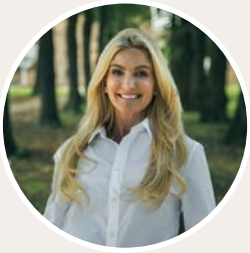


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Omkostn.: Kr 145 140,-
Total ink omk.: Kr 5 895 140,-
Felleskostn.: Kr 2 943,-
Selger: Hemso AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1892
BRA-i/BRA Total 55/60 kvm
Tomtstr.: 169 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 88
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1002260120

Koselig 3-roms med Kampenidyll

Velkommen til Bøgata 24!

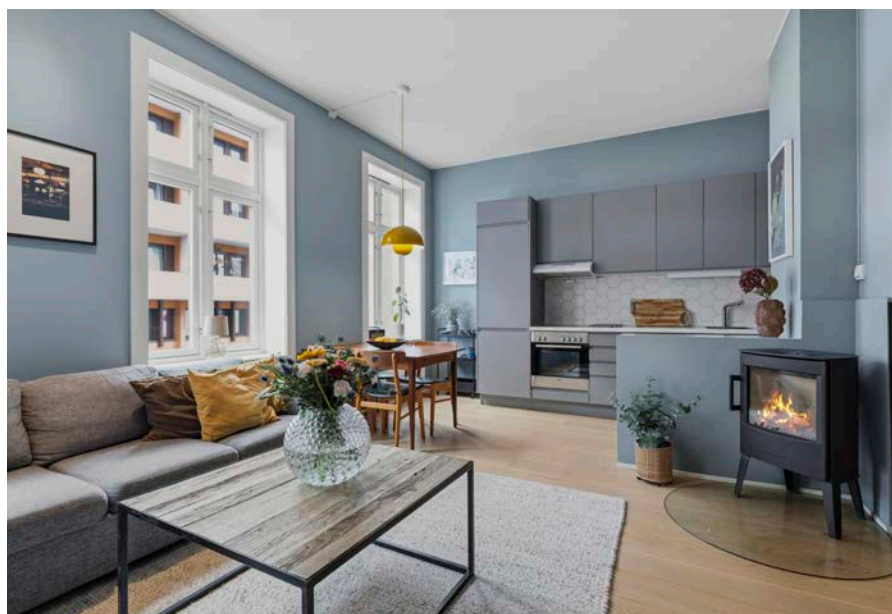
Er du på utkikk etter en stilfull leilighet som kombinerer moderne uttrykk med klassiske detaljer? Da har du kommet rett sted! Her får du en lys og romslig stue med fleksibel planløsning, kjøkken fra 2017 med gode arbeidsflater, lyst flislagt bad og to gode soverom. En vakker peisovn holder deg varm i vinterhalvåret.

På toppen av koselige Kampen kan drømmen om å bo tilbaketrukket, men med umiddelbar nærhet til det urbane livet bli oppfylt.

Høydepunkter:

- Lite og veldrevet sameie
- Lave felleskostnader
- Internett og varmtvann inkl. i felleskostnader
- Populær beliggenhet på Kampen
- Gjennomgående og god planløsning
- Kort vei til t-bane, buss, butikker og kafeer

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

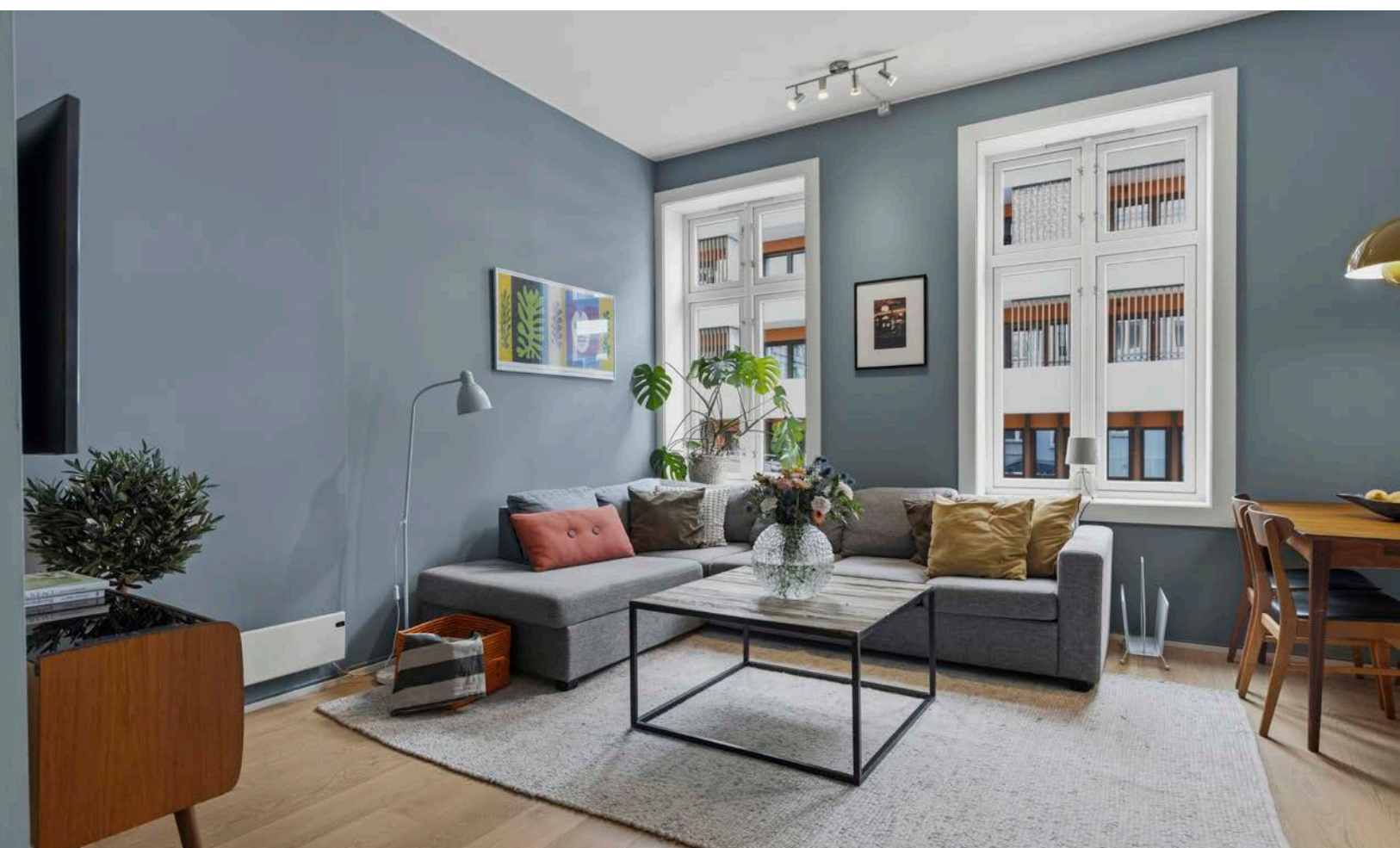
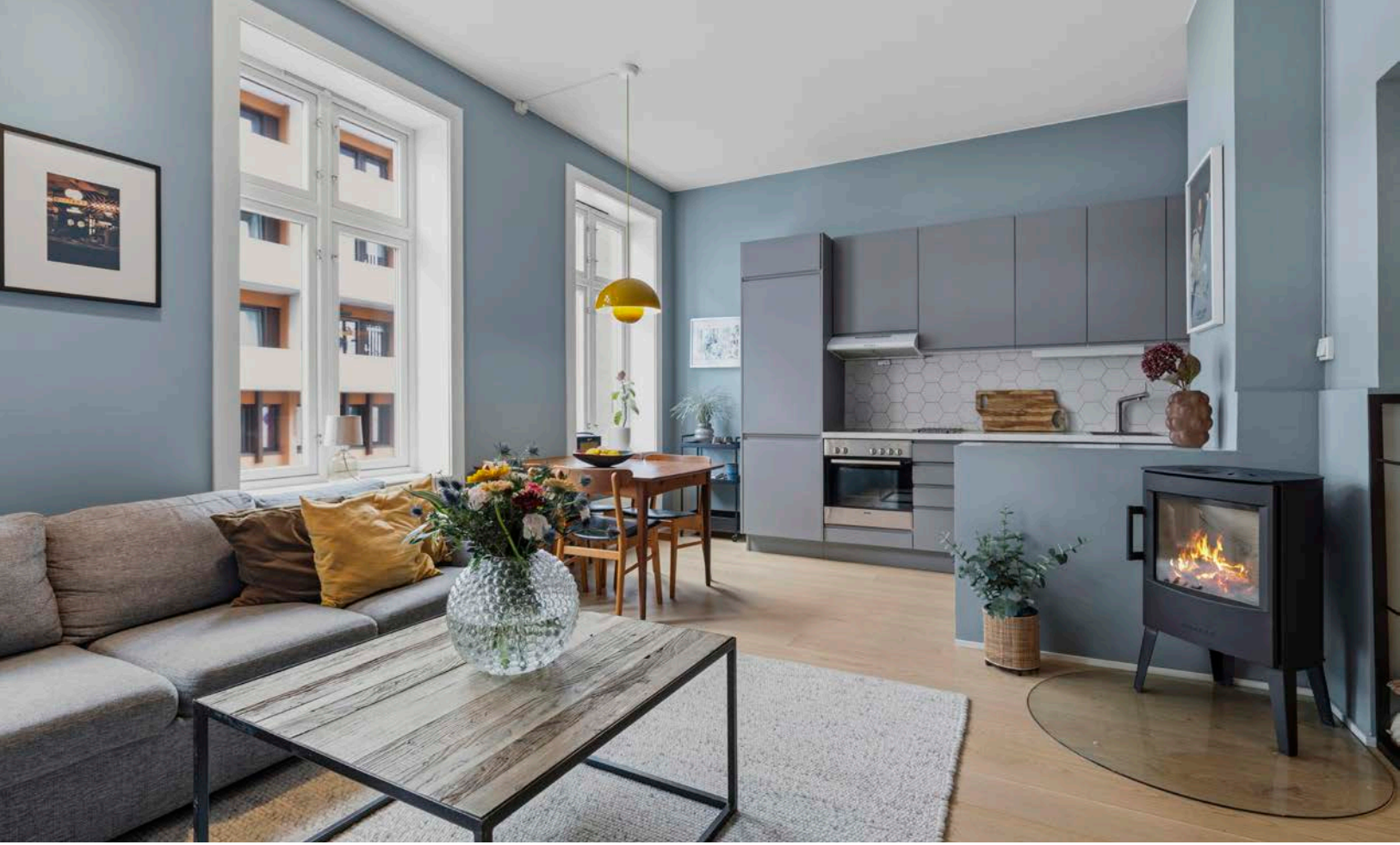
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	67
Energiattest	73
Nabolagsprofil	74
Budskjema	92

