

A modern living room interior featuring a white sectional sofa with patterned and solid-colored cushions. A round wooden coffee table holds a vase of red flowers and a green candle. A large window on the right provides a view of a building exterior. A round mirror and a floor lamp are on the left wall. A green ottoman is in the foreground.

aktiv.

Sandakerveien 22C, 0473 OSLO

**Lys og luftig 3-roms
selveierleilighet med stor solrik
balkong | Vendt mot bakgård | Vv/
fyring inkl. | Heis**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 290 000,-
Omkostn.: Kr 183 600,-
Total ink omk.: Kr 7 473 600,-
Felleskostn.: Kr 3 338,-
Selger: Hilde Gjevestad Hellenes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 60/69 kvm
Tomtstr.: 6339.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 241
Snr. 59
Oppdragsnr.: 1008250096

Ditt nye hjem?

Midt i hjertet av Torshov ligger ettertraktete Torshov Torg og denne lekre 3-romsleiligheten! Her bor man svært sentralt med kort avstand til "alt", samtidig tilbaketrukket med Akerselva som nærmeste nabo. Leiligheten ligger høyt og luftig til i byggets 4 .etasje med heisadkomst. Bygget er fra 2012 og leiligheten holder en generelt god standard. Store vindusflater gir en herlig luftig følelse og den sydvendte balkongen på 9 kvm har supre solforhold. Både varmtvann, fyring, kabel-TV og internett med fiber er inkludert i de rimelige felleskostnadene. Selger leier i dag en plass i garasjekjelleren som kan leies videre av ny eier.

Merk deg dette:

- Kjellerboder på til sammen 9 m²
- Godt tilbud av off. transport rett i nærheten
- Flotte grøntområder og parker i området
- Rema 1000 i samme bygg



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eierskifterapport	43
Egenerklæring	56
Energiattest	61
Megleropplysninger	67
Husordensregler	70
Vedtekter	74
Nabolagsprofil	89
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m²

Kjellerbod.

BRA-e: 4 m²

Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 60 m²

Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m²

Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

- Takhøyde bad er målt til ca 2,19 meter

- Takhøyde i øvrig rom er målt til ca 2,5 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6339.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiet tomt med store grøntarealer og asfalterte stier. Flere lekeapparater for de minste og eller sittegrupper og sykkelparkering.

Beliggenhet

Torshov Torg er et moderne boligprosjekt fra 2012 med 216 seksjoner i karré-bebyggelse. Mellom husene ligger torget, som er beplantet og er det naturlige samlingspunktet i Torshov Torg. Her er det fokusert på trygghet og lett tilgjengelighet for alle beboerne. Det som er så fint på Torshov er at man bor på et rolig område med flott klassisk bebyggelse omkranset av store grønne parker, likevel er alt hovedstaden har å by på rett i nærheten.

Det er flere koselige restauranter i området. De nærmeste er Grisen med nydelig uteservering om sommeren, og koselige Trikkestallen med Cafeteater. Liker du det gode liv er den lokale Cocktailbaren Albatross verdt et besøk, eller den intime vinbaren Lasarett med vinsmaking hver uke. For kaffeelskere finnes både Kaffebrenneriet, Bactube, Baker Hansen og Espresso House på Torshov.

Alt man behøver i hverdagen finnes faktisk i kjelleren på Torshov Torg. Her ligger blant annet en stor Rema 1000, postkontor, Apotek 1 og blomsterbutikk. Sandaker senter er ikke lange gåturen unna. Her finnes matvarebutikk med ferskvareidisk og vinmonopol. Litt lengre opp i bakken finnes Storo Storsenter med ditt gigantiske utvalg av butikker og servicetilbud.

Fra Torshov er det gangavstand til Løkka med sitt yrende uteliv. På 8 minutter er man midt på Olaf Ryes Plass. Man kan også gå til Kiellands plass, St.Hanshaugen, Sagene og Bjølsen.

Leiligheten ligger dessuten rett ved friområdene Akerselva, Torshovparken og Myraløkka som egner seg godt til pikniker, soling, trening og rekreasjon. Det er også kort avstand til flere idretts-/fritidstilbud som fotballbane, tennisbane, beachvolley og minigolf. Mange treningssentre finnes i området. (Myrens Sportssenter med klatreveggen og rabbaterte priser for beboere på Torshov Torg, Sats Sagene, Sats Storo, Sats Nydalen og Sats Ringnes Park).

Godt kollektivtilbud:

Meget god bussforbindelse (nr. 20 til Majorstua/Skøyen, 30 til Nydalen og Bygdøy gjennom sentrum (med busstopp på Torshov ca. 2 min unna leiligheten). Buss nr. 21 (Aker Brygge/Helsfyr) fra Chr.Michelsens gt. Det går nattbuss (20 bussen fra sentrum) og trikk nr. 12 ikke mange minutter fra leiligheten. Det er sykkelstativ hvor man kan leie sykler om sommeren rett ved ring 2. Trikk (nr. 12 og 13) går like i nærheten med

nærmeste stopp på Torshov og Biermannsgate, begge 2 min unna. Nærmeste T-bane er Storo (ca. 15 min gangavstand eller to busstopp). Flybussekspressen går til Gardermoen i Christian Michelsens gate - busstopp Vogts gate (2 min unna), hver halvtime. Buss 28 går også fra holdeplassen i Vogts gate til Fornebu/Helsfyr.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislerud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk bygget i 2012 med fasader av tegl og trekledning. Utkraget balkonger i betong. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Innvendig er bolig kledd med malte planter og malt betong.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn André Lislerud. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Membran, tettesjiktet og sluk på bad:

-Det er ikke påvist til smøremembran eller mansjett under klemring i sluk.

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.

Det er ingen dokumentasjon eller informasjon om hvordan membran er utført på gulv etter bytte av flis.

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år.

*WC og innvendige vann- og avløpsrør:

-Stoppekran i rørskap lekker når den stenges. Kran må byttes. Selger bestiller rørlegger for utskifting av kran.

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS anlegge eller innbygget sistene.

-Det må forventes at deler av anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad i tide fremover.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og

bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Hevet avl. slange fra vaskemaskin og feste denne lenger opp. Sjekk om varmtvann kan smitteover i kaldtvann eller omvendt fra hennes leilighet. Byttet vannlås.

Arbeid utført av: Comfort Storo.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Garasje tok inn for mye vann i høststormen, så sameiet utførte en utbedring der de hevet innkjørselen til garasjen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er en sprekk på ca 5 cm over kjøkken benken i området rundt ventilasjon. Dette skjedde etter at leiligheten over gjorde utbedringer som medførte boring.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sameiet utfører jevnlig kontroll av både ventilasjon og fjernvarmeanlegg.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse : Utbedringer området utenfor innkjøringen til garasjen.

Arbeid utført av: BK-Anlegg.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, 2 soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjeller.

Standard

ENTRÉ

Leiligheten byr på en funksjonell og romslig entré med rikelig skaplass, som gir et godt førsteinntrykk. Den doble skyvedørsgarderoben, med innredning fra Wilfa og speilfronter, tilbyr gode oppbevaringsmuligheter. Her er det plass til både sko, yttertøy,

samt vaske- og sportsutstyr. Adkomst til leiligheten i 4. etasje skjer enkelt via trapp eller heis, og dørcalling med video sørger for trygg adgang.

STUE

En flott og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Stuen har en romslig planløsning som lett tilpasses både en stor sofa og spiseplass. De lyse, slipte gulvene går igjen gjennom hele leiligheten, og veggene er malt i tidløse, harmoniske farger. Fjernvarmeradiatorer sikrer en lun temperatur året rundt, og med inkludert varmtvann og fyring holdes strømregningen lav.

En flott balkong på hele 9 kvm med utgang fra stuen. Her er det god plass til utemøbler og grill. Balkongen er overbygget, slik at den kan brukes selv når været ikke er på sitt beste. Her får man sol fra omtrent kl. 09:30 til 18:00 om sommeren. Perfekt for varme og avslappende sommerdager!