Plantegning

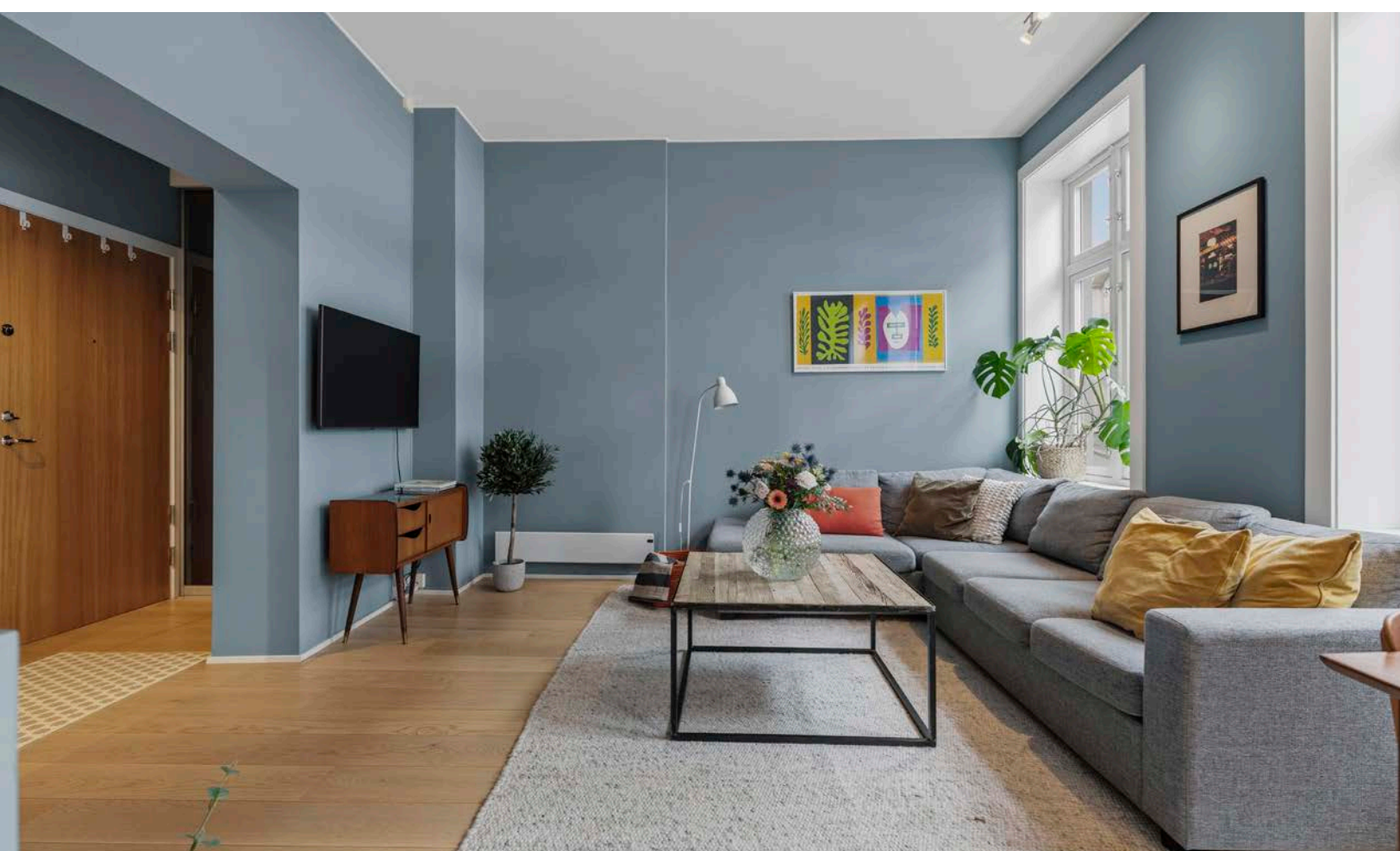


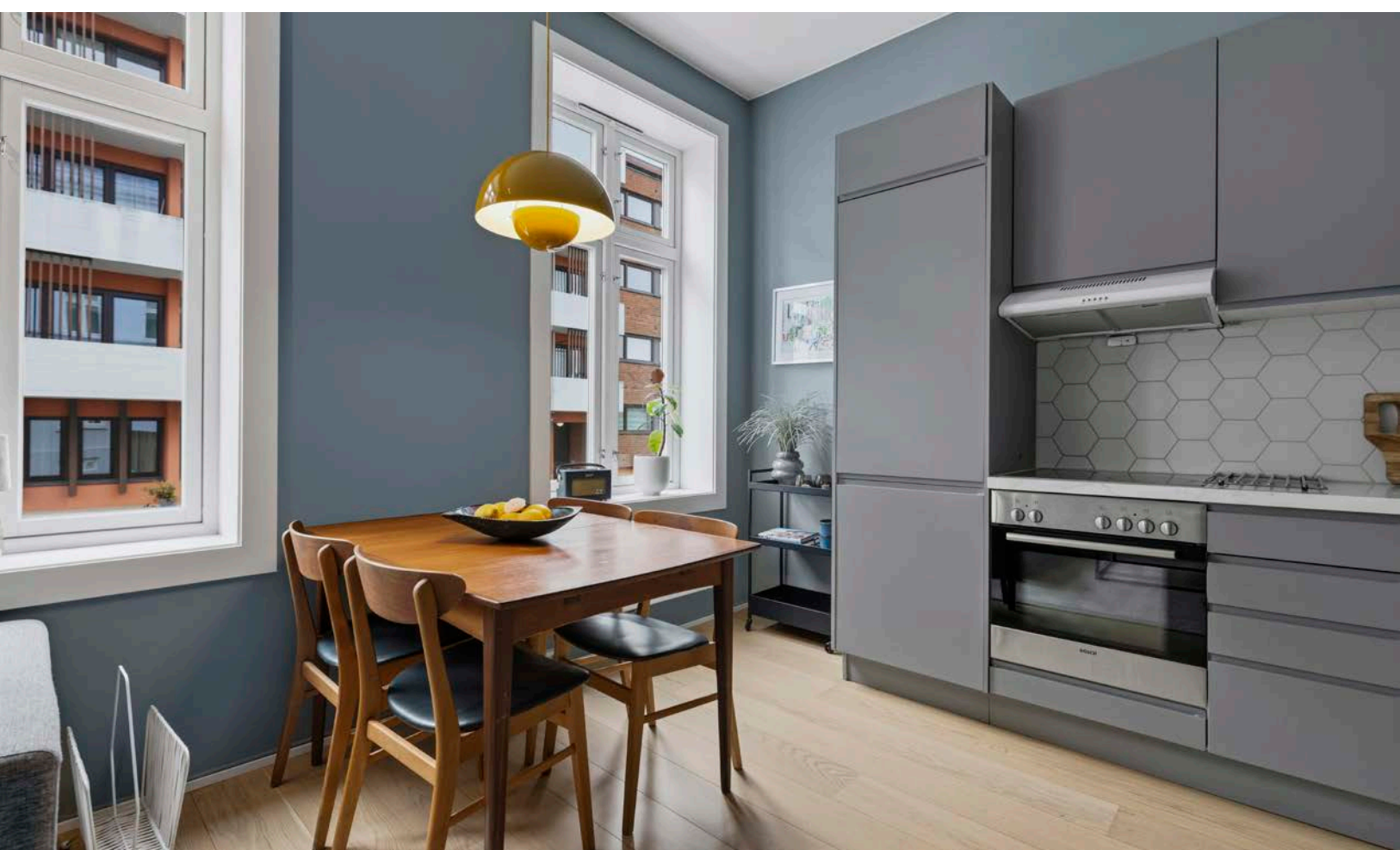
Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
 Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

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

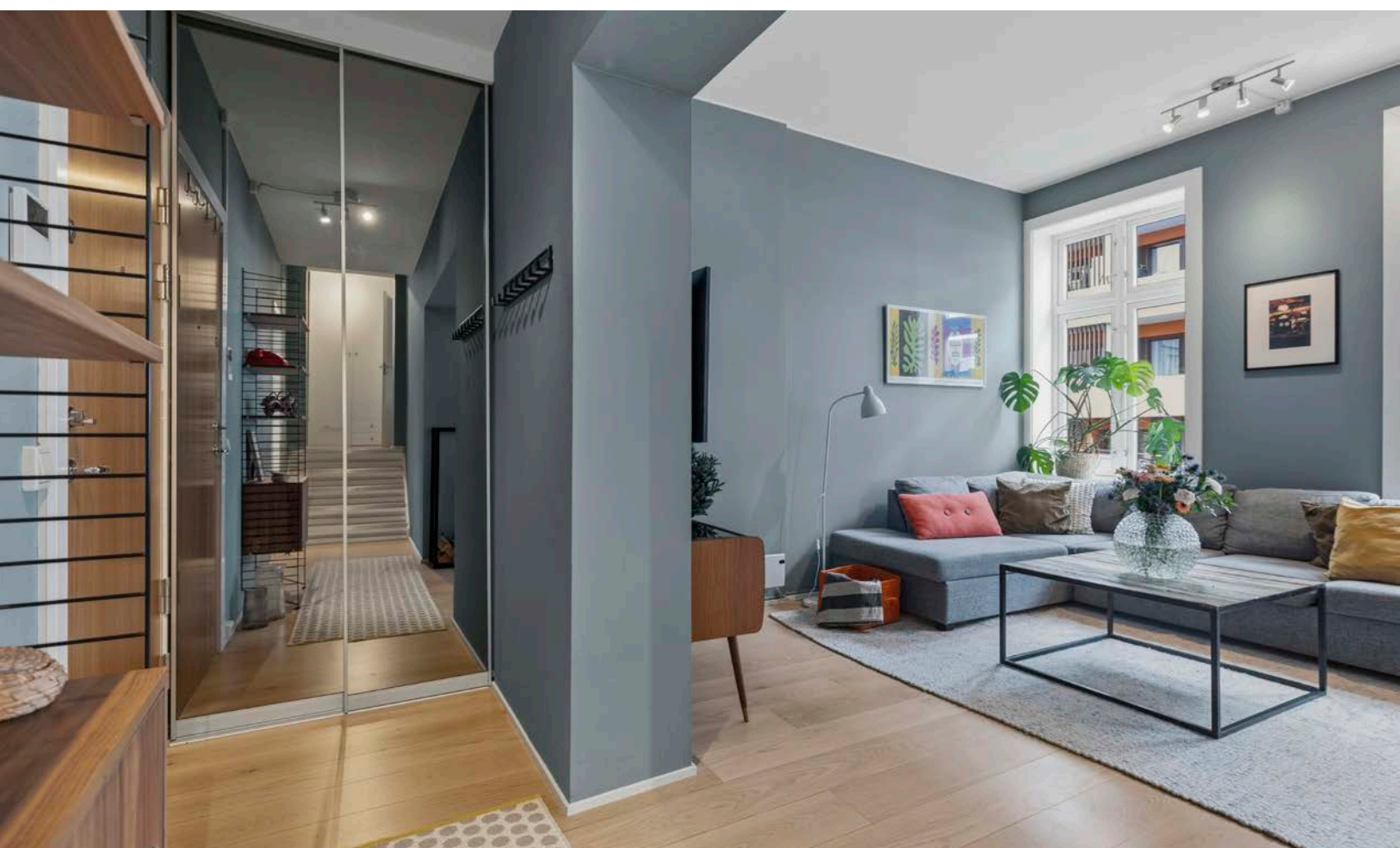
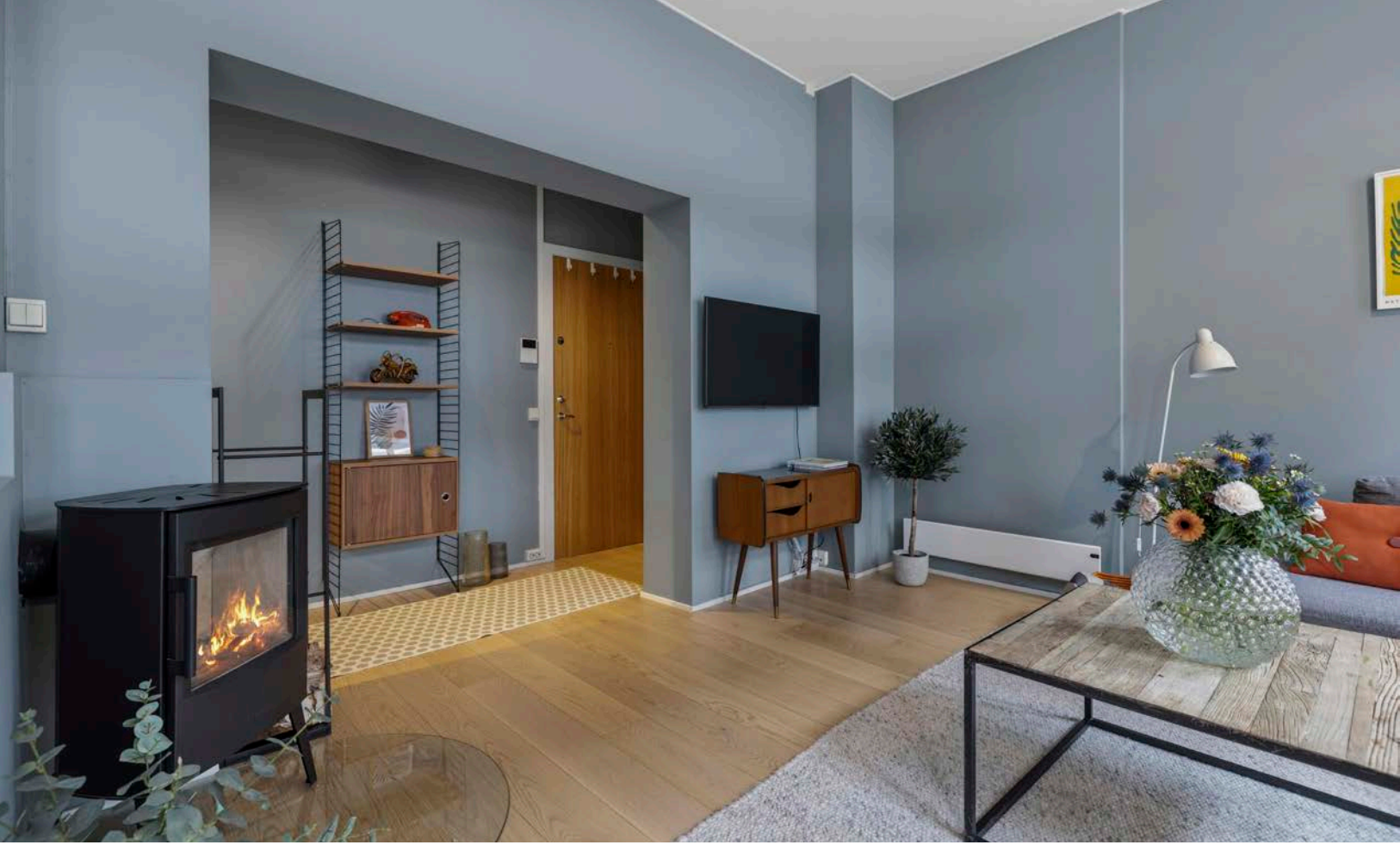