KJØKKEN

Et moderne og pent kjøkken fra det anerkjente danske merket Kvik, installert i 2017. De matte, hvite frontene harmonerer godt med den hvite benkeplaten, og gir et helhetlig og stilrent uttrykk. Store skuffer med push-effekt og innvendige skuffer gir ekstra oppbevaringsplass uten behov for håndtak. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte, kvalitetsinnretninger som kjøleskap med fryser, stillegående oppvaskmaskin fra Siemens med waterguard og aqua-stop, induksjonstopp og komfyr fra Bosch. Balansert ventilasjon er også installert.

BAD

Badet, som er fra byggeåret 2012, ble oppgradert i 2020 med nye 60x60 cm gulvfliser, servantskap, blandebatteri, dusjvegger og armatur. Her er det tilrettelagt for vaskemaskin, og det er også plass til tørketrommel hvis ønskelig. Badet har vegghengt toalett, spotlights, avtrekk i himlingen og varmekabler i gulvet for ekstra komfort.

SOVEROM

Hovedsoverommet vender mot rolige gårdsrom. Her er det god plass til dobbeltseng og stor garderobe. En Pax-garderobe strekker seg nesten 3 meter og utnytter plassen svært effektivt.

Det andre soverommet vender også mot gårdsrom og har en god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobe etter behov. Begge soverommene ligger praktisk plassert på hver sin side av stuen, noe som gir fleksibilitet og privatliv.

Innbo og løsøre

Medfølger ikke:

- Taklampe i entre
- Pendellampe over kjøkkenbenk

- Lampe over stuebord
- Taklampe på begge soverom
- Speil i stue og stort soverom

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er opplyst av selger:

- Endret avløp til vaskemaskin på bad (utført av rørlegger)
- Montert subway fliser over kjøkkenbenk
- Montert foring ved siden av ventilator på kjøkken
- Malt alle overflater utenom tak på soverom

Følgende er opplyst ved salg i 2020:

- Oppussing av bad med nye fliser på gulv og nytt utstyr 2017
- Nytt kjøkken i 2017
- Slipt parkettgulv rundt år 2017

TV/Internett/Bredbånd

Telia er sameiets leverandør av TV- og internett-tjenester.

Parkering

I sameiet finnes en garasjeeksjon med parkeringsplasser på fast dekke (betonggulv), flåteanlegg, og heisanlegg. Verken sameiet eller garasjeeksjonen har gjesteplasser eller plasser til leie. Eiere av parkeringsplass kan leie ut plassen sin, noe som normalt annonseres via oppslag, på facebook-gruppen til sameiet eller på finn.no.

Selger leier pt. én plass i heisgarasjen til kr. 1000,- pr. mnd, som kan følge ny eier.

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

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

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

- Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

Diverse

-Hvordan er parkeringsmulighetene?

Jeg leier garasje i sameiets heisgarasje, 1.etasje til kr 1000 per mnd. Ganske sikker på at det er mulig å forlenge den.

-Når kjøpte dere eiendommen?

Juni 2020.

-Hva var avgjørende for valget deres?

Sentralt og nær familie.

Hvorfor skal dere flytte?

Fordi familie har flyttet.

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

Verandaen og at den er så arealøkonomisk. Styret i sameiet driver veldig bra.

-Hva har dere likt best med området?

Nærhet til alt som har med byen å gjøre, kafe, restaurant, kultur og handling

-Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Savner nærhet til skog.

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

Siden det er midt i byen er det sjelden veldig mye snø om vinteren, vår og sommer er fantastisk med masse puls fra både natur og mennesker. Er ikke så glad i høst for egen del, så da betyr det ikke noe hvor man bor.

-Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

Balkong, arealeffektiv og 2 gode boder.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

- Radiatorer koblet mot fjernvarme.
- Elektriske varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Snitt per mnd 265 kWh siste år. 238, 50 kr. i tillegg kommer nettleie i snitt 208 kr. Totalt per mnd 446,8 kr.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene og det tar forbehold om endringer for 2025.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi primær

Kr 1 507 120

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 028 479

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

591/207865

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 3 337,78,- pr. mnd.

Herav:

-Fellesutgifter: kr. 2 963,78,-

-TV/bredbånd: kr. 374,-

I fellesutgiftene inngår fjernvarme (varmtvann og fyring), vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 338

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Torshov Torg

Organisasjonsnummer

999298311

Om sameiet

Sameiet består av 217 seksjoner.

Sameiet Torshov Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 999298311,

og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 22 B -H

Gårds- og bruksnummer: 225/241

Hjemmeside: https://www.sameiettorshovtorg.no/#praktisk_info

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

For å gi beboerne i sameiet innsikt i styrets arbeid, presenteres det her styrets generelle arbeidsoppgaver gjennom året, og deretter oppdatering på spesielt utvalgte saker det har vært jobbet med siden forrige årsmøte Styrets arbeidsoppgaver (ikke uttømmende)

Økonomi:

- Utarbeide budsjett
- Oppfølging av kostnader i sameiet gjennom året
- Gjennomgå og godkjenne fakturaer til sameiet

Vedlikehold:

- Kartlegge og planlegge nødvendig vedlikehold av bygningsmassen (eks. maling)
- Ad-hoc vedlikehold og utbedringer av skader på bygningsmassen
- Utarbeide og forvalte vedlikeholdsplan

Forvaltning (inngå avtaler, følge opp leverandører på løpende saker gjennom året, reforhandling) av:

- Fjernvarme
- Ventilasjonsanlegg
- Heiser
- Strøm
- Internett/TV
- Dørautomatikk
- Adgangssystem
- Videoovervåking
- Brannalarmanlegg
- Vektertjeneste / bomiljøvakt
- Vaktmester
- Vasketjeneste
- Garasjeport
- Parkeringsheis og parkeringsflåte
- Bygningsforsikring
- Vann og avløp

Løpende oppgaver:

- Åpning og lukking av port til bakgård
- Oppdatering av navnelister ved oppgangsdører
- Utlevering av adgangsbrikker
- Nøkkelbestillinger
- Spørsmål fra beboere (informasjon om rutiner, bygningsmasse, leiligheten etc.)
- Dialog med næringsseksjonen
- Håndtere konflikter mellom beboere
- Håndtere brudd på husordensregler og vedtekter
- Utarbeide informasjon til beboere via brev, hjemmeside, vibbo, e-post, sms og oppslagstavle

Fremtidige planer / prosjekter:

Dette kapittelet beskriver planer fremover. Denne vil ikke være uttømmende, men gi sameiet et bilde av planene styret har for vedlikehold av bygget fremover, som ikke er dekket i saksoversikten over. Listen omtaler ikke løpende vedlikehold og utskiftning av

eksisterende utstyr i sameiet eller de omtalt i vedlikeholdsplanen. Listen er kun for å gi beboere innsikt i styrets planer før det går ut konkret informasjon om de ulike prosjektene.

Merk også at punktene under ikke innebærer endring i felleskostnader eller låneopptak. Sameiet budsjetter for å ha egenkapital til å bruke på nødvendig vedlikehold.

- Maling i oppganger: Det begynner å bli slitt i enkelte oppganger og vi har derfor igangsatt arbeidet med å finne en leverandør som kan male oppganger og gjøre en vurdering av hvilke oppganger og områder i disse oppgangene som skal males. Enkelte områder er lite slitt og trenger ikke males.
- Vask av fasaden: Fasaden (den delen som ikke er treverk) begynner å bli skitten). Vi har et bygg som er utfordrende å vaske, men styret vil ila året begynne å se på hvilke muligheter som finnes for vask. Antagelig vil det gjennomføres neste år, men det er tidlig å si enda.
- Vurdere kjøling på ventilasjonsanlegget: Dette er en mer langsiktig plan. Det er varmt i bygget vårt og antagelig vil det bli varmere i årene fremover. Vi kommer til å se på ulike alternativer når vi kommer til det punktet hvor vi uansett må gjøre større arbeid på ventilasjonsanlegget vårt. Det er mange problemstillinger knyttet til dette, så det er for tidlig å si noe konkret om hvorvidt dette vil skje, eller når.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr 1 971 631,-.