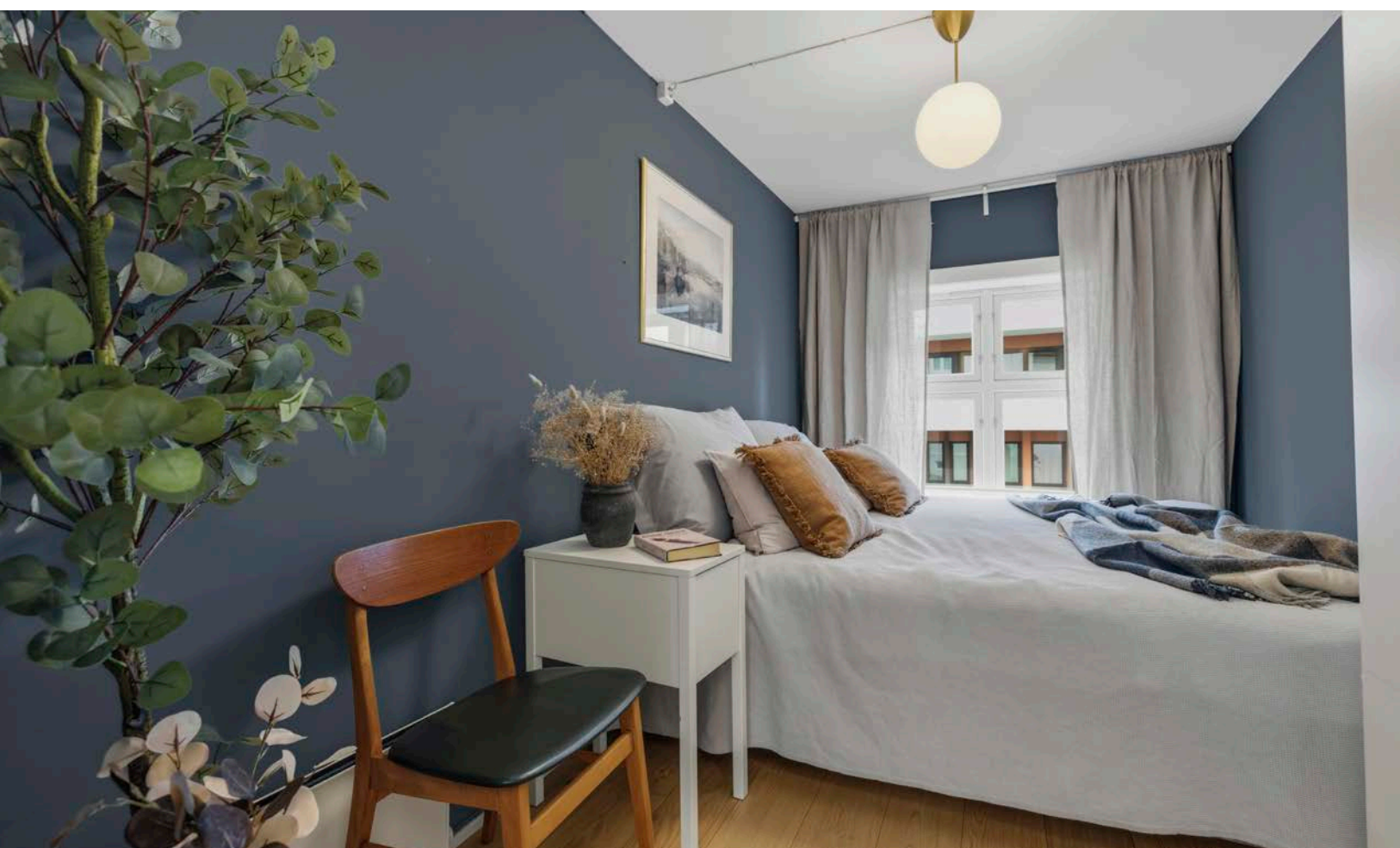






































KAMPEN
BYDELISHUS

Nittedalgata

Bøgata

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 60 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod.

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Gang m/trapp, bad, stue/kjøkken, kontor/soverom, soverom.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod i kjeller på ca. 5 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolignummer: H0102. Takhøyden varierer fra ca. 2,31 - 3,0 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

169 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Kampen ligger høyt og fritt, og er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger imellom. Her får man virkelig følelsen av å være på taket av Oslo, samtidig som du har umiddelbar nærhet til storbyen.

Dette området har noe å by på for alle og enhver. Ønsker du en bedre middag ligger velrennomerte Kampen Bistro like rundt hjørnet. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. Bistroen deler hus med bydelshuset på Kampen og har en hjemmekoselig atmosfære med brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Med uteservering om sommeren og regelmessige konserter er dette et populært møtested for Kampianerne. Er du kaffetørst så finner du Kampen kaffe & bar og Farine kun tre minutter unna som serverer deg førsteklasses espresso.

Med Øya-festivalen etablert i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival noen minutter unna. På sommerstid arrangeres også Kampendagene, en ordentlig folkefest tre dager til ende. Da fylles gatene med karneval og barneteater for de minste og musikk fra Kampen Janitsjarorkester. På kveldstid fortsetter arrangementet innendørs med nachspiel på Kampen Scene i Kampen Bydelshus.

Skal du brenne kalorier, finner du både Sats Kampen (Hedmarksgata) og Fresh Fitnes (Ensjø) kun et par minutters jogging fra din egen dør. Alternativet er en opplevelsesrik etappe i Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og har flotte stier for lange gå- og løpeturer. Liker du ishockey eller foretrekker skateboard, er det kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark. Kampen Park er også et populært sted å tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner.

Med Kampen Skole, Kampen kunstbarnehage og flere andre barnehager like i nærheten er området særdeles barnevennlig. Ikke mange bydeler er forunt å ha sin egen bondegård. Kampen Økologiske Barnebondegård ligger mellom Kampen skole og T-banestasjonen på Ensjø. Den ble opprinnelig startet i 1994 av tre jenter som syntes det var for lite dyr i nærmiljøet, og ville ha en bondegård.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass fra 2017, karm og ramme i tre.

Dører: Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Pipe og ildsted: Vedovn i stue/kjøkken.

TG2

Dører

Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje og enkelte overflateskader.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Overflater

Gulvflater med svikt og knirk.

Konsekvens/tiltak: Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Pipe og ildsted

Vedovnen har riss og sprekker i den ildfaste steinen. Pipa er tildekket, og alle synlige sider av pipa bør være frie for å muliggjøre ettersyn. Åpen tilgang er nødvendig for å kunne avdekke eventuelle setningsskader eller sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes utbedringer knyttet til pipe og ildsted. Det anbefales at feievesenet gjennomfører en grundig kontroll av pipens og ildstedets tilstand. Det bør også avklares hvorfor pipa ikke er tilgjengelig for inspeksjon, da dette kan hindre nødvendig tilsyn og vedlikehold.

Selger opplyser at peisen har vært i bruk hver vinter.

Innvendige trapper

Trapp med knirk.

Konsekvens/tiltak: Trappen vurderes som funksjonell til tross for registrert avvik.

Høy 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Veggfliser fra 2005 med bruksslitasje. Sprekk på en veggflis øverst til høyre mellom skap og baderomsdør, samt en sprekk på en flis i nederste flisrekke bak dusjveggen mot sjakt. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger med misfarging.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle

tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes. Det henvises til egenerklærings skjema for nærmere detaljer.

Høy 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvfliser fra 2005 har bruksslitasje, enkelte sår og sprekker i noen av flisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger med misfarging.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

Høy 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen lar seg ikke kontrollere verken ved klemring i sluket eller ved terskel, uten at det gjøres fysiske inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Høy 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Servant med enkelte riss.

Konsekvens/tiltak: Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

Høy 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men det er registrert bruksslitasje og svelling. Oppvaskmaskin og kjøøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen. Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper. Dette er et

krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av automatisk lekkasjestopper anbefales.

Høy 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Vannledninger

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Det ble registrert fuktskjolder på takluken på badet.

Konsekvens/tiltak: Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Avløpsrør

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

TGIU

Høy 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført fordi det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er ikke mulig å bore slik at man treffer bunnsvill, og avstanden mellom vegg og dusjvegg går gjennom en kasse/sjakt. Det er også nivåforskjell mellom bad og kontor/soverom, og et klesskap med bakplate står foran området, noe som hindrer bruk av søkeutstyr for å lokalisere rør, ledninger eller stendere. Hulltaking vurderes derfor som uforsvarlig i denne leiligheten. Det finnes kun et svært begrenset område i soverommet hvor hulltaking teoretisk kunne vært mulig, men etter risikovurdering er dette ikke gjennomført på grunn av fare for å treffe vannrør eller strømførende ledninger. Det presiseres at manglende hulltaking er et avvik fra forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon: Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet". Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja
Sprekker i gulvfliser og sprekk i en flis på vegg ved dørkarm. Noe dårlig fall mot sluk, nal brukes etter dusjing.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Indre Østfold Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye ledspotter i tak og over speil. Dimmer i tak.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Polygon AS/ Kampen Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av tidligere eier følgende: Polygon utbedret i 2020 en følgeskade i gang /inngang bad etter en produksjonsfeil på varmtvannsbereder i kjelleren. Kampen Installasjon AS gjorde feilsøk på varmekabler i des 2021 og byttet regulator til varmekablene til ny regulator/termostat.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja

Det har ved 2 tilfeller i 2025 kommet noen dråper fra taket på badet som kom fra naboens bad i 2. etasje. Dette er under utbedring i regi av eier av naboens leilighet.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja

Skjevheter i gulv slik som det ofte er i eldre bygg.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

Fukt i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Mapestop kjemisk barriere fundament/kjellervegg + kalkpuss av vegger

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja

Observerte sølvkre i noen av de andre leilighetene i 2024, ikke denne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja

Byttet kjøkkenvifte i 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kampen Installasjon AS/Polygon AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra tidligere eier: Installert ny vifte i vaskerom i kjeller i 2021. Utbedring i berederrom i kjeller etter produksjonsfeil på varmtvannsbereder i

2020. Ny bereder installert. Ny sikring og tilkobling på begge beredere (2020).

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Det ble gitt brukstillatelse på bruksendring og ombygging av butikklokale til leiligheter den 31.05.2005. Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering og det foreligger sluttnotat byggesaker-henleggelse fra 2014.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja, Se over

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Ja

Se punkt 20

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja

Det vurderes løpende hvilke vedlikeholdsprosjekter som skal utføres. Viser til regnskap og referat årsmøte 26

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektrokonsept

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny OV og overspenningsvern. Montering av 2 stk jordfeilautomater. Montering tildekking.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Ringeklokka har vært litt av og på. I det siste har den fungert fint.

Innhold

Gang m/trapp, bad, stue/kjøkken, kontor/soverom, soverom.

Standard

STUE

Leiligheten har et moderne og stilrent uttrykk, kombinert med forrige århundrets klassiske detaljer. Her får du det beste av begge verdener! Stuens utforming gir plass til innredning i flere soner. Her har du god plass til både sofa og spisestue. Den åpne løsningen skaper et sosialt allrom med plass til mange. I hjørnet finner du en flott peisovn som holder deg varm når gradestokken kryper nedover.

KJØKKEN

Kjøkkenet var nytt i 2017, og utgjør et stilrent møbel i seg selv. Innredningen har en

tidløs utførelse med grå, matte fronter og integrert grep. Her er det også godt med skap- og benkeplass!

BAD

Lyst og tidløst bad med fliser på vegger og gulv. Det er opplegg for vaskemaskin i hjørnet. Her ligger alt til rette for en god start på dagen. Badet er innredet med servant, speil, toalett og dusjhjørne. Stort vindu gir både lysinnslipp og luftemuligheter.

SOVEROM

Soverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er holdt i en behagelig blåtone. Et blått soverom er vitenskapelig assosiert med bedre søvnkvalitet, da fargen virker beroligende, senker blodtrykket og reduserer stress. Stort vindu gir godt med naturlig lysinnslipp.

SOVEROM/KONTOR

Vis-à-vis soverommet er det laget et praktisk kontor, omgjort fra tidligere kjøkken. Rommet kan brukes som soverom II. Rommet har god plass til skrivebord, seng og oppbevaringsløsninger.

Innbo og løsøre

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

Gul lampe over spisebord, tv, string-hylle og andre løse møbler, bilder og lamper medfølger IKKE. Sofa og vaskemaskin kan medfølge etter avtale.

Hvitevarer

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

Parkering

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

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringselskap og Polisenummer

If forsikring, polisenummer SP3153933.4.1

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vedovn i stue/kjøkken og elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 750 000

Omkostninger kjøper

5 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

143 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

145 140 (Omkostninger totalt)

157 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 895 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 907 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 909 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

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

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 om 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

61/576

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 2 943,- pr. måned og inkluderer blant annet varmtvann, internett, kommunale avgifter, trappevask og løpende vedlikehold.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiet/borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 943

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Bøgata 24

Organisasjonsnummer

981214900

Om sameiet

Sameiet består av syv boligseksjoner.

Planlagt agenda på årsmøtet:

- Godkjenning av regnskap for 2025.
- Justering av fellesutgifter fra og med juni 2026.
- Valg av nytt styre.
- Fordeling av ansvar, kostnadsbesparende tiltak.
- Vaktmesterordning
- Vedlikeholds- og oppgraderingsbehov: Maling av fasade i bakgård, sykkelskur/
-parkering, oppussing av trappeløp

Det er planlagt en økning i felleskostnader fra juni 2026. Styret jobber med dokumenter til årsmøtet, og det vil bli klart hva eksakt økning blir til uken.

Vaktmesteroppgavene fordeles på de forskjellige seksjonene kvartalsvis. Oppgavene inkluderer:

- Rydde snø i bakgård etter behov
- Henge opp varsel ved rasfare fra tak
- Holde oversikt over at brannfarlig avfall ikke lagres i fellesområder, samt sjekke at rømningsveier er fri
- Bytte batteri i røykvarslere i kjeller og trappeoppgang (årlig)
- Endre navn på ringeklokker etter behov
- Spyle og koste inngangsparti og søppelkasser (to ganger årlig)
- Spraye ugressmiddel på ugress i bakgård (hver vår)
- Bytte lyspærer i fellesområder ved behov
- Holde oversikt over at det ikke forekommer lekkasjer i kjeller, ringe rørlegger ved behov
- Holde oversikt over eventuelle sprekker i fasade eller avskalling
- Holde utkikk for grafitti på fasade og kontakte foretak for fjerning umiddelbart

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 88, seksjonsnummer 7 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:

301/231/88/7:

04.06.1962 - Dokumentnr: 508358 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:88 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2005 - Dokumentnr: 72677 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 144/576

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/576

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for omgjøring fra næring til leiligheter 31.05.05. Det ble i denne opplyst at det ble registrert mindre vesentlige mangler, men at dette ikke var til hinder for tillatelsen, og at arbeidene skulle være utført innen 15.07.05. Det foreligger ikke ferdigattest for arbeidene, men et sluttnotat med henleggelse av sak. Dette grunnet at brukstillatelsen var eldre enn tre år.

Byggetegninger:

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

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger:

Det opprinnelige kjøkkenet er tatt i bruk som kontor/soverom. Veggen mellom stue og soverom, slik den fremgår av tegningene er flyttet. Et soverom er etablert i en del av den tidligere stuen, mens den resterende delen benyttes som stue/kjøkken. Rommene

i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger med tilhørende anlegg etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysning 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Betalingsutsettelse
- 2 000 Digital annonsering
- 4 500 Fotograf
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 0 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke (inkl Premium Markedspakke/Blink)
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 128 600

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

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

09.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bølgata 24 , 0655 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 88, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 28.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 18818-2318

Eiendomsverdi ref nr: VO6677

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten består av gang m/trapp, bad, stue/kjøkken, kontor/soverom og soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Nye ledspotter i tak og over speil + dimmer

2024:

- Byttet kjøkkenvifte

2023:

- Fuktisikring i kjeller – kjemisk barriere + kalkpuss
- Montering av ny overspenningsvern og to jordfeilautomater
- Bytte av lamper i trappegang, kjeller og boder til nye led-lamper med sensor

2021:

- Ny vifte i vaskerom i kjeller

2020:

- Utbedring etter lekkasje fra varmtvannsbereder (følgeskade)
- Byttet regulator til varmekablene til ny regulator/termostat
- Ny varmtvannsbereder + ny sikring/tilkobling

2017:

- Montering av kjøkkeninnredning
- Overflater er pusset opp

2005:

- Badet ble bygget

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1892

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård i mur oppført i 1892. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Tretrapp mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Det er en tretrapp mellom boligens nivåer. Hvite glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Svea med gråe matte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Avløpsledninger i plast og stål. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringssskap plassert i gang/fellesareal. Dørcalling med monitor er plassert i gang. Boligen er oppvarmet med vedovn i stue/kjøkken og elektriske panelovner. samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiet Bøgata 24 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981 214 900. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og består av 7 seksjoner. Tomten er på 169 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 231-88.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

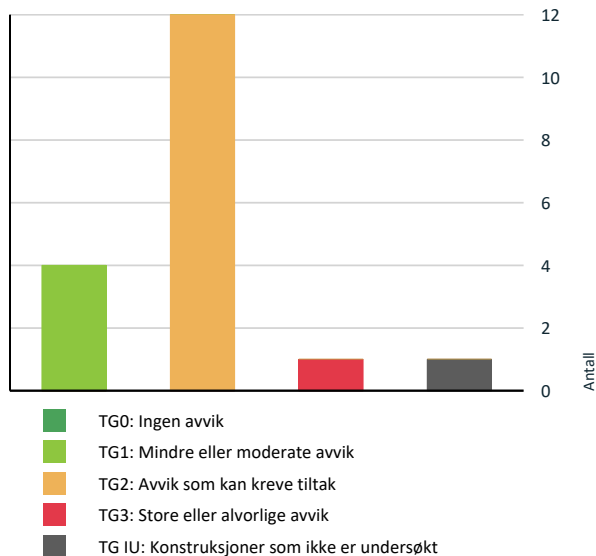
[Gå til side](#)

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Det opprinnelige kjøkkenet er tatt i bruk som kontor/soverom. Vegg mellom stue og soverom, slik den fremgår av tegningene er flyttet. Et soverom er etablert i en del av den tidligere stuen, mens den resterende delen benyttes som stue/kjøkken. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

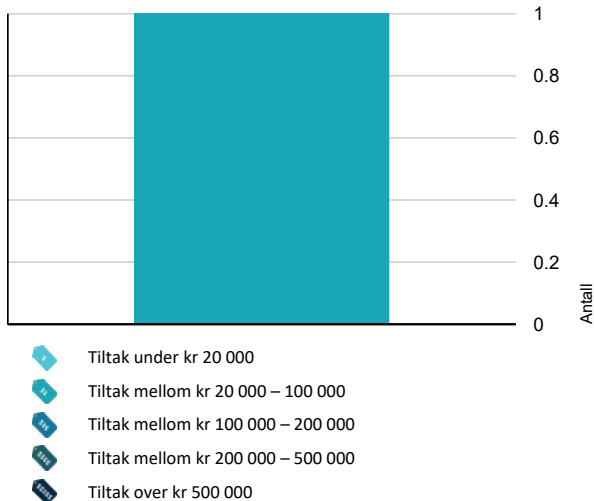
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer og dør som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)


Kjøkken > Høy 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Høy 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1892

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2017, karm og ramme i tre.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje og enkelte overflateskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater med svikt og knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedovnen har riss og sprekker i den ildfaste steinen. Pipa er tildekket, og alle synlige sider av pipa bør være frie for å muliggjøre ettersyn. Åpen tilgang er nødvendig for å kunne avdekke eventuelle setningsskader eller sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer knyttet til pipe og ildsted. Det anbefales at feievesenet gjennomfører en grundig kontroll av pipens og ildstedets tilstand. Det bør også avklares hvorfor pipa ikke er tilgjengelig for inspeksjon, da dette kan hindre nødvendig tilsyn og vedlikehold.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en tretrapp mellom boligens nivåer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp med knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen vurderes som funksjonell til tross for registrert avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte innvendige dører.