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at sjenansen for øvrige sameiere minimeres. Med dette menes at det kan forventes ro innenfor et

normalt tidsrom. Hund skal alltid føres i kort line på sameiets område, og det er forbudt å lufte hund på fellesområdene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet avholder én dugnad årlig.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 241, seksjonsnummer 59 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/241/59:

03.02.1936 - Dokumentnr: 400982 - Bestemmelse om bebyggelse

best om skur

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1990 - Dokumentnr: 41039 - Erklæring/avtale

Best. vedr. bruk,vegetasjon og vedlikehold m.v..

Rett for OK til å legge ledn. over d.e.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2010 - Dokumentnr: 681222 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Sandakerveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2012 - Dokumentnr: 317304 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr: 2203 i bygg, 1.

etg.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2015 - Dokumentnr: 580799 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:232

Gjelder kjørbare atkomst

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2012 - Dokumentnr: 618402 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 59

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 591/207865

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:480

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bruksrett til kjørbare atkomst i parkeringskjeller

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:480

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bruksrett til 6 bilparkeringsplasser

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for Sandakerveien 22 A-H den 15.09.2017.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til forretning/bolig ihht. reguleringsplan S-3997.

Pågående plansak i området:

Saksnr. 202315257

Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

182 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

183 600 (Omkostninger totalt)

194 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

197 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 473 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 484 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 487 300 (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 183 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglervederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

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

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 200,-

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

Ansvarlig megler

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

01.07.2025

































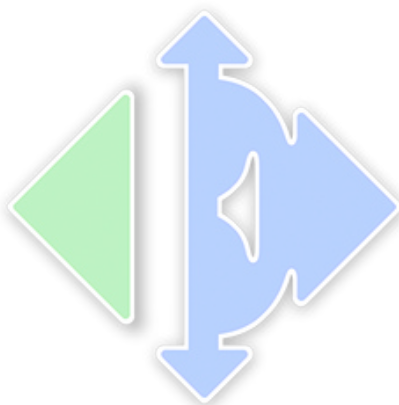






Vedlegg

Selveierleilighet i blokk
Sandakerveien 22C
0473 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislerud

Dato: 11/04/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@dinboligbistand.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:225, Bnr: 241
Hjemmelshaver:	Hilde Gjevestad Hellenes
Seksjonsnummer:	59
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2012
Tomt:	Fellestomt på 7.702 m²
Kommune:	301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hilde Gjevestad Hellenes
Befaringsdato:	26.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten og bakgården er pent opparbeidet og beplantet med grønne plener, planter, sittegrupper og felles gangvei samt flere lekeapparater for barn.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk bygget i 2012 med fasader av tegl og trekledning. Utkraget balkonger i betong. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Innvendig er bolig kledd med malte planter og malt betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet med moderne standard. Romslig balkong på ca 9 kvm med direkte utgang fra stue. Leilighet er i god teknisk stand, sett bort fra våtrom som har begrenset gjenværende levetid.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Radiatorer koblet mot fjernvarme
- Elektriske varmekabler på bad

BOD OG PARKERING:

- Boder i kjeller på 4,2 kvm og 5,1 kvm
- Mulighet for leie av garasje plass. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

BESKRIVELSE AV INNENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Slette malte vegger. Fliser på bad
 Tak: Malte tak
 Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad

Overflater er hele og pene. Det må forventes merker og sår etter bruk og oppheng.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende er opplyst av selger:

- Endret avløp til vaskemaskin på bad (utført av rørlegger)
- Montert subway fliser over kjøkkenbenk
- Montert foring ved siden av ventilator på kjøkken
- Malt alle overflater utenom tak på soverom

Følgende er opplyst ved salg i 2020:

- Oppussing av bad med nye fliser på gulv og nytt utstyr 2017
- Nytt kjøkken i 2017
- Slipet parkettgulv rundt år 2017

FELLESKOSTNADER:

3.337,78 kr pr mnd pr 21.03.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasst balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4.Etasje	60			9	60	
Bod kjeller		5				
Bod i underetasje		4				
SUM BYGNING	60	9		9	60	
SUM BRA	69					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom

BRA-e:

Bod i kjeller og underetasje

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde bad er målt til ca 2,19 meter
- Takhøyde i øvrig rom er målt til ca 2,5 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Selger informerer om:

Det er en sprekk på ca 5 cm over kjøkken benken i området rundt ventilasjon. Dette skjedde etter at leiligheten over gjorde utbedringer som medførte boring.

Ved befarng er det ikke mistanke om at dette er noe annet enn en svinnsprekk, men dette kan ikke kontrolleres ytterligere kun fra denne seksjonen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hilde Gjevestad Hellenes

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

11/04/2025



Glenn A. Lislørud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2012 og bad er bygget som baderomskabin. (modul bygget på fabrikk)
Badet har blitt oppussert med nye fliser på gulv og nederste flis på vegg.

Fliser på vegger og stålplater i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Over halvparten av forventet levetid på bad er passert
- Hull i fliser etter eldre oppheng flere steder. Disse bør forsegles for at det ikke kommer fukt inn i konstruksjon
- Misfarging i fuger mellom fliser
- Mindre pen fug rundt blandebatteri i dusj. Anses som en kosmetisk mangel

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenket dusj.
Gulvfliser er byttet i senere tid. Det er ikke kjennskap til om det er byttet membran eller hvordan arbeid er utført.

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

Det måles ok ledefall fall på gulv utenfor nedsenk, fall rundt sluk har fall på over 1:100
Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,2 cm, som er tilfredsstillende

Merknader:

- Misfarging i fuger mellom fliser
 - Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger.
- Normalt ville det blitt anbefalt å utbedre bom i fliser som dette, men det er allerede begrenset gjenværende levetid på bad og oppussing av hele badet kan planlegges.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Bad er bygget som baderomskabin og dermed er det ikke mulig å foreta hullboring for fuktmåling.

-Plastsluk med vannlås

Merknader:

-Det er ikke påvist til smøremembran eller mansjett under klemring i sluk

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Det er ingen dokumentasjon eller informasjon om hvordan membran er utført på gulv etter bytte av flis.

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

Tilstand og alder tilsier at oppussing av bad kan planlegges i tiden fremover.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2017 og type er Kvik kjøkken

Malte vegger, mat tak og parkett på gulvet. Kjøkkenet har underskap og høyskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med rør opp i tak kasse. Trolig koblet mot felles ventilasjonssystem.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Noe slark i uttrekk på ventilator

-Merker og sår etter bruk

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2011. Isolert ytterdør fra byggeår 2012, med brann og lyd kvalifikasjoner

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

Merknader:

-Åpningsvinduer subber noe, men dette er normalt på denne type vinduer

-Selger har nylig byttet låssylinder i ytterdør

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Utdraget balkong på 8,9 kvm med utgang fra balkongdør i stue. Rekkverk er i stålprofiler med glass. Høyde er målt til 109 cm på befaringsdagen, men selger har etter befaring, fjernet plastfliser på gulv og dermed er høyden på rekkverk over 1.10 cm, som er kravet til høyde der hvor det er over 10 meter til terreng, etter forskrift fra 1997 som gjaldt når bygg ble omsøkt.

Etter dagens krav til rekkverkshøyde er rekkverk 10 cm for lavt.

Merknader:

-Det er lav oppkant mot dør. Område er delvis god skjermet for direkte vann mot dør og det antas at tetting mot dør er ivarettatt. Dette er imidlertid ikke mulig å kontrollere uten å demontere beslag.