VÅTROM

HØY 1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Badet er fra 2005 og har en alder som tilsier at renovering må forventes. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for badet 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfliser fra 2005 med bruksslitasje. Sprekk på en veggflis øverst til høyre mellom skap og baderomsdør, samt en sprekk på en flis i nederste flisrekke bak dusjveggen mot sjakt. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger med misfarging.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes. Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvfliser fra 2005 har bruksslitasje, enkelte sår og sprekker i noen av flisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger med misfarging.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen lar seg ikke kontrollere verken ved klemring i sluket eller ved terskel, uten at det gjøres fysiske inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Servant med enkelte riss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

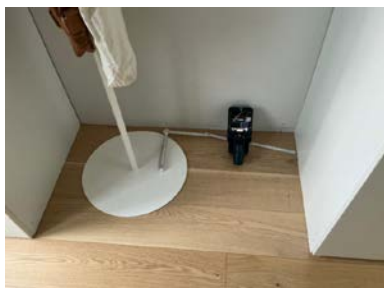
Elektrisk baderomsvifte.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er ikke mulig å bore slik at man treffer bunnsvill, og avstanden mellom vegg og dusjvegg går gjennom en kasse/sjakt. Det er også nivåforskjell mellom bad og kontor/soverom, og et klesskap med bakplate står foran området, noe som hindrer bruk av søkeutstyr for å lokalisere rør, ledninger eller stendere. Hulltaking vurderes derfor som uforsvarlig i denne leiligheten. Det finnes kun et svært begrenset område i soverommet hvor hulltaking teoretisk kunne vært mulig, men etter risikovurdering er dette ikke gjennomført på grunn av fare for å treffe vannrør eller strømførende ledninger. Det presiseres at manglende hulltaking er et avvik fra forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).



I forbindelse med boring av hull for fuktsøk ble det foretatt målinger med en veggscanner som indikerer at det er både vannrør og elektriske rør i den tilstøtende vegg i soverommet til badet.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

HØY 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Svea fra 2017 med gråe matte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men det er registrert bruksslitasje og svelling. Oppvaskmaskin og kjølfrys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen. Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av automatisk lekkasjestopper anbefales.

Tilstandsrapport



HØY 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Det ble registrert fuktskjolder på takluken på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Dørcalling med monitor er plassert i gang. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i bad.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Dette er ukjent for selger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Avsluttet tilsynssak fra 2021.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for

Tilstandsrapport

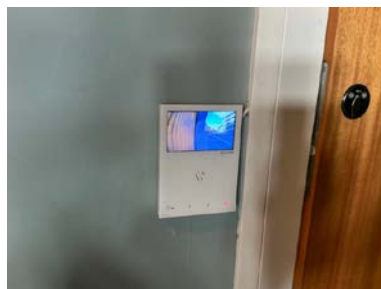
hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal.



Dørcalling med monitor som er plassert i gang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon: Etter er søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet".

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

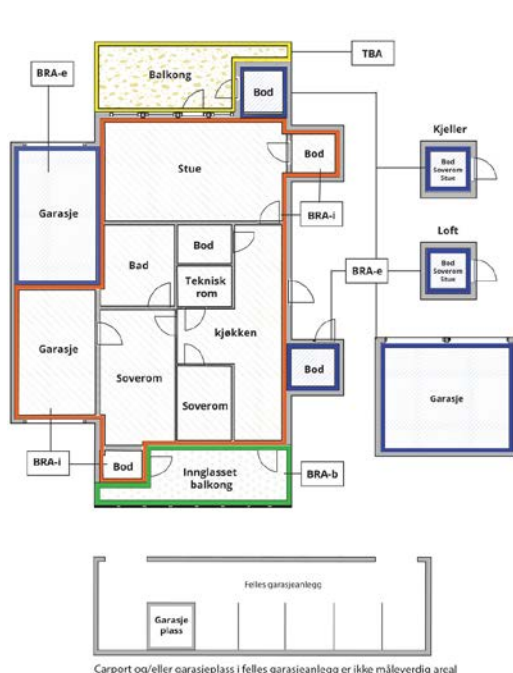
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Høy 1. etasje	55			55	
Kjeller		5		5	
SUM	55	5			
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Høy 1. etasje	Gang m/trapp, bad, stue/kjøkken, kontor/soverom, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0102. Takhøyden varierer fra ca. 2,31 - 3,0 m.

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 5 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Det opprinnelige kjøkkenet er tatt i bruk som kontor/soverom. Veggen mellom stue og soverom, slik den fremgår av tegningene er flyttet. Et soverom er etablert i en del av den tidligere stuen, mens den resterende delen benyttes som stue/kjøkken. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2026	Rana Noman Tariq Ingrid Gutvik Einarsen	Takstingeniør Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	88		7	169 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Bøygata 24

Hjemmelshaver

Hemso AS

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Bøygata 24

Eierandel

61 / 576

Organisasjonsnr

981214900

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på Kampen i et veletablert og tradisjonsrikt boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av eldre bygårder og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t- bane i nærheten. Kort vei til mangeartede forretninger, servicetilbud, restauranter, kafeer m.m. Jordal idrettsanlegg ligger i området. Kort avstand til Oslo sentrum, Operaen, Grünerløkka, Gamlebyen, Middelalderparken med vannspeilet, Tøyensenteret med forretninger og servicetilbud. Tøyenbadet, Munchmuseet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum samt botanisk hage ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Bøygata 24 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981 214 900. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og består av 7 seksjoner. Tomten er på 169 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 231-88.

Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1892. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Tretrapp mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2026	Signert 07.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei
Selger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



1

08/09/78	1:100
30GATA 24	
Plan 1. etasje	
Etter endring	



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingrid Gutvik Einarsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bøgata 24

0655 Oslo

0301-231/88/0/7



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Ja**

Sprekker i gulvfliser og sprekk i en flis på vegg ved dørkarm. Noe dårlig fall mot sluk, nal brukes etter dusjing.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Indre Østfold Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye ledspotter i tak og over speil. Dimmer i tak.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Polygon AS/ Kampen Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av tidligere eier følgende: Polygon utbedret i 2020 en følgeskade i gang /inngang bad etter en produksjonsfeil på varmtvannsbereder i kjelleren. Kampen Installasjon AS gjorde feilsøk på varmekabler i des 2021 og byttet regulator til varmekablene til ny regulator/termostat.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det har ved 2 tilfeller i 2025 kommet noen dråper fra taket på badet som kom fra naboens bad i 2. etasje. Dette er under utbedring i regi av eier av naboens leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Skjevheter i gulv slik som det ofte er i eldre bygg.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Fukt i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Mapestop kjemisk barriere fundament/kjellervegg + kalkpuss av vegger

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Observert sølvkre i noen av de andre leilighetene i 2024, ikke denne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**



Byttet kjøkkenvifte i 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kampen Installasjon AS/Polygon AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra tidligere eier: Installert ny vifte i vaskerom i kjeller i 2021. Utbedring i berederrom i kjeller etter produksjonsfeil på varmtvannsbereder i 2020. Ny bereder installert. Ny sikring og tilkobling på begge beredere (2020).

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Det ble gitt brukstillatelse på bruksendring og ombygging av butikklokale til leiligheter den 31.05.2005. Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering og det foreligger sluttnotat byggesaker-henleggelse fra 2014.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se over

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Se punkt 20

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det vurderes løpende hvilke vedlikeholdsprosjekter som skal utføres. Viser til regnskap og referat årsmøte 26.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektrokonsept

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny OV og overspenningsvern. Montering av 2 stk jordfeilautomater. Montering tildekking.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

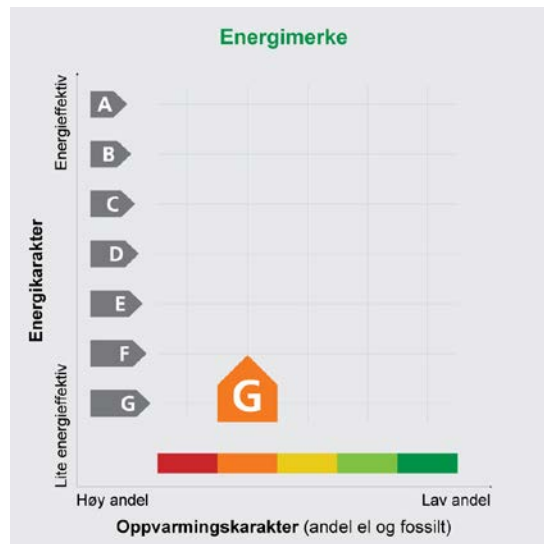
♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Ringeklokka har vært litt av og på. I det siste har den fungert fint.

Adresse	Bøgata 24
Postnr	0655
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	88
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1351137
Dato	22.01.2022



Innmeldt av	vilde nadden
-------------	--------------

Energijattesten 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.

Nabolagsprofil

Bøgata 24 - Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kampen park Linje 60	2 min 0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Lakkegata skole Linje 17	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	10 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

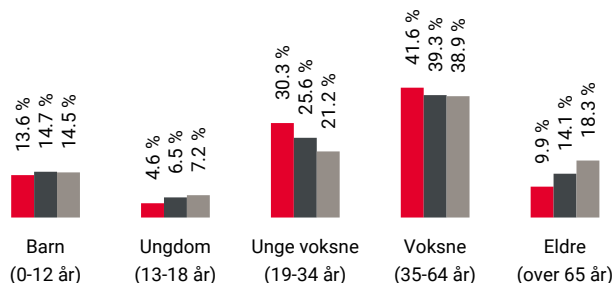
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	3 197	1 809
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ullensakergata barnehage (0-5 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Kampen kunstbarnehage (1-6 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Kampen barnehage (0-5 år) 71 barn	4 min 0.3 km




Dagligvare


Bunnpris Kampen PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

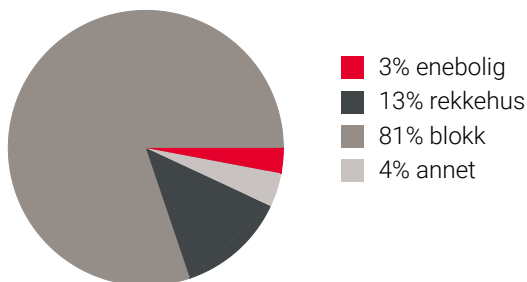
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Kampen park 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Kampen skole 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Fresh Fitness Ensjø 7 min 
-  SATS Kampen 8 min 

Boligmasse







«Det er fin og sentral beliggenhet, veldrevet boligsameie, vakre parker og fine omgivelser, gangavstand til sentrum og byens ulike kulturtilbud.»

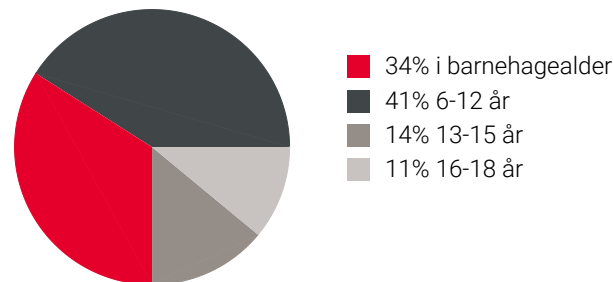
Sitat fra en lokalkjent



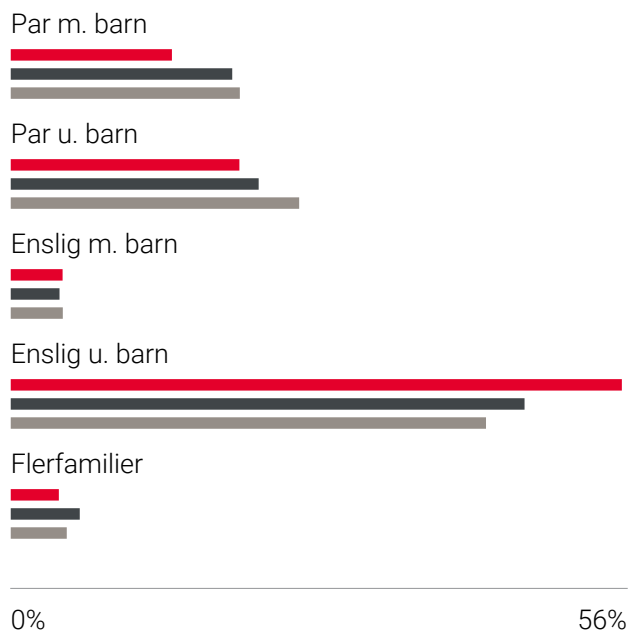
Varer/Tjenester




-  Tøyen Torg 8 min 
-  Vitusapotek Ensjø Torg 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



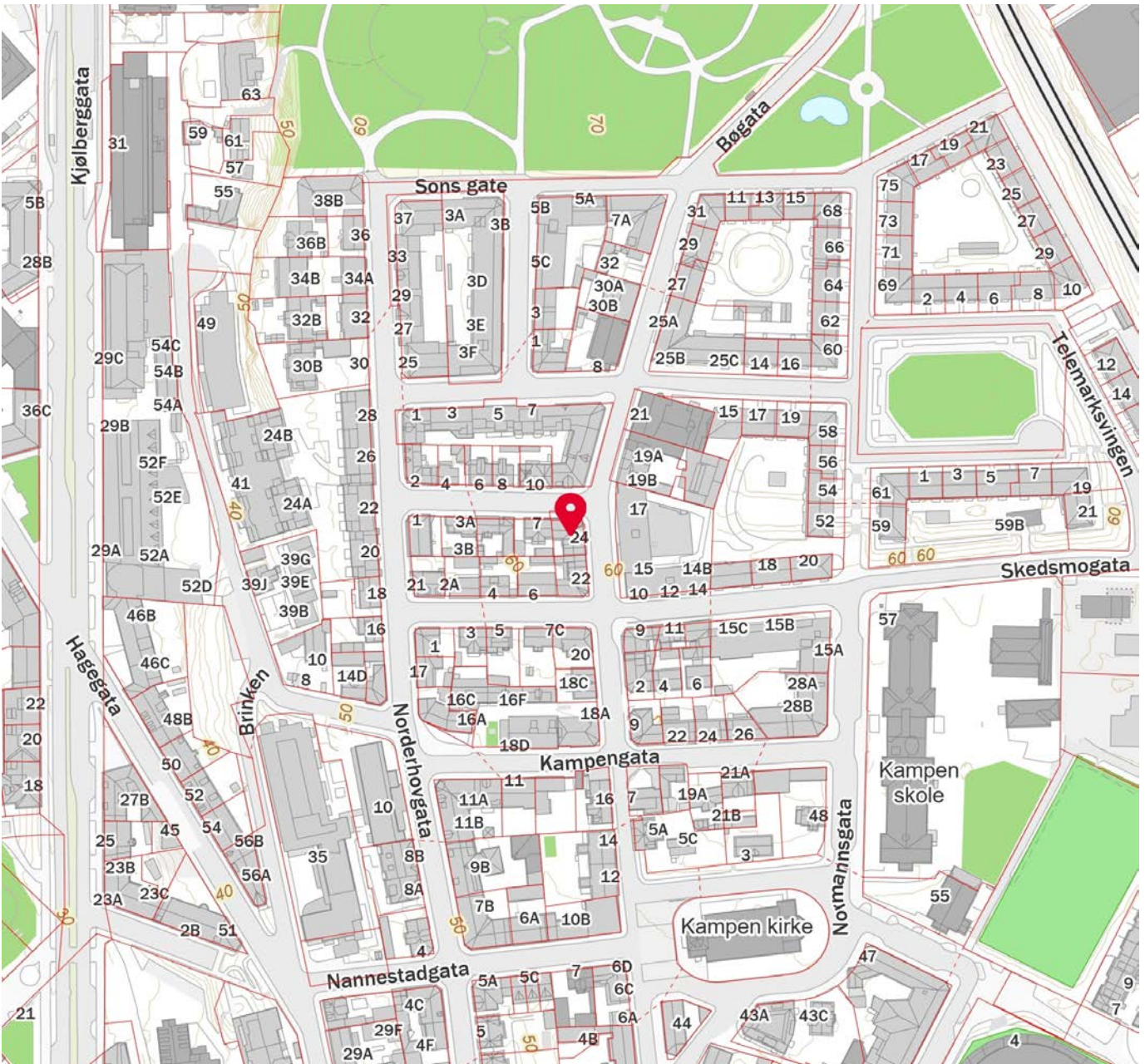
-  Kampen
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