- Det er ikke mulig å kontrollere gulv fullt ut på befaringsdagen da plastfliser dekker hele gulvet

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i himling på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran er plassert i rørskap i himling på bad
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Avløpslufting er ikke kjent
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

- Stoppekran i rørskap lekker når den stenges. Kran må byttes. Selger bestiller rørlegger for utskifting av kran
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS anlegge eller innbygget sisterner
- Det må forventes at deler av anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad i tide fremover

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen varmtvannsbereder

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
- Anlegg/aggregat er felles for bygg og dermed ikke kontrollert

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 30.10.2013
 Resultatet var tilfredsstillende.
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i 2012
 I følge eier/opplegsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/opplegsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/opplegsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/opplegsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/opplegsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Anlegget er skjult, det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for nytt anlegg, datert 02.08.2012

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.oktober 2013

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Det er ikke kjennskap til om det har vært utført arbeider på det elektriske anlegget siden oppføring av bolig

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Rekkverk er i stålprofiler med glass. Høyde er målt til 109 cm på befaringsdagen, men selger har etter befaring, fjernet plastfliser på gulv og dermed er høyden på rekkverk

over 1.10 cm, som er kravet til høyde der hvor det er over 10 meter til terreng, etter forskrift fra 1997 som gjaldt når bygg ble omsøkt.

Etter dagens krav til rekkverkshøyde er rekkverk 10 cm for lavt.

-Det er ikke avdekket noen ulovligheter på leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligblokk, datert 15.09.2017

BRANN OG SIKKERHET:

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

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Det er ikke påvist til smøremembran eller mansjett under klemring i sluk

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Det er ingen dokumentasjon eller informasjon om hvordan membran er utført på gulv etter bytte av flis.

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

Tilstand og alder tilsier at oppussing av bad kan planlegges i tiden fremover.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Stoppekran i rørskap lekker når den stenges. Kran må byttes. Selger bestiller rørlegger for utskifting av kran

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS anlegge eller innbygget sistene

-Det må forventes at deler av anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad i tide fremover

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250096	

Selger 1 navn
Hilde Gjevestad Hellenes

Gateadresse	
Sandakerveien 22C	

Poststed	Postnr
OSLO	0473

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250096

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hevet avl. slange fra vaskemaskin og feste denne lenger opp. Sjekk om varmtvann kan smitteover i kaldtvann eller omvendt fra hennes leilighet. Byttet vannlå

Arbeid utført av

Comfort Storo

Filer

[Comfort.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasje tok inn for mye vann i høststormen, så sameiet utførte en utbedring der de hevet innkjørselen til garasjen

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

Det er en sprekk på ca 5 cm over kjøkken benken i området rundt ventilasjon. Dette skjedde etter at leiligheten over gjorde utbedringer som medførte boring

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet utfører jevnlig kontroll av både ventilasjon og fjernvarmeanlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

utbedringer området utenfor innkjøringen til garasjen

Arbeid utført av

BK-Anlegg

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250096

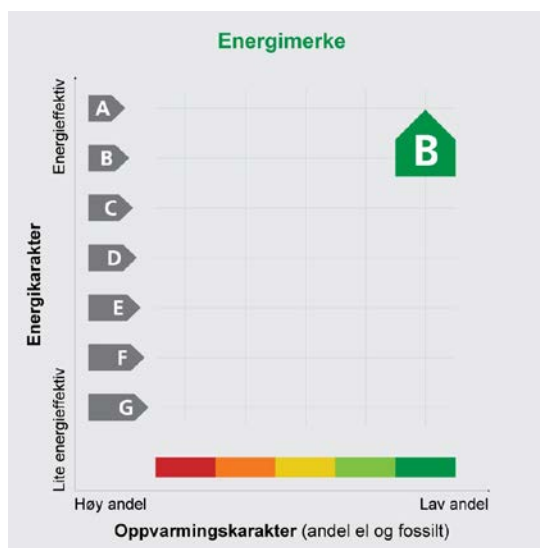
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Gjevestad Hellenes	ca3f5b6b5adc503df38a053 9a909093a3adf9e6b	20.03.2025 12:38:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250096

- 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>

Adresse	Sandakerveien 22 C
Postnr	0473
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	241
Seksjonsnr.	59
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1106423
Dato	09.03.2020

Innmeldt av Helene Molle



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

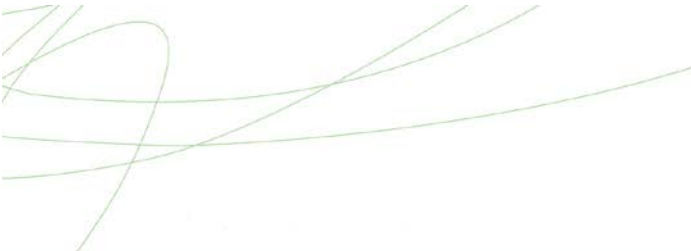
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

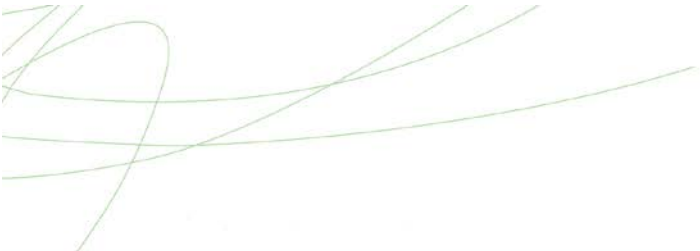
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2012

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 60

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

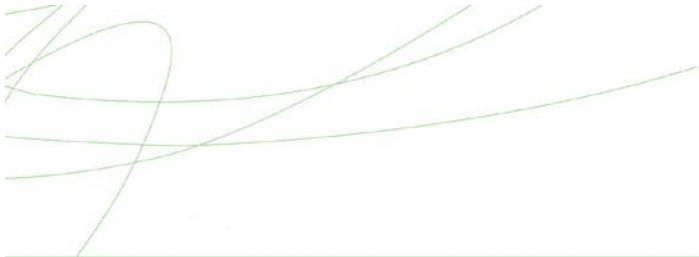
Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandakerveien 22 C

Postnr/Sted: 0473 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 09.03.2020 11:15:15

Energimerkenummer: A2020-1106423

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Helene Molle

Gnr: 225

Bnr: 241

Seksjonsnr: 59

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Gabrielsen & Partners Løkka AS v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kine.midtsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008250096 . Vår ref.: 7243-1-059

Dato: 21.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Torshov Torg
Organisasjonsnr: 999298311
Seksjonseier: Hellenes, Hilde Gjevestad
Medeier:
Leilighetsnummer: 059
Adresse: Sandakerveien 22 C, 0473 OSLO
Seksjonsnummer: 59
Gnr. 225
Bnr. 241

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TMC BYGG AS- polisenummer 2730329.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere er registrert med bruksrett til garasje plass. Felleskostnader garasje,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Garasjesameiet er organisert som et tingsrettslig sameie, der det til hver sameieandel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett. Megler må gi beskjed om garasjen skal følge boligen ved salg eller selges separat. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/99 av gnr 225 bnr 241 og seksjonsnr 216/217) Dersom garasjen selges utenom seksjon påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Kommunikasjon foregår mellom styret og beboere på mail. Megler må derfor oppgi mailadressen til kjøper i eierskiftemeldingen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 337,78,-

Herav:

Felleskostnader
TV/bredbånd

Pr. dags dato
2 963,78
374,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	448,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	15 354,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Cato Haukeland, e-post: torshovtorg@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: torshovtorg@styrerommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOV TORG SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 23.04.2015. Sist endret på ordinært årsmøte 15.05.2018.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Torshov Torg Sameie.

Hensikt

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

1. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23:00 og 07:00 på virkedager, ellers fra kl 23:00 til 09:00. Vesentlig støy i forbindelse med oppussing og større arbeider bør varsles til naboer og avsluttes innen kl. 21:00. Boring i betong skal ikke foregå mellom kl 21:00 og 07:00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet innenfor nevnte tidspunkt. Det skal vises særlig hensyn med tanke på støy ved opphold på utearealer. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Se forøvrig pkt. 14, Brannforebyggende sikkerhet. Ved brudd på disse reglene vil det bli gitt en skriftlig advarsel.

2. Orden i fellesområdene

Gjenstander må ikke henges i gangerområder, trapper eller avsatter. Sykler skal henges på områder avsatt til sykkelparkering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlige materialer samt giftige, eksplosive, eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

3. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Ved alvorlige brudd på husordensreglene eller utagerende støy hvor beboer ikke retter seg etter henstilling om å vise hensyn bør politiet kontaktes direkte og styret informeres skriftlig. Styret har også myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. Sameiet er en del av Oslo kommunes kildesorteringsordning og vi henstiller derfor alle beboere om å følge instruks for kildesortering. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerne. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt, eventuelt leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner. Den nærmeste er Bentsejhjørnet

minigjenbruksstasjonen i Bentsebrugata 11c, se

www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner .

Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges utenfor containerne, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. Garasje

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Flere av parkeringsplassene er trange, parker derfor hensynsmessig og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurensrer gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.

Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Av hensyn til brannsikkerhet og tyveri skal det ikke oppbevares dekk, skibokser og lignende løst i garasjen, forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

Det bør være av alles interesse å gjøre garasjen så lite attraktiv for innbrudd som mulig. Vi oppfordrer brukerne av garasjen til å ikke oppbevare garasjeportåpneren i bilen på grunn av at tyveri av disse vil gjøre garasjen lettere tilgjengelig for uvedkommende.

6. Gjesteparkering

Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Det er ikke avsatt plass til MCParkering i garasjeanlegget, de som skal parkere MC i garasjeanlegget må eie plass i garasjen og parkere den på sin egen oppmerkede plass. Det er gode muligheter for gratis gateparkering, samt to parkeringsplasser i umiddelbar nærhet som kan benyttes mot betaling.

7. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende.

8. Oppslagstavler og hjemmeside

Den enkelte beboer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og sameiets facebookside, <https://www.facebook.com/groups/sameiettorshovtorg/>. Alle oppslag på tavlene skal godkjennes av styret.

9. Dugnader

Vi avholder en dugnad årlig.

10. Vann og avløp

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til omkringliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

11. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

12. Energisparing

Dersom man forlater leiligheten i vinterhalvåret for lengre perioder skal alle vinduer holdes lukket. Vi oppfordrer også beboerne til å senke temperaturen i leiligheten ved slik tilfeller.

13. Brannforebyggende sikkerhet

Grilling på terrasser/balkonger er kun tillatt med elektrisk –eller gassgrill, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Hver seksjonsbeboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier for brann for sin leilighet. Styret anbefaler særlig familier å gjennomføre brannøvelser. Styret oppfordrer beboerne til å gi beskjed til styret dersom man oppdager brudd på brannforskriftene ved eller tilknyttet eiendommen.

14. Ventilasjon

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på ventilasjonen i seksjonene, eksempelvis kjøkkenvifte. Dersom eksempelvis matos eller røyk kommer inn i tilknyttede leiligheter kan representant fra styret kreve å befare leiligheter for å avdekke mulige endrede installasjoner. Seksjonseier ansvarlig for eventuell endring vil kunne belastes et gebyr. Ved endring av installasjonen skal kompetent selskap brukes for å sikre at utstyret passer med det balanserte ventilasjonssystemet som er installert.

15. Balkonger/terrasser/tak

For alles trivsel oppfordrer vi den enkelte beboer å holde en generell orden på egen balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å tørke klær på byggets rekkverk, tørking av klær på balkong er tillatt så lenge tørkestativet er lavere enn balkongens rekkverk. Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget siden dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Dette inkluderer også å kaste sigaretter eller andre gjenstander ned på eksterne gater. Den som starter en brann eller påfører skade ved slik oppførsel kan bli holdt økonomisk ansvarlig. Det er strengt forbudt å oppholde seg på taket til sameiets bygninger.

16. Fasader

Solskjermingsalternativer vil bli fastsatt av styret og bestilt og betalt av den enkelte beboer. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk. Innsynsskjerming av terrassen kan oppnås ved beplantning. All boring i fasade må avklares med styret på forhånd. Det er forbudt å sette opp private parabolantennar på byggets fasade.

17. Husdyrhold

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at sjenansen for øvrige sameiere minimeres. Med dette menes at det kan forventes ro innenfor et normalt tidsrom. Hund skal alltid føres i kort line på sameiets område, og det er forbudt å lufte hund på fellesområdene samt la hund bruke plener eller andre fellesområder som toalett.

18. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtreddelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden i samråd med styret.

**VEDTEKTER FOR
SAMEIET TORSHOV TORG**

i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Sist endret på ordinært årsmøte 21.03.2022.

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

Sameiet Torshov Torg (heretter kalt "**Sameiet**") er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 225 bnr 241 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg (heretter kalt "**Eiendommen**").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap kalt "**Seksjonene**") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), med situasjonsplan (vedlegg 1) og plantegninger (vedlegg 2-77).

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

Definisjon	Seksjo n nr.	Bygg	Etasje	Referanse vedlegg (tegningsnr.)
Boligseksjonene:	1-214	A-B-C	K. etg. - 7. etg.	vedlegg 1 (A10.01) - vedlegg 64 (A29.64), vedlegg 66 (A10.66) - vedlegg 72 (A10.72) og vedlegg 74 (A10.74) - vedlegg 77 (A10.77)
Næringsseksjonen	215	A-B-C	K. etg. - 1. etg.	vedlegg 66 (A10.66), vedlegg 67 (A10.67) og vedlegg 74 (A10.74) - vedlegg 76 (A10.76)
Garasjeseksjonen	216	A-B-C	K. etg. - U. etg.	vedlegg 1 (A10.01) - vedlegg
	217	A-B-C	K. etg. - U. etg.	

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel (i plantegningene markert med seksjonsnummer). Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen til de Boligseksjoner dette gjelder. Til hver Boligseksjon hører en sportsbod som tilleggsdel (i plantegningene vedlegg 74-76 markert med "T" etterfulgt av seksjonsnummeret til den Boligseksjonen boden tilhører). Til enkelte av Boligseksjonene hører uteareal på grunn som tilleggsdel (i situasjonsplanen vedlegg 77 og de aktuelle plantegningene markert med "TG" etterfulgt av seksjonsnummeret til den Boligseksjonen utearealet tilhører).

Næringsseksjonen omfatter en bruksenhet (forretningslokaler), inkludert hele garasjearealet i M. etg. som hoveddel (i plantegningene markert med "215"). Til Næringsseksjonen hører uteareal på grunn (i situasjonsplanen vedlegg 77 markert med "TG215") som tilleggsdel.

Garasjeeksjonen omfatter en bruksenhet i form av garasjearealet i U. etg. (i plantegningen vedlegg 75 markert med "216" og "215", men seksjonsnumrene er 216 og 217) som hoveddel. Til Garasjeeksjonen hører ingen tilleggsdel.

Alle deler av Eiendommen som etter bilag 1 ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert og/eller angitt som "Felles" i vedlegg 1-77). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. RETT TIL BRUK

2.1. Boligseksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt. 1 ovenfor og i følge seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2). Tilsvarende gjelder de øvrige Seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.1.1. Eierskifte

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser, inkludert ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2.1.2. Utleie

- i) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i pkt. 2.1.2 ii). Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.
- ii) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i totalt mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.2. Særlig om bruken mv. av Næringsseksjonen

Eier av næringsseksjonen (seksjon 215) har rett til å utvikle og ha næringslokaler på Eiendommen, samt tilhørende lager, herunder bl.a. til bruk som serveringssted, kaffebar, kiosk, kontorlokaler, butikk, frisør, apotek, postkontor, legesenter, offentlige kontorer eller liknende. Sameierne er innforstått med og har akseptert utviklingen og den fremtidige drift av Næringsseksjonen som fastsatt av utbygger og kan ikke som sameier eller på annen måte motsette seg dette. De enkelte sameierne er også innforstått med, og har akseptert, at den sameiebrøk som fastsettes i forbindelse med den opprinnelige seksjoneringen av Eiendommen kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle justeringer i utbyggers planer for utbygging og utnyttelse av området.

De enkelte sameierne vil yte den nødvendige medvirkning til at utbyggers utviklingsplaner som beskrevet i avsnittet over og eventuelle endrede planer kan gjennomføres, herunder i forbindelse med deling, seksjonering, tinglysing av erklæringer og inngåelse av nødvendige avtaler. Sameierne har i forbindelse med erverv av sin Seksjon for dette formål utstedt en fullmakt til utbygger. Fullmakten gir utbygger rett til å disponere over Eiendommen/Seksjonen på vegne av sameier for gjennomføring av utbyggingsprosjektet.

Boligseksjonene skal i fellesskap ha tinglyst rett til sambruk av inntil 8 garasjeplasser i U. etg. tilhørende Næringsseksjonen. Fordeling av sambruksplassene og organisering av sambruket fastsettes av utbygger/eier av Næringsseksjonen.

Endringer mv. i dette pkt. 2.2 krever tilslutning fra eier av Næringsseksjonen.

2.3. Særlig om bruken mv. av Garasjeseksjonen

2.3.1. Generelle bestemmelser om seksjonen

Garasjeseksjonene er organisert som tingsrettslige sameieseksjoner med like mange ideelle andeler som det er garasjeplasser i seksjonen og hvor det til hver andel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt nummerert garasjeplass. Til hver andelseier utstedes det et skjøte på en ideell andel i garasjeanlegget i henhold til seksjonsbrøken. Den tinglyste eier av sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer garasjeplassen for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser.

Sameiets styre eller forretningsfører skal føre en liste over andelseierne og de tildelte garasjeplassene til enhver tid.

Den enkelte andelseier har enerett til bruk av sin garasjeplass og har for øvrig lik rett til å benytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Garasjeanlegget kan, både de deler som er undergitt eksklusiv bruksrett og de deler som utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte garasjeplasser. Den enkelte andelseier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin garasjeplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av garasjeplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

2.3.2. Utleie

Sameierne i Sameiet har fortrinnsrett til leie av garasjeplasser i Garasjeseksjonen som eies eller på annen måte disponeres over av andre enn sameierne. Fortrinnsretten skal tinglyses som en heftelse på Garasjeseksjonens grunnboksblad.

2.3.3. Garasjeplasser for funksjonshemmede

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for sameiere/seksjonseiere i Torshov Torg Sameie med funksjonshemming som eier en andel i garasjeseksjonen ved at de som har og dokumenterer behov for plassen skal kunne disponere den midlertidig mot å stille sin egen plass til disposisjon.

Dette gjelder selv om plassen er privat og en tilleggsdel til en seksjon som eier har betalt for. De sameiere det gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget, uten hensyn til plassering.

Dersom behovet for HC-plass faller bort eller den som disponerer andelen selger enten boligseksjonen i Torshov Torg eller andelen i garasjeseksjonen i Torshov Torg skal plassen tilbakeføres til opprinnelig eier og det er plassen før byttet som eventuelt blir solgt.

2.3.4. Elbil-lading

Sameiet har lagt til rette infrastruktur for lading av elbiler, og enhver seksjonseier har rett til å etablere ladepunkt fra leverandøren styret har avtale med på egen plass for egen regning såfremt det er teknisk og praktisk mulig og ikke pålegger de andre andelseierne vedlikeholdsansvar eller økte kostnader.

Det er etablert infrastruktur for å fakturere hver enkelt bruker ihht. faktisk forbruk av strøm og tilknyttede kostnader.

2.3.5. Disponering

- i) Med de begrensninger som fremgår av vedtektene, råder den enkelte andelseier som en eier over seksjonsandelen og kan fritt overdra, leie ut, pantsette og på annen måte disponere over denne. Bruksretten til garasjeplassen kan ikke skilles fra seksjonsandelen i garasjeanlegget.
- ii) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.
- iii) Ved overdragelse av sameieandelen skal vedtektene og styrets eventuelle regler for bruk av garasjeanlegget aksepteres av den nye sameieren. Ved overdragelse hefter den nye sameier sammen med den tidligere sameier for den tidligere sameierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

2.3.6. Felleskostnader for garasjeseksjonen

Alle felleskostnader vedrørende garasjeanlegget fordeles likt mellom andelseierne. Styret har rett til å belaste tinglyst eier av sameieandelen for felleskostnadene, uavhengig av hvem som faktisk disponerer garasjeplassen.

2.3.7. Mislighold

- i) Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader mv. er å anse som vesentlig mislighold fra sameierens side. Sameieren vedtar tvangsfravikelse uten søksmål og dom dersom andel felleskostnader eller andre ytelser ikke blir betalt innen forfall, jf tvangfullbyrdelsesloven § 13-2(2)(c).
- ii) Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett til garasjeplass. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.
- iii) Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangfullbyrdelsesloven.

2.3.8. Adkomst, felles innkjøring mv.

- i) De øvrige seksjonseiere i Torshov Torg Sameie, herunder eiere/brukere av andre garasjearealer i eiendommen, har bruksrett til nødvendig atkomst gjennom garasjeanlegget
- ii) Nedkjøringen/rampen til garasjeanlegget vil være fellesareal i Torshov Torg Sameie og vil bli benyttet også av de øvrige seksjonseierne, herunder eiere/brukere av andre garasjearealer i eiendommen. Seksjonen skal dekke en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av nedkjøringen/rampen, herunder eventuell port-/bomsystem mv.

2.3.9. Tinglyst rett til adkomst

Garasjeanlegget i fremtidig bygg på naboeiendommen, Sandakerveien 16, gnr. 225 bnr. 232, skal ha tinglyst rett til adkomst over nedkjøringen/rampen (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg.

2.4. Fellesarealene

Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

2.4.1. Eksklusiv bruksrett til innvendig sykkeloppstilling for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av innvendig rom for sykkeloppstilling som illustrert i plantegning vedlegg 75.

2.4.2. Eksklusiv bruksrett til uteareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av grønt-/lekearealer, sittegrupper, sykkeloppstilling og gangveier i utvendig fellesareal (gårdsrom) som avgrenses av bygg A-BC, som illustrert i situasjonsplanen vedlegg 77.

Bruksretten etter dette punkt omfatter ikke uteareal som utgjør tilleggsdel til Boligseksjon og heller ikke adkomstveier og andre arealer som er nødvendig til bruk for virksomheten i Næringsseksjonene.

Bruksretten etter dette punkt kan bare avvikes ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring og kan uten tilslutning fra Boligseksjonene uansett ikke bringes til opphør før tidligst 60 år etter tidspunktet for stiftelse av Sameiet.

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1. Seksjonen

Den enkelte sameier skal holde sin Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til Seksjonen, vannklosetter og kraner, elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med Seksjonens sikringsboks, inngangsdør med karm og dørlås, innvendige flater på balkong/terrasse, balkongdører med karm, samt vinduer innvendig.

Den utvendige vedlikeholdsplikten (for tilleggsdel som er uteareal) omfatter bl.a. snøbrøyting/ strøing, plenklipping/planting, renhold/renovasjon og andre arealer, anlegg og installasjoner som tilhører Seksjonen.

Sameier plikter å gjøre sin leilighet tilgjengelig uten unødig opphold for styret eller representanter fra styret i forbindelse med kontroll og vedlikehold av felles infrastruktur som vann, avløp, ventilasjon, fjernvarme, el-anlegg, bygningsmasse og lignende.

3.2. Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av de eksklusive vedlikeholdsplikter som er fastsatt i pkt. 3.3 - 3.5 nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal.

Med begrepet "vedlikehold" menes, med mindre annet følger av sammenhengen, i tillegg til løpende vedlikehold, også nødvendig utskiftning, reparasjon og modernisering av de aktuelle fellesarealer, anlegg mv, likevel med unntak av bygningsmessige tiltak som omfattes av 10.2.i) nedenfor.

Når begrepet "knyttet til" benyttes i det følgende i dette pkt. 3, skal dette, med mindre annet følger av sammenhengen, forstås som fellesareal som har en funksjonell tilknytning til de(n) aktuelle seksjon(er), dvs. fellesarealer som etter sin art skal tjene de(n) aktuelle seksjonen(e)s behov. Tilsvarende gjelder andre fellesanlegg/-installasjoner.

3.3. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

- i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (bruksenhet) og tilleggsdeler (sportsboder), herunder inngangspartier og dører, ganger og trapperom, rømningsveier samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som illustrert i vedlegg 1-64,
- ii) innvendig rom for sykkeloppstilling som iht. pkt. 2.4.1,

- iii) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig og balkonger/terrasser utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg i Sameiet, som illustrert i vedlegg 1. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt er avgrenset sideveis og nedover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Næringsseksjonen (dvs. på samme plan/etasje som denne). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter heller ikke utvendige tak mv, som er særskilt regulert i pkt. 3.6 nedenfor,
- iv) uteareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til iht. pkt. 2.4.2, og
- v) iv) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Boligseksjonenes behov.

3.4. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjonen

Det påhviler Næringsseksjonen å besørge vedlikehold av:

- i) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. knyttet til Næringsseksjonen, avgrenset sideveis og oppover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Boligseksjonene (dvs. på samme plan/etasje som disse), og
- ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Næringsseksjonens behov

3.5. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

- i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjonen, herunder kjøreveier og arealer mellom garasjeplassene, tekniske anlegg som lys/oppvarming, port mv., avgrenset mot som avgrenses av Næringsseksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75),
- ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Garasjeseksjonens behov.
- iii) renhold og oppmerking av fellesarealer

3.6. Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av utvendige tak, med tilhørende konstruksjoner, installasjoner mv, for samtlige bygg i Sameiet.

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon over de underliggende bygningsmessige anlegg, bl.a. Garasjeseksjonen).

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle innvendig og utvendige arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt. 3.3 - 3.5 ovenfor og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter bl.a. også felles tekniske rom til trafo (og gang/trapp ned til dette rommet), hovedtavle og fjernvarme.

Det påhviler Næringsseksjonen og Garasjeseksjonen i fellesskap å besørge innvendig vedlikehold av nedkjøring/rampe (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 74 og 75), samt kjørevei som avgrenses av Næringsseksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75).

3.7. Driftsselskap

Sameierne har rett og plikt til å overlate sine vedlikeholdsplikter etter de foregående punkter til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av sameiermøtet, jf. pkt. 12.3 nedenfor.

3.8. Kameraovervåking

Kameraovervåking er tillatt i sameiets fellesarealer og garasjer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Konkrete kostnader Sameiet har ved forsøpling, viderefaktureres den som har påført kostnaden dersom man ved videoovervåking kan identifisere vedkommende.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Ved salg av Seksjon plikter sameieren som selger å fremlegge vedtektene, samt eventuelle andre bestemmelser som sameierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1. Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom sameierne i henhold til bestemmelsene nedenfor:

5.1.1. Kostnader som skal dekkes av Boligseksjonene, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk:

- i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.3 ovenfor, samt fellesareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.4.1 og 2.4.2, herunder bl.a. renhold, rengjøring, fjerning av tagging/graffiti, tilsyn/service, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspåslag for felleskostnader,
- ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Boligseksjonene.
- iii) kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/Eiendommen, samt evt. styrehonorar, opp til det nivå som til enhver tid ville vært vanlig dersom Sameiet kun hadde bestått av Boligseksjonene (dvs. at merkostnadene til administrasjon mv. som følge av de øvrige Seksjonene i Sameiet, fordeles mellom Seksjonene i henhold til pkt. 5.1.4, 2. ledd under).

5.1.2. Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjonen

- i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, fjerning av tagging/graffiti, tilsyn/service, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspåslag for felleskostnader, og
- ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjonen.

5.1.3. Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen:

- i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.5 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, kosting, spyling, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspålegg for felleskostnader, og
- ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjonen.

5.1.4. Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

- i) kostnader til forsikring av Eiendommen (byggningsforsikring) og ansvars-/skadeforsikring,
- ii) eiendomsskatt,
- iii) kostnader til levering av energi til Eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv.
- iv) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt. 3.6, 1. - 3. ledd over,
- v) felles vaktmester, vakthold mv., og
- vi) andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. som gjelder Eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter Seksjonens størrelse.

Kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/Eiendommen utover slike kostnader som dekkes av Boligseksjonene i medhold av pkt. 5.1.1 (iii) ovenfor, samt evt. styrehonorar, skal fordeles med en lik del på hver Seksjon.

Kostnadene etter dette pkt. 5.1.4 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

5.1.5. Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

- i) Kostnadsfordelingen etter pkt. 5.1.1 - 5.1.4 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle sameier(ene) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og
- ii) Kostnader til levering av fellesytelser (f.eks. strøm eller annen energitilførsel) der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene (f.eks. alle Boligseksjonene) kan måles.

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk.

5.1.6. Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntreder ved den enkelte sameiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et beløp tilsvarende kr 50 pr kvm BRA til Sameiet som likviditetstilskudd.

A konto forskudd kan ikke kreves for mer enn 1 år av gangen. Hvorvidt et eventuelt overskudd skal utbetales til sameierne eller overføres i ny regning, besluttet av forretningsfører for den enkelte periode.

For så vidt gjelder kostnadene til fjernvarme, innbetaler Næringsseksjonen et a konto forskudd for inntil 6 måneder av gangen, med avregning og eventuelt restoppgjør innen 30 dager etter hver a kontoperiode.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt. 5.1.1 - 5.1.6 over, har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.7. Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonene etter deres respektive innbyrdes sameiebrøker.

6. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

De andre sameierne har panterett i Seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 5 ovenfor.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter pkt. 9 nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

9. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 8 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1. Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

10.2. Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor for vedtak om:

- i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 4,
- iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
- v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12(2) annet punktum,
- vii) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt. 10.1 ovenfor eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.4. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter pkt. 12.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. De øvrige Seksjonene kan ikke treffe beslutning som vil kunne medføre begrensninger i utvikling og drift av Næringsseksjonen som beskrevet i pkt. 2.2 ovenfor.

11. ÅRSMØTET

11.1. Årsmøtet

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 11.5 under. For Boligseksjonene har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av Boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2. Innkalling til årsmøte

Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 11.1 fjerde ledd ovenfor.

11.3. Hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- i) behandle styrets årsberetning,

ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 11.2 fjerde ledd ovenfor. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.4. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

11.5. Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- i) saker som kun angår Boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Boligseksjonene, avgjøres av Boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,
- ii) saker som kun angår Næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Næringsseksjonen, avgjøres av Næringsseksjonen alene;
- iii) saker som kun angår Garasjeseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Garasjeseksjonen, avgjøres av Garasjeseksjonen alene;
- iv) saker som kun angår enkelte av Seksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av enkelte av Seksjonene, avgjøres av disse Seksjonene alene. Flertall regnes etter sameiebrøk. Hvis saken kun gjelder enkelte av Boligseksjonene og/eller vedlikeholdes av enkelte av Boligseksjonene, regnes flertall likevel etter antall seksjoner, slik at hver av disse Boligseksjonene gir én stemme;
- v) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter sameiebrøk;

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt. 8 og 9 ovenfor.

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til syv medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Med unntak av Boligseksjonene, kan også juridiske personer være styremedlemmer. Dette kan likevel bare skje ved at velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

12.2. Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiERMøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt. 10.3 ovenfor å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4. Forretningsfører

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiERMøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12.5. Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.6. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av

årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

13.2. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede på årsmøte og til å uttale seg.

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

Ved skade på Seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst, jf. eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som vernetting.

Nabolagsprofil

Sandakerveien 22C - Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 220 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	4 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Bjølsten skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

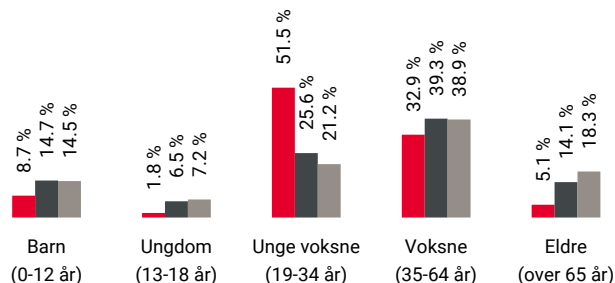
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To...	2 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min 0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 0.4 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo (1-5 ... 98 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Torshov Post i butikk	4 min 0.3 km
Bunnpris President Søndagsåpent	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



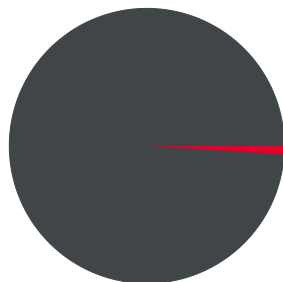
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Myraløkka	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Lilleborgbanen	6 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.5 km	
🏊 Myrens Sportssenter	2 min	🚶
🏊 Sagene Squash Senter	8 min	🚶

Boligmasse



■ 1% enebolig
■ 99% blokk

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

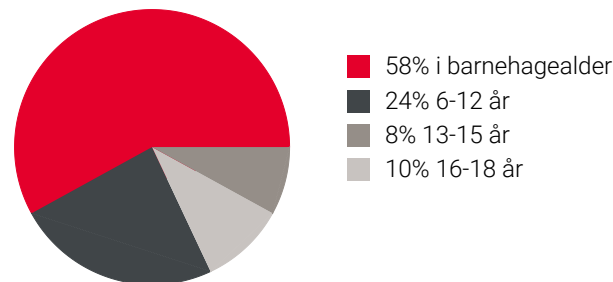
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📍 Sandaker Senter	12 min	🚶
📍 Apotek 1 Torshov	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

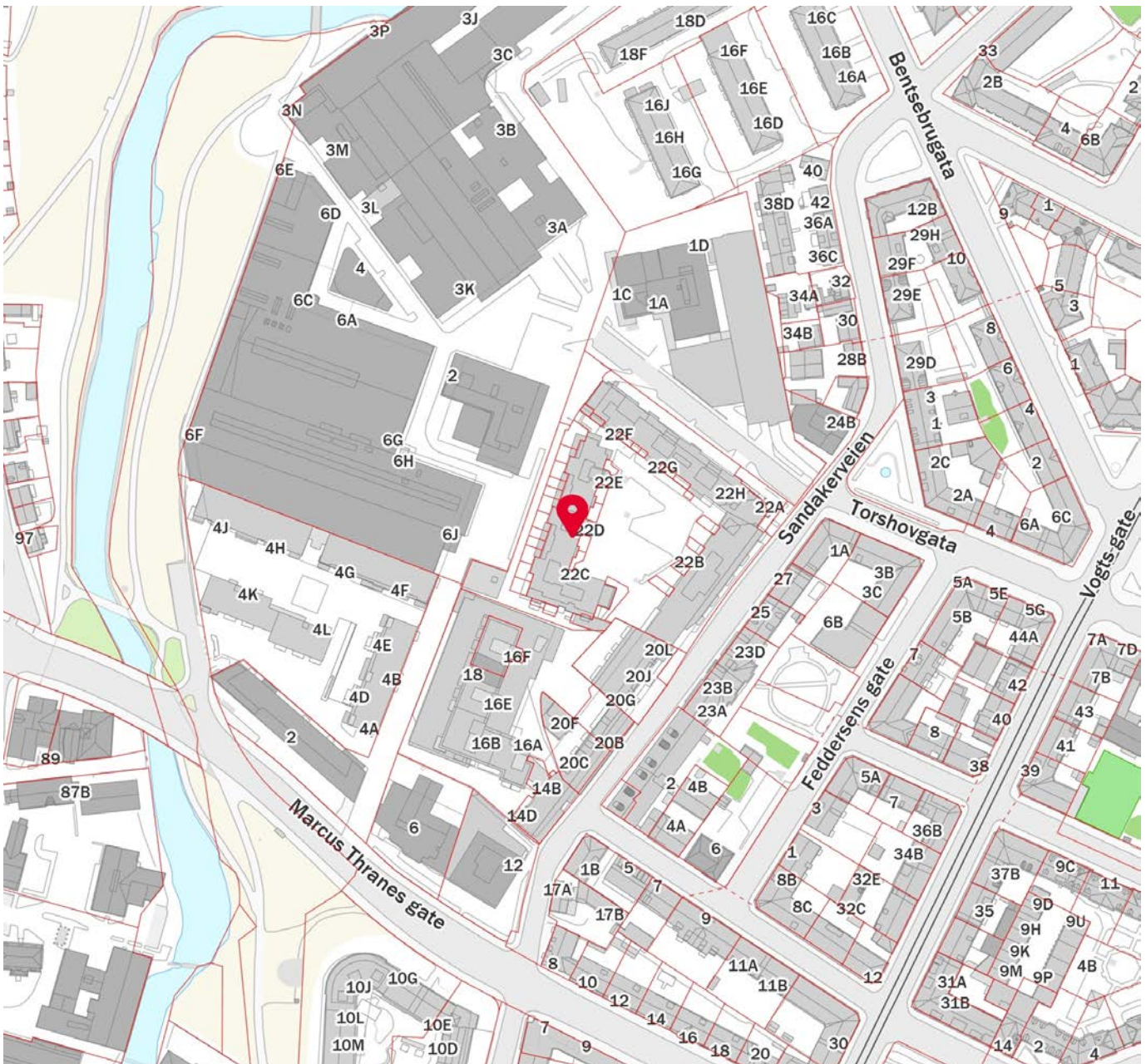
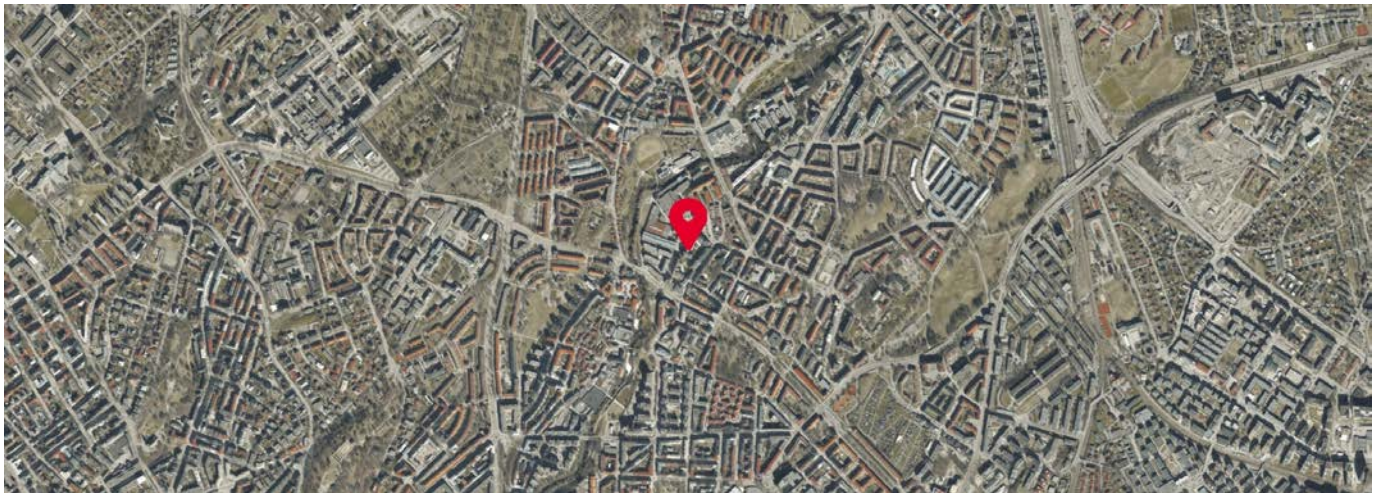


0% 55%

■ Myrens verksted/Vestre Torshov
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sandakerveien 22C
0473 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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