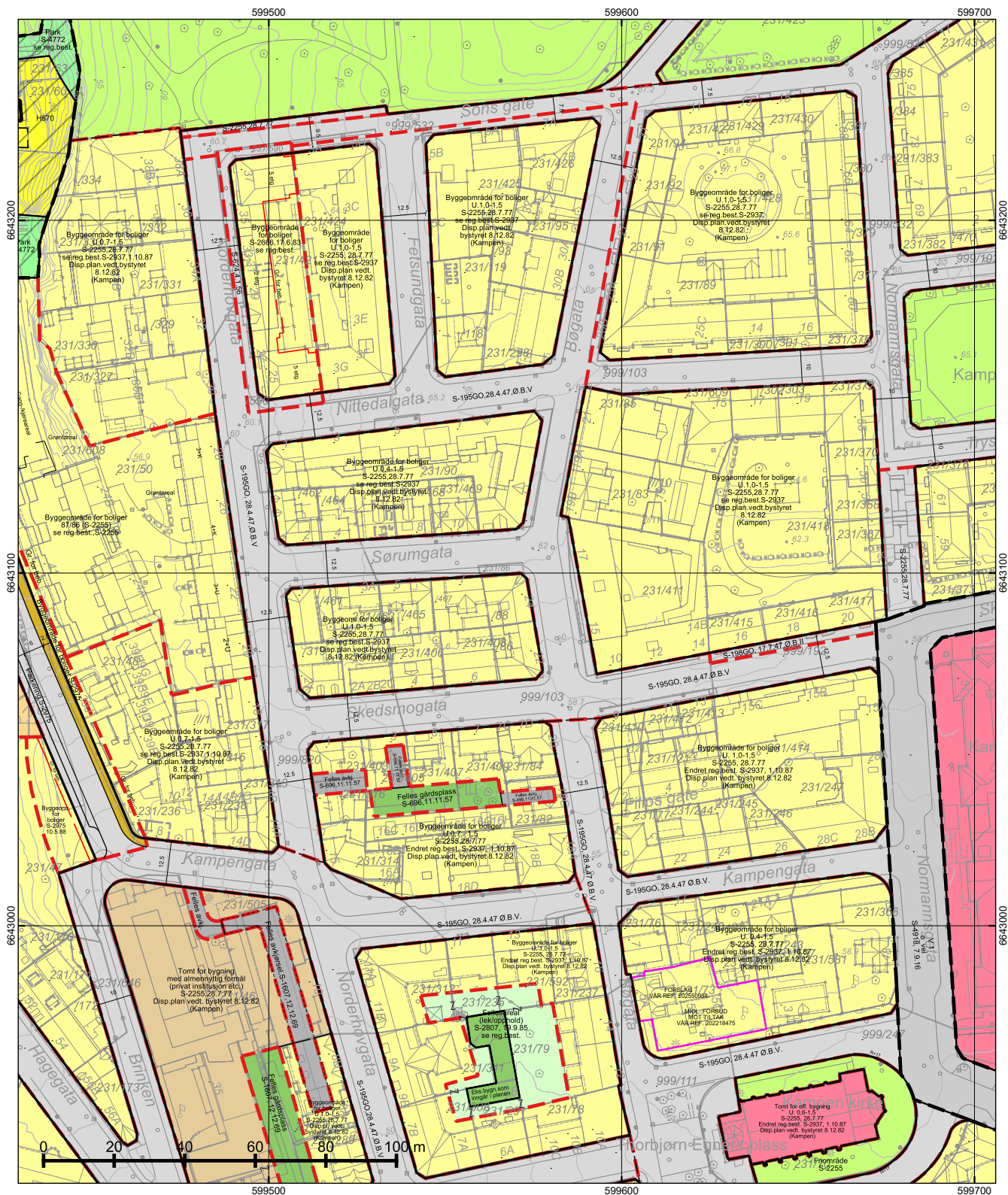
		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

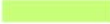
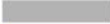
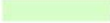





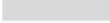

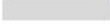
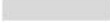


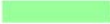

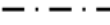

















Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 155466/ 86529813	Deres ref.:
Adresse: Bøgata 24	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/88	

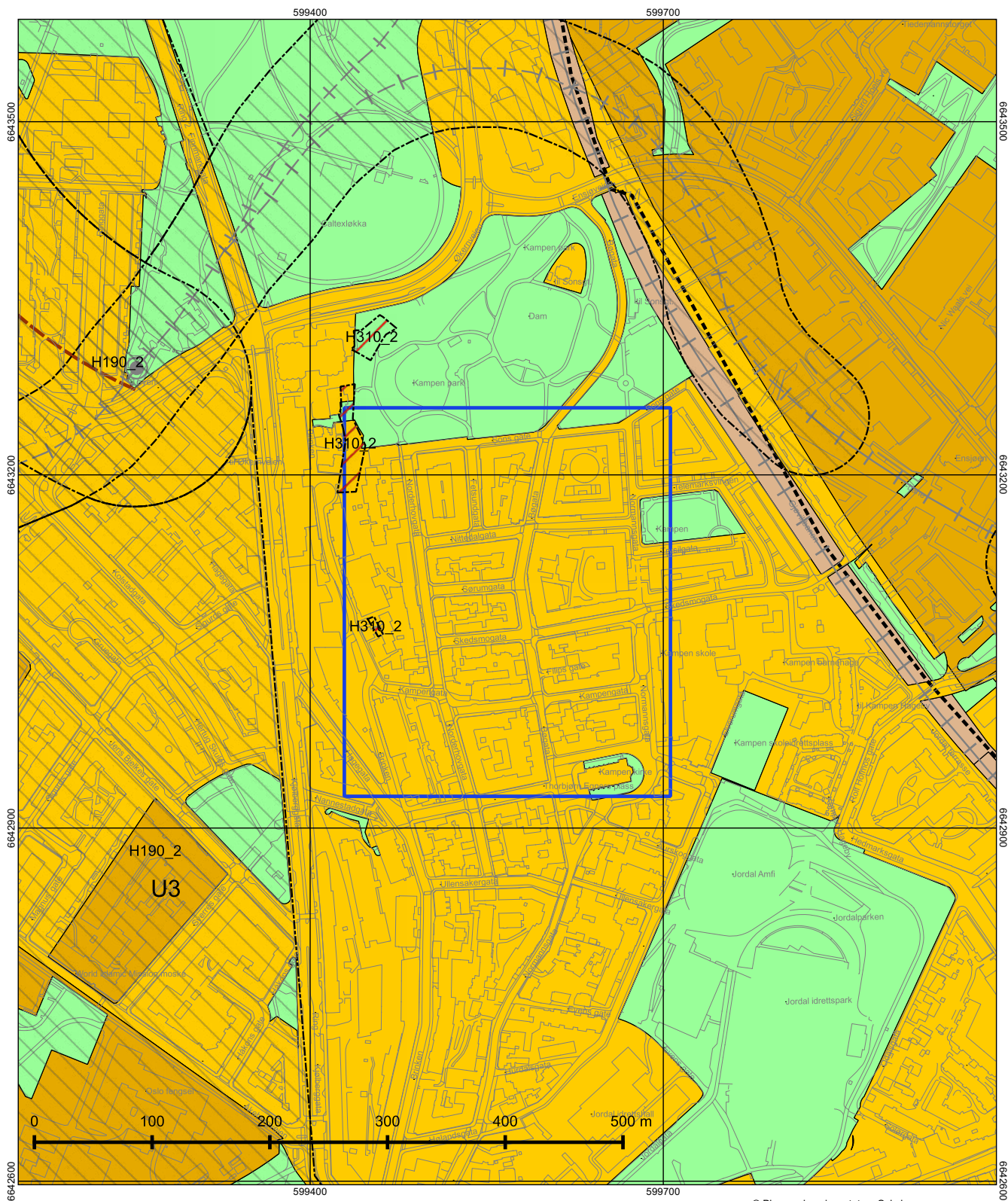
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1110 - Boligbebyggelse
	2010 - Veg
	3050 - Park
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense



Oslo

Dato: 07.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 155466/86529813
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Ordensregler for fellesarealer, Sameiet Bøgata 24

Gårdsplass, portrom, felles kjeller, vaskerom og trappeoppgang skal ikke benyttes til lagring av gjenstander. Sykler og barnevogner som står i portrom skal plasseres inntil vegg. Sykler og barnevogner som ikke er i daglig bruk skal plasseres i kjeller.

Søppel skal kastes i containere, ikke plasseres ved siden av disse. Kun husholdningsavfall og papp/papir skal kastes i containerne.

Trappeoppgang er rømningsvei. Fottøy, søppelposer og lignende skal derfor ikke hensettes i trappeoppgangen.

Røyking i fellesarealer som trappeoppgang, vaskerom og kjeller er strengt forbudt.

Vaskerom skal ikke benyttes til tørking av klær. Varmekabler i vaskerom skal stå i posisjon I i vinterhalvåret og være avslått om sommeren. Vaktmester har ansvar for innstilling av varmekabler.

For øvrig henvises til "Husordensregler for boliger og rom", Huseiernes Landsforbund, november 1992.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BØGATA 24

Vedtatt i sameiermøte
den 23.06.04
i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1 NAVN, ADRESSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har adresse Bøgata 24, 0655 Oslo. Sameiet består av 5 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 231 bnr 88 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelig fra seksjonen. Inkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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 lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Hele styret i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan kun treffe vedtak når alle medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

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

§ 10 OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når minst 2/3 av sameierne krever det. Hver seksjon har én stemme. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgivere. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles :

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om :

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges blant sameierne og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonene solgt. Pålegget 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.

§ 16 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendomsmens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bøgata 24
0655 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne AmlieTelefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre