



aktiv.

Fagerheimgata 14B, 0567 OSLO

**Lys, pen og innbydende 3-roms  
selveier med solrik balkong på 12  
kvm | Heis | Garasjeplass | Felles  
takterrasse**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Kristoffer Ottesen

**Mobil** 465 03 502  
**E-post** kristoffer.ottesen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 8 022,-  
**Omkostn.:** Kr 195 190,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 953 212,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 585,-  
**Selger:** Kaja Kornelia Brandt Bugge  
Essa Njie

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 74/80 kvm  
**Tomtstr.:** 1669.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 227, bnr. 343  
**Snr.** 33  
**Oppdragsnr.:** 1008240235

## Ditt nye hjem?

Velkommen til denne fine selveierleiligheten med meget god beliggenhet på Øvre Grünerløkka, like ved Birkelunden. Leiligheten har mange gode kvaliteter, stor terrasse med ettermiddagssol og tilhørende garasje plass.

Leiligheten ligger fint til i bygningens 4. etasje, og du kan ta heisen opp fra garasjekjeller. Sameiet har en stor, felles takterrasse i 6. etasje med gode solforhold og en fantastisk utsikt over byen.

Med denne beliggenheten bor du i gangavstand til det meste, med både servicetilbud og kollektivtransport innen rekkevidde. En perfekt kombinasjon av stil, funksjonalitet og beliggenhet!

Merk deg dette:

- Solrik balkong
- God, gjennomgående planløsning
- Flislagt bad med varmekabler, oppgradert i 2020
- 3 boder med god lagringsplass
- Garasje plass
- Lave felleskostnader
- Sentralt



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	35
Om eiendommen .....	38
Tilstandsrapport .....	51
Egenerklæring .....	64
Energiattest .....	68
Megleropplysninger .....	74
Husordensregler .....	78
Vedtekter .....	82
Reguleringskart .....	88
Nabolagsprofil .....	93
Forbrukerinformasjon .....	102
Budskjema .....	103

# ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Lys og pen stue med store vindusflater som gir leiligheten godt med naturlig lys, samt en åpen og luftig romfølelse.

Her finnes det flere møbleringsmuligheter og rikelig med plass for sofagruppe med naturlig avstand til TV-seksjon.

Stuen er malt i delikate jordtoner og har et pent parkettgulv som gir boligen en god atmosfære.







Det er også plass til et større spisebord hvor du kan invitere venner og familie på en hyggelig kveld.

Åpen løsning mellom stue og kjøkken innbyr til avkobling, sosialt samvær og gode middager med venner og familie.



Kjøkkenet byr på en fin kombinasjon av skap- og benkeplass, som gjør det enkelt å tilberede et hvert måltid.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask. Innredningen har frittstående kombiskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarene medfølger i salget. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Montert plater i benkerygg bak kokesone og vask.

God lagringsplass i kjøkkenøy, og forlenget benkeplate gir en fin frokostplass med plass til barkrakter. Kjøkkenøy og benkeplate ble satt inn i 2014. Benkeplaten ble pusset samtidig som gulvene i 2022. De store vinduene gir rikelig med dagslys inn i rommet.



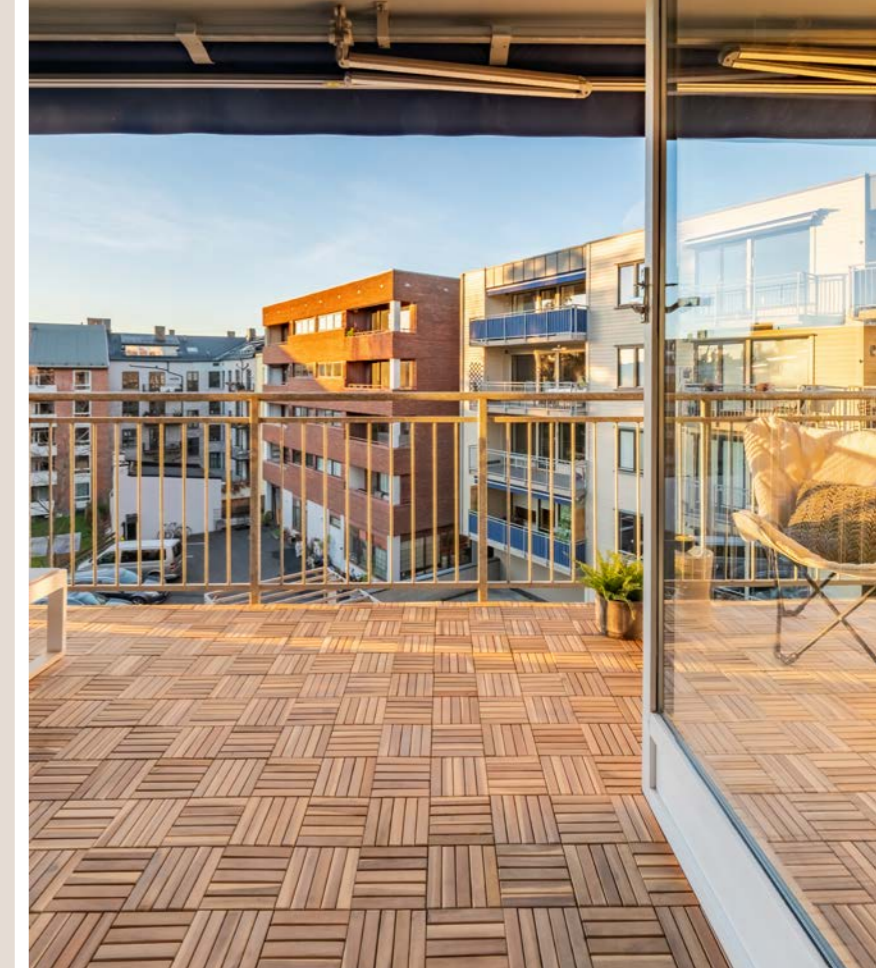


Fra stuen har du adgang til en solrik balkong på 12 kvm. Det ble lagt nye trefliser på gulvet i 2024.

Balkongen er romslig og har god plass til diverse av hagemøbler og elektrisk/gassgrill som vil passe perfekt på nydelige sommerdager.

Her er det også montert markise, som skjermer for solen og innsyn fra naboer. Dette passer ypperlig når man ønske en lun og hyggelig atmosfære på balkongen.

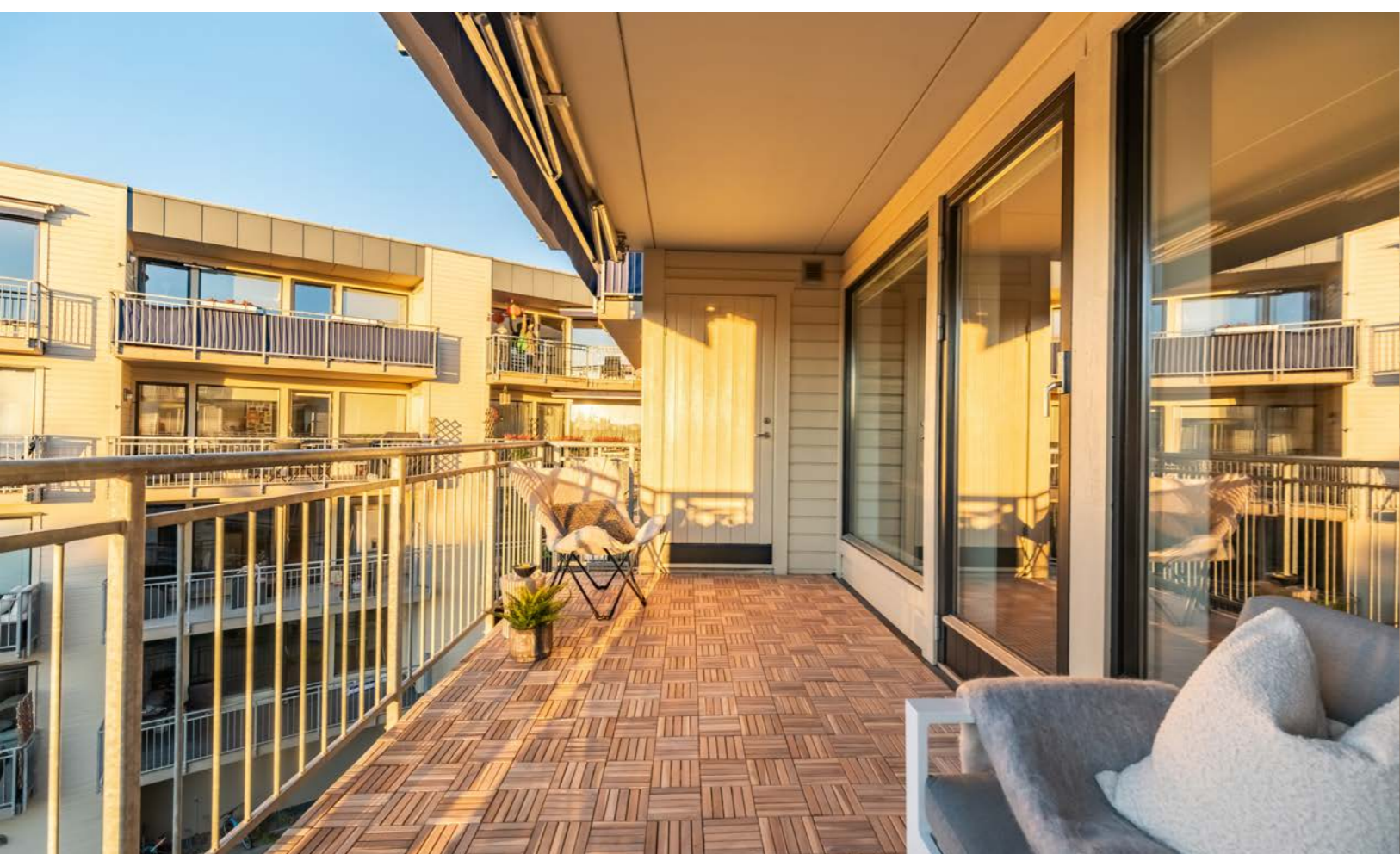
Fra balkongen er det adgang til en utvendig bod, som er perfekt til oppbevaring på vinterstid!



# BALKONG







Pent flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet ble oppgradert i 2020 med flis på flis, nytt toalett og ny innredning.

Installasjoner med vegghengt toalett på susternehyll, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Hvit baderomsinnredning med heldekkende servant på underskap og speil over.

Det er brukt eksklusive produsenter med høy kvalitet: Fliser fra spanske Living Ceramics, sanitær fra Villeroy & Boch, armatur fra Dornbracht og Hansgrohe og lysspeil fra Duravit.



# FLISLAGT BADEROM





# SOVEROM

Flott og romslig soverom som har god plass til dobbeltseng, nattbord og annet oppbevaringsmøblement.

Videre byr soverommet på gode oppbevaringsmuligheter for klær i skyvedørgarderobe.

Rommet er malt i en lun og behagelig grønnfarge, og har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.





Soverom 2 er også et lunt og fint rom.

Her er det god plass til seng, oppbevaring og eventuelt et kontor.

Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.



# ENTRÉ OG BOD



Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko- og yttertøy i skyvedørsgarderobe med speildører.

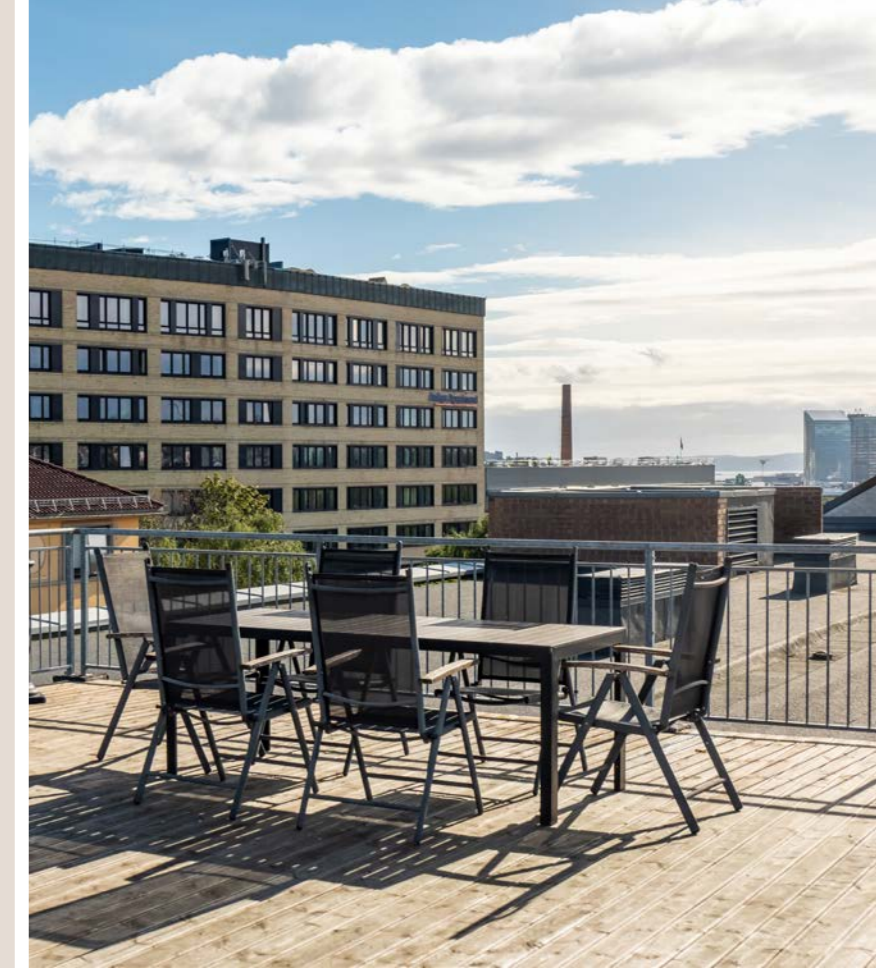
Romslig bod med praktiske hyller og skuffer for oppbevaring. I tillegg disponerer leiligheten en bod i felles kjeller. Det er personheis i bygget.



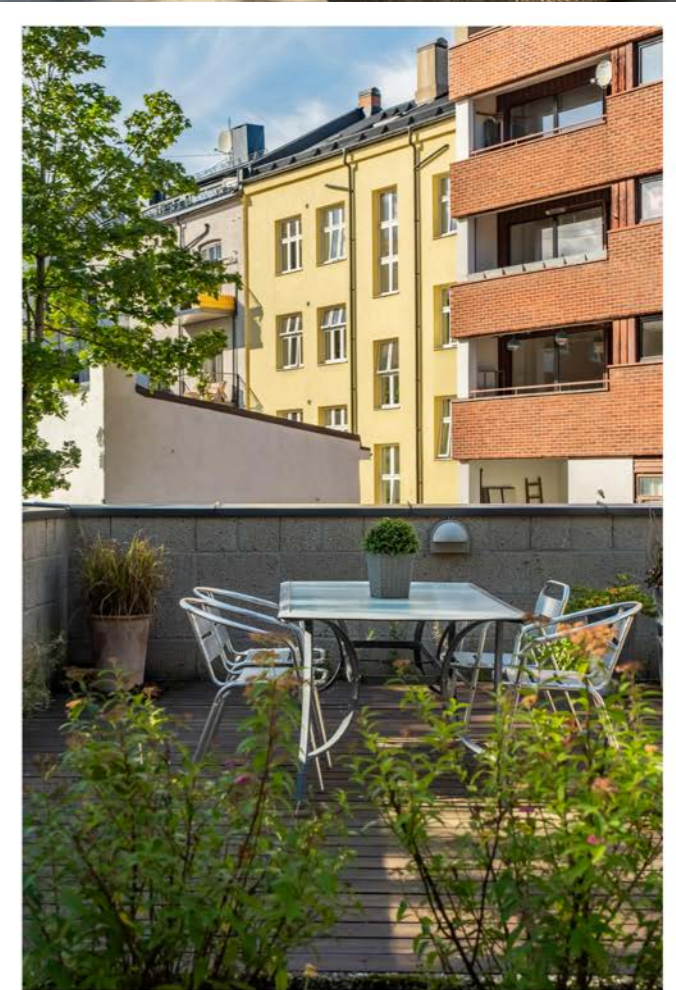
# FELLESAREALER

Sameiet har en stor, felles takterrasse i 6.etasje med gode solforhold og en fantastisk utsikt over byen.

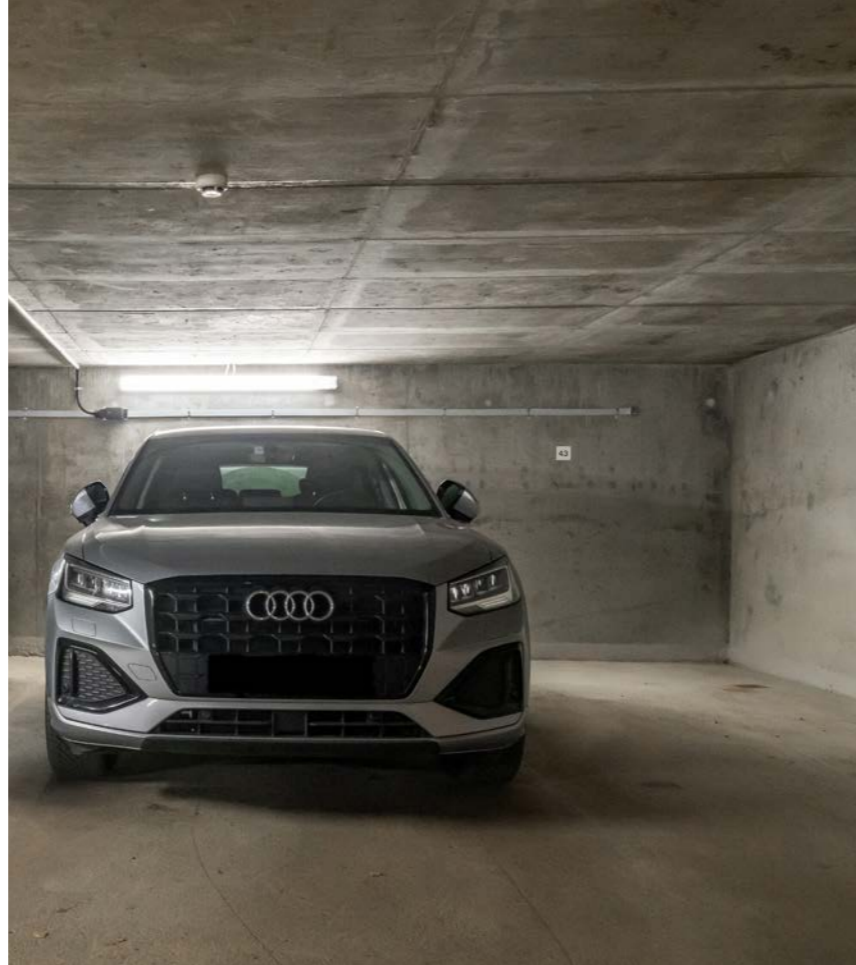
I tillegg har sameiet en pent opparbeidet bakgård med sittegrupper i forskjellige soner.





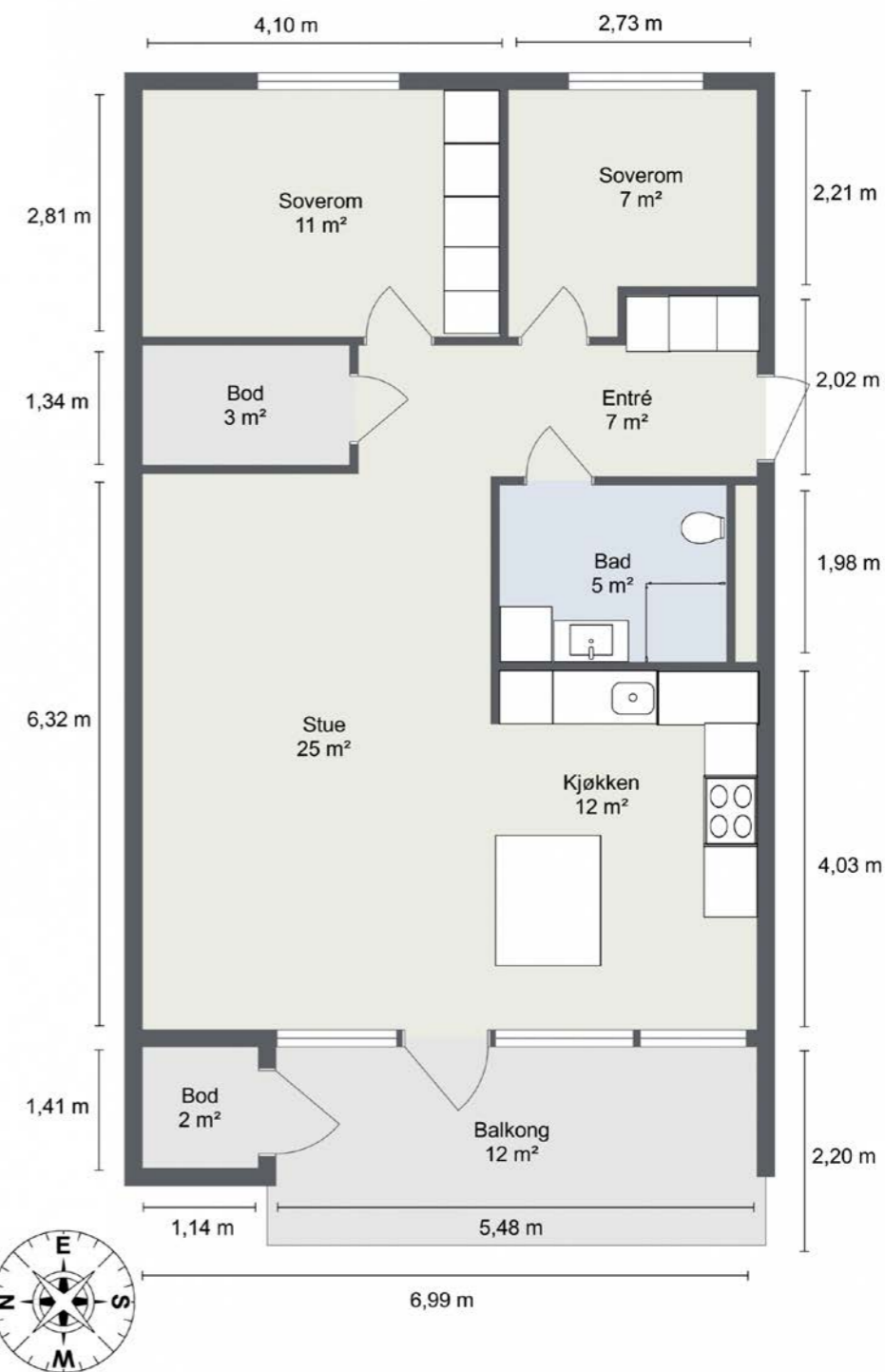


Det medfølger en garasjeplass i oppvarmet garasjeanlegg i kjeller. Port med portåpner ut mot Fagerheimgata.



# Plantegning

## 4. etasje



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





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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller.

4. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup>

Entré, bad, bod, 2 soverom, stue/kjøkken.

BRA-e: 2 m<sup>2</sup>

Bod på balkong.

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyden er ca. 2,41 meter.

-Takhøyde på bad er ca. 2,16 meter.

MÅLING:

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.

### Tomtetype

Fellestomt på 1 669,2 kvm som tilhører sameiet.

Pent opparbeidet bakgård med steinbelagt areal, beplantning og sittebenker som settes ut på sommerstid. Felles takterrasse i 6. etasje.

### Beliggenhet

Fagerheimgata 14B ligger sentralt til på Grünerløkka. Her har du kombinasjonen av det pulserende livet på Løkka og flere grøntområder rett utenfor døren. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Extra og Spar Rodeløkka (begge 350 meter unna) eller på Meny ved Ringnes park (450 meter unna). Søndagsåpen Joker ligger også i nrområdet.

Grünerløkka er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. Grünerløkka har et stort utvalg av flotte restauranter, nisjeforretninger, markeder, kaféer og serveringssteder. Noen av stedene som er verdt et besøk er for eksempel Tim Wendelboe, Delicatessen, Villa Paradiso eller populære Parkteatret, Illegal Burger, Munchies og Blå. I Birkelunden arrangeres det ofte forskjellige markeder og andre kulturaktiviteter. Rikt kulturtilbud med få minutters gange til steder som Dansens hus, Riksscenen, Doga og Ringen kino.

På andre siden av Akerselva finner du også Vulkan, Oslos nye og trendy kultur- og kreative næringscenter med den populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket, Fyrhuset Kuba og mye mer. Bortsett fra å slappe av i parken eller å kose seg på kafeer, er det også mye annet å finne på i nrområdet. Akerselva er like ved, og her går det hyggelig tursti langs elvebredden, fra sentrum i sør til Maridalen/Nordmarka i nord. Her er det mange turmuligheter, både på vinter- og sommerstid.

For de treningsglade finner man også EVO og SATS i umiddelbar nærhet og Grünerhagen ballplass rett utenfor døren. Ringnes Park med kino, Sats/Elixia og Meny ligger under 5 min. gange unna. I tillegg er det gangavstand eller en kort sykkel tur til Oslo sentrum.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Joacim André Karlsen

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Boligblokk med grunnmur i betongkonstruksjon som er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser. Leilighetskillende vegger og etasjeskillere i betong. Malt trepanel og teglstein fasader. Flatt yttertakk teknet med papp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eierskifterapport utført av Joacim André Karlsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Gulv på bad:

Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette.

Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger. -Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel.

\*Membran, tettesjiktet og sluk på bad:

-Membran er i hovedsak fra 2003 og siden en membran har en forventet levetid på rundt 20 år så er det lite gjenværende levetid på membran tros at badet fremstår som ganske nytt.

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

\*Kjøkken:

-Det mangler endetetting på varerør i kjøkkenskap og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. -Dels mye sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder.

-Vaskeskap viser tegn til fuktpåkjenninger, det er større svellete partier i bunn av skroget og skapdør. -Kjøkkenet er modent for oppgradering.

\*Vinduer og ytterdører:

-Flere vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon.

-Balkongdør subber i bunn og har behov for justering.

-Vinduer og dører er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes.

\*WC og innvendige vann- og avløpsrør:

-Det mangler endetting på varerør i himlingen på bad og i kjøkkenskap, eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom.

-Avløpslufting er ikke kjent.

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på VVS anlegg.

\*Varmtvannsbereder:

-Noe begrenset og kontrollere berederen da den er plassert i lukket konstruksjon med begrenset inspeksjon.

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

-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming.

-Berederen er ikke tilstrekkelig lekkasjesikret, ved en eventuelt lekkasje vill ikke lekkasjevann renne tilstrekkelig til sluk. Det bør etableres automatisk lekkasjestopper.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se eierskifterapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Badet ble oppgradert høsten 2020 med nye fliser, membran, vegghengt toalett, nye armaturer, dusjvegg/dører, speil med lys og servant med møbel.

Arbeid utført av: Totalbygg Oslo AS.

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble lagt ny smøremembran på gulv og vegg. Samt nye slukmansjetter. Eksisterende gulvfliser i dusjonen ble pigget opp for å lage en større dusjsone og fall mot sluk.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært vanninntregning i kjelleretasje/garasje. Dette ble utbedret av styret høsten 2024.

-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er opplegg for ladeboks på alle p-plasser. Plassen tilhørende denne seksjonen har ikke montert ladeboks.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fasade i bakgård ble malt våren 2022 av malerfirma. Vifter på tak ble kontrollert, rensset og feilsøkt av Power Clean Ventilasjon AS høst 2024.

Arbeid utført av: Power Clean Ventilasjon AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Garasje plassene er tinglyst for seksjonering, slik at de hører til hver sin seksjon/leilighet. Innsendt november 2024.

Tilleggs kommentar:

-Det er blitt observert sølvkre på badet i løpet av tiden vi har bodd her.

-Noen merker/sprekker etter vannsøl i parkett under kjøleskap.

#### **Innhold**

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, 2 soverom, bod, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. Bod på balkongen og bod i felles kjeller.

#### **Standard**

-Gulv med parkett.

-Vegger med malte glatte plater.

-Himling med malte slette overflater.

-Flislagt bad med varmekabler.

-Dørtelefon med portåpner.

-Plassbygde garderobeskap på soverom og ved entré.

#### **Innbo og løsøre**

Medfølger ikke:

-2 stk lamper/pendler hengende fra tak over kjøkkenøy.

-Rundt speil med hylle som henger på veggen i stuen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven.

Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende er opplyst av selger:

2022:

-Fasaden mot bakgård ble malt i 2022.

-Gulv på soverom, gang, stue og kjøkken, samt benkeplater ble pusset ned og behandlet i 2022.

2024:

-Nye trefliser på balkong.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Høsten 2023 ble det installert nytt fiberanlegg i sameiet, bestående av ny fiberkabel fra gatenivå inn til sameiet, fordelingskaper i hver oppgang og kobling til router inn i hver leilighet. Internett og TV-pakke fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Garasje plass følger seksjonen ved salg.

Garasjeplassen er en del av fellesarealet. Felles sykkelparkering i tilknytning til garasjeanlegget.

Forøvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Det er innført beboerparkering i området. Priser for 2024 er:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner
- Elbil: 2 000 kroner
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner

#### Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring

#### Polisenummer

6086273

#### Diverse

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.

## Energi

#### Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner. Det er varmekabler på badet.

#### Info strømforbruk

Estimert årsforbruk på 8 757 kwh.

#### Energikarakter

D

#### Energifarge

Rød

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest.

Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 750 000

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

#### Eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 612,- for 2024.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene og det tar forbehold om endringer for 2025. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>.

#### Formuesverdi primær

Kr 1 756 661 pr. 31.12.2022.

#### Formuesverdi sekundær

Kr 6 675 311 pr. 31.12.2022.

#### Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Eierbrøk

760/42701

#### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader på kr. 3 585,- pr. mnd.

I felleskostnadene inkluderer garasje plass, kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, tv/internett, drift og vedlikehold av fellesareal, forretningsførsel og styrehonorar.

Styret opplyser at felleskostnadene vil øke med 15% fra 01.01.2025.

Bakgrunn for økning er følgende:

-Prisene i samfunnet øker, og dermed også sameiets utgifter.

-Som følge av at bygningsmassen har blitt eldre har sameiet gjennomført noen større vedlikeholdsarbeid de siste årene. Dermed er tidligere oppsparte midler brukt, og sameie har måtte låne penger for å gjennomføre vedlikehold.

-Det er flere vedlikeholdsoppgaver som må gjøres (som gulv i garasje, ringeklokker og branntavle), og dermed flere utgifter i vente.

#### Andel Fellesgjeld

Kr 8 022 pr. 11.11.2024.

#### Kommentar fellesgjeld

Lånenr.: 98208000926

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 8 %

Restsaldo: 406 360,- (8 022,- for denne seksjonen)

Innfrielsesdato: 30.11.2030

Type rente: Flytende rente

#### Andel fellesformue

Kr 15 262 pr. 31.12.2023.

## Sameiet

#### Sameienavn

Sideros Sameie

### Organisasjonsnummer

986922024

### Om sameiet

Sameiets navn er Sideros Sameie. Sameiet består av 54 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 227, Bnr. 342 og 343 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring av 25.04.1999.

Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr 127 163,-. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

### Vaktmester- og renholdstjeneste:

Vaktmester -og renholdstjenester utføres av Gårdreform AS som har gode rutiner for å melde fra om skader som er observert eller andre forhold som bør sjekkes/utbedres, som oftest også dokumentert med bilder. Gjennomgående er styret godt fornøyd med tjenestene som leveres. Etter noe oppfølging er styret nå også fornøyd med renholdsarbeidet som utføres.

### Porttelefon:

Styret får ved jevne mellomrom henvendelser når det kommer til feil på calling/porttelefon. Type feil har vært ulike, og Gårdreform AS har utført service på disse. Det er også kjent at flere har tatt direkte kontakt med Gårdreform for rettelse av feil. I løpet av 2023 har styret begynt å innhente tilbud på utskifting av portcallinganlegg. Styret ønsker å kartlegge fullstendig behov og løsningsrom, før dette blir fremlagt for seksjonseiere ila 2024. Etablert prinsipp i Sameiet er at vedlikehold av ringeklokker er den enkelte beboers ansvar å følge opp. Styret har hatt avtale om befarings med en leverandør av porttelefoner, men dette ble ikke tatt videre da løsningen som ble tilbudt var både dyr og umoderne.

### Større vedlikehold og rehabilitering:

2005: Maling av treverket i bakgården.  
2010: Oppussing av oppgang 29 B.  
2011: Maling av vinduer ut mot gatenivå.  
2012: Maling av vinduer inn mot bakgård.  
2012: Skifte av garasjeport.  
2013: Lagt dekke på betonggulv i garasje K1.  
2013: Skifte av dører og festeanordning i heis.  
2014: Malt søppelrom samt inngangsparti til garasjekjeller.

2015: Skiftet lamper til LED belysning i fellesarealer.  
2015: Lagt dekke på betonggulv i garasje K2.  
2017: Rens av ventilasjon og avløp, utført av Powerclean AS.  
2018: Skifte av motor og styringsenhet garasjeport, utført av Industriporter AS.  
2018: Skiftet automatikk ventilasjon garasje, utført av Bryn Byggklima.  
2018: Maling av oppganger, utført av Alfa malermester.  
2019: Lagt nytt dekke på takterrassen.  
2019: Utbedringer på heiser, bytte til Schindler servicepartner.  
2019: Installasjon av felles infrastruktur for ladestasjon av elbiler.  
2022: Vask og maling av fasade og vinduer, bakgård og mot veien).  
2022: Utskifting av lys i garasje- og fellesområder.  
2023: Bygging av pergola.  
2023: Rens og tilstandsrapport av ventilasjonsanlegg.  
2023: Oppgradering til fiber.

### Saker til behandling:

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsetelse av honorarer
6. Tinglysning av garasjeplasser
7. Utbedre og fyte garasjeport
8. Installere solceller på taket
9. Valg av tillitsvalgte

### Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån).

Det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

### Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning i BBL`s Sikringsfond.

### Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett av boligen.

### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn sameiets regnskap og kostnader. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

### Styregodkjenning

Det foreligger ikke krav om styregodkjenning av ny eier.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler,

### Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne. Lufting av dyr skal skje under kontroll og utenom fellesarealene.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 343, seksjonsnummer 33 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:

301/227/343/33:

10.11.1896 - Dokumentnr: 900725 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:343

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1959 - Dokumentnr: 514657 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. verksted

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:343

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1974 - Dokumentnr: 507903 - Best om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:343

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2003 - Dokumentnr: 39057 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2003 - Dokumentnr: 39057 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 33

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 760/42701

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 54.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for:

-Oppføring av blokk/bygård/terrassehus i 2004.

-Oppføring av balkonger i 2010.

-Rehabilitering av våtrom i 2013.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.03.2004.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er koblet til offentlig vann og avløp gjennom private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig m.tilh. anlegg (S-3837). Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger salgsoppgave.

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 201901778

Saken gjelder: Oppføring av omsorgsboliger i

Dælenenggata.

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer: 202461757

Sannergata 29 A - Reparasjon av påkjørt betongsøyle.

Siste bevegelse: Siste dok. 14.11.2024

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

### Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

### Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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



Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 750 000 (Prisantydning)

8 022 (Andel av fellesgjeld)

7 758 022 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### **Omkostninger**

193 950 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

195 190 (Omkostninger totalt)

205 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

208 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 953 212 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 963 612 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 966 412 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 195 190

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- Tilrettelegging: kr. 22 900,-
- Visninger: kr. 3 990,-
- Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-
- Markedspakke: kr. 17 990,-
- Søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1 490,-
- Kommunale opplysninger: kr. 1 600,-
- Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6 385,-
- Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 3 860,-
- Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring: kr. 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-.

#### Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ottesen  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF  
[kristoffer.ottesen@aktiv.no](mailto:kristoffer.ottesen@aktiv.no)  
Tlf: 465 03 502

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers  
gate 44  
0552 OSLO

**Salgsoppgavedato**  
20.11.2024

Selveierleilighet (i blokk)  
Fagerheimgata 14B  
0557 Oslo



[www.e3.no](http://www.e3.no)

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Joacim André Karlsen**

Dato: 13/11/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

915 40 354

[joacim@dinboligbistand.no](mailto:joacim@dinboligbistand.no)



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

## AVGRENSNING:

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

## NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

## PIPER OG ILDSTEDER:

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

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:227, Bnr: 343

Hjemmelshaver: Kaja Kornelia Brandt Bugge & Essa Njie

Seksjonsnummer: 33

Festenummer: -

Andelsnummer: -

Byggeår: 2003

Tomt: Felleseie tomt 1 669 m<sup>2</sup>

Kommune: 0310 - Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Kaja Kornelia Brandt Bugge & Essa Njie

Befaringsdato: 08.11.2024

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

## OM TOMTEN:

Eiendommen er bebygget med hjørnegård og atrium mellom bebyggelsen med gårdsrom uten adkomst for andre enn beboere.

## OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk med grunnmur i betongkonstruksjon som er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser. Leilighetskillende vegger og etasjeskillere i betong. Malt trepanel og teglstein fasader. Flatt yttertak teknet med papp. Vinduer med malte trekarmar og 2-lags energiglass fra byggeår. Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør i glatt utførelse. Balkongdør med malte trekarmar 2-lags energiglass fra byggeår

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Pen gjennomgående 3-roms leilighet med normalt brukslitasje. Deler av leiligheten har blitt pusset opp med blant annet oppgradert bad i 2020. Det fremkommer viktige opplysninger under vurderingene og rapporten bør leses i sin helhet.

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Varmekabler på bad
- Panelovner

**PARKERING:**

- Det medfølger én garasje plass i felles garasjeanlegg.
- Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

- Selger
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****Gulv:**

- Fliser på baderomsgulv, ellers parkett i øvrige rom.

**Vegger:**

- Fliser på badromsvegger, ellers malte glatte plater i øvrige rom.

**Himling:**

- Malte slette overflater i alle rom

- Etasjeskillere av betong.

- Malte 3-speil dører.
- Dørtelefon med portåpner.
- Plassbygde garderobeskap på soverom og ved entré

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Følgende er opplyst av selger:

**2022:**

- Fasaden mot bakgård ble malt i 2022.
- Pusset alle gulv
- Ny benkeplate på kjøkkenøy.

**2024:**

- Nye trefliser på balkong

Avhendingsloven § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader er ikke opplyst.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
4. etasje	74	2		12	71	5
Bod i felles kjeller		4				4
SUM BYGNING	74	6		12	71	9
SUM BRA	80					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entré, bad, bod, 2 soverom, stue/kjøkken

**BRA-e:**

Bod på balkong og bod i kjeller

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

- Takhøyden er ca. 2,41 meter.
- Takhøyde på bad er ca. 2,16 meter

**MÅLING:**

- Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Eier har kommet med opplysende informasjon og forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Kaja Kornelia Brandt Bugge

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Joacim André Karlsen**

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

13/11/2024



Joacim André Karlsen

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppgradert i 2020, med flis på flis, nytt vegghengt toalett og ny innredning

Fliser på vegger, slett malt himling med innfelte spotter.

Innredning med skuffer og servant, speil med belysning og stikkontakt, vegghengt wc, dusjhjørne med svingdører og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk i himling og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Oppussingen av badet er utført av Totalbygg Oslo AS

Det er kun fremlagt faktura fra entreprenør som dokumentasjon av oppussingen i 2020.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulv med underliggende varmekabler. Sluk er plassert i dusj og under innredning.

Det er kontrollert fall på gulv med krysslaser.

Målinger viser at det fall mot sluk på gulv utenfor dusjsone og ok fall i direkte dusjsone.

Fra topp sluk til topp flis ved dør inn til entré er det 1,9 cm, høydeforskjell og kravet til høydeforskjell på 2,5 cm er derfor manglende.

**Merknader:**

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003/2020

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av type smøremembran

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

Selger opplyser at arbeidene med membran er utført av Totalbygg Oslo AS

Det er synlig klemt membran i hovedsluk, sluk er det eneste stedet det er mulig å konstanter membran.

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon da vegger er oppført i betong.

Det ble målt med fuktmåler på erfaringsmessige utsatte overflater, og det ble ikke registrert noen forhøyde verdier under målingen.

**Merknader:**

-Membran er i hovedsak fra 2003 og siden en membran har en forventet levetid på rundt 20 år så er det lite gjenværende levetid på membran tros at badet fremstår som ganske nytt.

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

**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra byggeår.

Malte slette vegger, malt slett tak og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator indikerer normalt trekk

-Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år. Dette betyr imidlertid ikke nødvendigvis at alt på kjøkkenet vil vare like lenge. Visse komponenter slites mer ut enn andre.

**Merknader:**

-Det mangler endetetting på varerør i kjøkkenskap og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

-Dels mye sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder

-Vaskeskap viser tegn til fuktpåkjenninger, det er større svullete partier i bunn av skroget og skapdør.

-Kjøkkenet er modent for oppgradering

**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

**PLANHET/GULVER:**

- Planavvik målt med laser på gulv i stue, og viser høydeforskjell på opptil 13 mm på strekker under 2 meter og opptil 30 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målt avvik ansees som noe høyt mht alder på bygning, det er dog ikke påvist tegn til bygningsvikt.
- Gulver er av parkett og viser normal slitasje med hensyn til alder og bruk.

**VEGGER:**

- Vegger med normal slitasje som kommer av bruk og alder. Skruer/merker etter veggoppheng kan fremkomme

**HIMLINGER:**

- Himlinger med normal slitasje som kommer av bruk og alder. Skruer/merker etter takoppheng kan fremkomme

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trekarmar og 2-lags energiglass fra byggeår. Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør i glatt utførelse. Balkongdør med malte trekarmar 2-lags energiglass fra byggeår

Vinduer og dører ble visuelt kontrollert og funksjonstestet.

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

**Merknader:**

- Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
- Balkongdør subber i bunn og har behov for justering.
- Vinduer og dører er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

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

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
- Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
- Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Overbygd balkong på ca. 12 m<sup>2</sup> med tilkomst fra boligens stue.

Nylagt trefliser med konstruksjon oppført i betong. Rekkverk konstruert i stående metallformat.

Balkong anses som i god teknisk stand og har godt med gjenværende levetid.

**Merknader:**

- Noe lav oppkant på verandadør. Tak over, ikke utsatt for direkte påkjenning av nedbør.
- Det er ikke mulig å kontrollere fallforhold tilstrekkelig, samt tettesjikt under trefliser og løsning mot vegg/dør er utført, uten å gjøre demonterende tiltak.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003 - 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system, avløpsrør i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

-Stoppekran er lokalisert og testet for funksjon, fungerer ok ved åpne/lukke.

-Vegghengt toalett har spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje

-Inspeksjonsluke plassert i himling på bad, hvor stoppekran er plassert.

-Ved testing av installasjonene, ble det registrert normalt vanntrykk og avrenning.

-Under befaringen ble det ikke observert tegn til lekkasje.

-Det er montert lekkasjesikring under vask på kjøkkenet.

**Merknader:**

- Det mangler endetetting på varerør i himlingen på bad og i kjøkkenskap, eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom
- Avløpslufting er ikke kjent.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på VVS anlegg.

**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

120 L varmtvannsbereder fra OZO, plassert i kjøkkenskap.

Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk. Sikkerhetsventil er tilkoblet avløp

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

**Merknader:**

-Noe begrenset og kontrollere berederen da den er plassert i lukket konstruksjon med begrenset inspeksjon.

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

-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

-Berederen er ikke tilstrekkelig lekkasjesikret, ved en eventuelt lekkasje vill ikke lekkasjevann renne tilstrekkelig til sluk. Det bør etableres automatisk lekkasjestopper

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i yttervegger. Styreenhet for sentralt avtrekk til kjøkken og bad plassert over platetopp.

Leiligheten er ansett å være tilstrekkelig ventilert etter eldre prinsipper, men fraviker fra dagen byggemåte.

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2003

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert ved entré. Anlegget er skjult, det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring. Anlegg er i hovedsak fra byggeår med noen oppgraderinger gjennom årene.

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

Det er foreliggende samsvarserklæring i boligmappe, utført av Elektriker gruppen AS. Det er ikke kjennskap til hva disse gjelder da innsyn ikke er gitt.

Tilbakemelding fra det lokale el-tilsyn:

Tilbakemelding er ikke mottatt, rapport kan oppdateres når denne foreligger.

**Merknader:**

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, boligen er bygget etter 1999.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke fremvist tegninger av leiligheten. Det er derfor ukjent om planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

-Det er ikke avdekket noen ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 19.03.2004

BRANN OG SIKKERHET:

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

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.2 Bad Overflate gulv**

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Membran er i hovedsak fra 2003 og siden en membran har en forventet levetid på rundt 20 år så er det lite gjenværende levetid på membran tros at badet fremstår som ganske nytt.

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

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

-Det mangler endetetting på varerør i kjøkkenskap og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

-Dels mye sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder

-Vaskeskap viser tegn til fukt påkjenninger, det er større svellete partier i bunn av skroget og skapdør.

-Kjøkkenet er modent for oppgradering

**4.1 Vinduer og ytterdører**

-Flere vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon

-Balkongdør subber i bunn og har behov for justering.

-Vinduer og dører er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

-Det mangler endetetting på varerør i himlingen på bad og i kjøkkenskap, eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

-Avløpslufting er ikke kjent.

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på VVS anlegg.

**6.2 Varmtvannsbereider**

-Noe begrenset og kontrollere berederen da den er plassert i lukket konstruksjon med begrenset inspeksjon.

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

-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

-Berederen er ikke tilstrekkelig lekkasjesikret, ved en eventuelt lekkasje vill ikke lekkasjevann renne tilstrekkelig til sluk. Det bør etableres automatisk lekkasjestopper

**Takstmannens vurdering ved TG3:**



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240235	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Essa Njie	Kaja Kornelia Brandt Bugge
Gateadresse	
Fagerheimgata 14B	
Poststed	Postnr
OSLO	0567
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1008240235

Document reference: 1008240235

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasade i bakgård ble malt våren 2022 av malerfirma. Vifter på tak ble kontrollert, rensed og feilsøkt av Power Clean Ventilasjon AS høst 2024.
Arbeid utført av	Power Clean Ventilasjon AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse 

Garasjeplassene er tinglyst for seksjonering, slik at de hører til hver sin seksjon/leilighet. Innsendt november 2024.
--

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

Det er blitt observert sølvkre på badet iløpet av tiden vi har bodd her.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

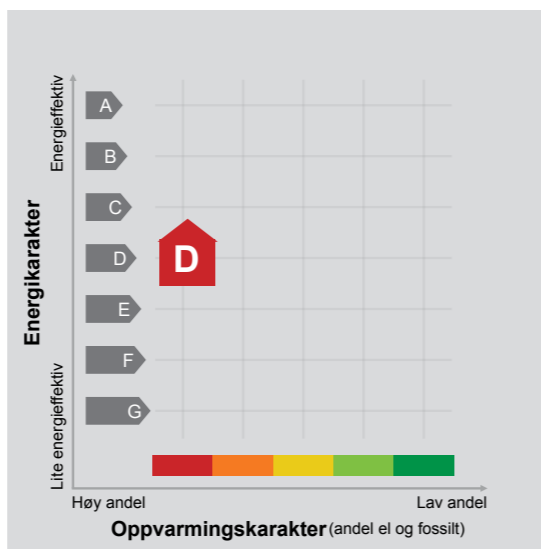
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1008240235

Document reference: 1008240235

## ENERGIATTEST

Adresse	Fagerheimgata 14B
Postnummer	0567
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	343
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81735069
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2024-48071
Dato	07.11.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk 8 757 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 757 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2003
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	75
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	5
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el. apparater helt av

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

#### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

#### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kristoffer Ottesen  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Deres ref.: 1008240235 . Vår ref.: 5502-1-33

Dato: 11.11.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sideros Sameie  
Organisasjonsnr: 986922024  
Seksjonseier: Njie, Essa  
Medeier: Bugge, Kaja Brandt  
Leilighetsnummer: 33  
Adresse: Fagerheimgata 14 B, 0567 OSLO  
Seksjonsnummer: 33  
Gnr. 0  
Bnr. 0

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 86086273.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: BBL's Sikringsfond
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplass følger seksjonen ved salg. Garasjeplassene er en del av fellesarealet. Kabel-tv, internett, oppvarming av fellesareal er inkl i felleskostnader. Felleskost øker med 5 % fra 01.01.22 Felleskost økt med 10% fra 01.02.23 Kat garasje reduseres med 350 kr fra 01.04.2024. Ny kat 024 etableres 01.07 og fordeles etter brøk. For de 54 seksjonene utgjør dette 350kr\*54 enheter = 18.145 kr/mnd som skal fordeles etter brøk. 70001 økes med 210 kr fra 04.24 70002 økes 614 kr fra 04.24 70003 økes 226 kr fra 04.24 Det ble vedtatt på styremøtet 08.02.2024 å endre garasjekostnaden til 300kr/måned i samsvar med årsresultat for 2023 og budsjett for 2024 for garasjeutgifter. De resterende 350kr fordeles etter brøk.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** Obos-Banken AS  
Lånenr.: 98208000926  
Lånetyper: Annuitetslån  
Rentesats: 8,00%  
Restsaldo: 406 360,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2030  
Type rente: Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 585,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasjekost fordelt etter brøk	373,00	
Garasje	350,00	
Felleskostnader	2 862,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 500,-  
Fradragsberettigede kostnader: 814,-  
Annen formue: 15 262,-  
Gjeld: 8 850,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank:** Obos-Banken AS  
Lånenummer: 98208000926  
Restsaldo: 8 021,99  
Kapitalkostnader: 140,16

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 8 021,99,-, pr. dags dato.

### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

#### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alex\_aa\_@hotmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Ferran Roca, e-post: sideros@styrommet.no  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.  
Styrets kontaktinfo: sideros@styrommet.no  
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.  
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



## Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

## ORDENSREGLER FOR SIDEROS SAMEIE

*Sameiet består av 54 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 227, Bnr. 342 og 343 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring av 25.04.1999.*

### 1. Overholdelse

- I. Sameier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere eller andre personer som gis adgang til seksjonen eller sameiets eiendom, heretter kalt «bruker».
- II. I tillegg plikter eiere og leiere i seksjonene å sette seg inn i, og forholde seg til, informasjon fra sameiet.

### 2. Formål

- I. Ordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold innen Sideros sameie, og mellom naboer i sameiet – i tillegg å sikre god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen. Ordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen, skal forholde seg.
- II. Ved eventuell motstrid i sameiets ordensregler og til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner og/eller sameiets vedtekter gjelder hhv. lov og vedtekter først.

### 3. Nøkler og låsing av inngangsdører og garasjeport

- I. Det er brukers ansvar å holde fellesinnganger låst når ingen oppholder seg ved inngangsdørene. Dette gjelder også garasjeporten og dører til bod-områdene.
- II. Garasjeåpner skal behandles som en nøkkel, og den skal ikke oppbevares i parkerte kjøretøy.
- III. Bestilling av nye systemnøkler skjer gjennom sameiets vaktmester.
- IV. Bruker må påse at ikke uvedkommende slippes inn gjennom ytterdører, for eksempel via calling anlegget, eller personer som passerer før døra går i lås. Man må også påse at garasjeporten går helt ned før stedet forlates og porten slippes av syne.

### 4. Brannsikkerhet

- I. Eiere og leiere av seksjonene plikter å sette seg inn i sameiets branninstruks, samt å følge denne ved brann eller utløst brannalarm.
- II. Seksjonseiere er ansvarlige for at seksjonene har fungerende brannmeldere, røykdetektorer og slokkeutstyr.

### 5. Oppganger, bakgård og takterrasse

- I. Ved bruk av fellesarealer skal bruker rydde etter seg. Bruken må være slik at intensjonene for bruk, og god trivsel, overholdes.
- II. Grunnet brannfare, syketransport og lignende skal korridorer og rømningsveier være frie.
- III. Personlige eiendeler skal ikke hensettes i fellesarealene.



## 6. Røyking

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen. Ved røyking på utvendige fellesarealer skal oppsatte askebeger benyttes.

## 7. Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne. Lufting av dyr skal skje under kontroll og utenom fellesarealene.

## 8. Støy og lydnivå

- I. Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helger) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapseligheter!
- II. Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 på lørdager. Det skal ikke foregå støyende arbeider på søn- og helligdager.

## 9. Grilling

Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt i sameiets bakgård og på balkonger, kullgrill er ikke tillatt. Grilling på takterrassen er ikke tillatt.

## 10. Garasjelegget

- I. Parkering skal skje etter oppmerking på tildelt plass. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes for eiers risiko, uten ytterligere varsel.
- II. Det skal ikke henses eller oppbevares annet enn sykler og kjøretøy i garasjen.
- III. Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.
- IV. Det er tillatt å leie ut garasje plass til andre beboere i sameie og til eksterne. Utleier plikter å bekjentgjøre ordensreglene til leiere av garasje plass, og påse at reglene etterleves.

## 11. Navneskilt til postkasser og ringeklokke

- I. Sameiets standard for navneskilt for postkasser og skilt for callinganlegg ved ytterdører skal følges for et enhetlig og visuelt ryddig uttrykk.
- II. Ved mottatt melding om eierskifte eller utleie (ref. 16 III) vil forvalter sende ut skjema for registrering av navn som skal stå på henholdsvis postkasse og utvendig callinganlegg. Utfylt skjema returneres til oppgitt svaradresse, og vaktmester håndterer bestilling og oppsetting av skilt.
- III. Skiltene faktureres separat til eier av seksjon.

- IV. Navneskilt som ikke er i henhold til ordensreglene kan fjernes uten ytterligere varsel.

## 12. Balkonger

- I. Markiser og balkongkledning kan settes opp i tråd med eksisterende fargebestemmelser. Fargen skal være ensartet mørk blå. Markiser/tekstiler som avviker fra gjeldende fargekode, er ikke tillatt.
- II. Det er ikke tillatt å riste tøy, tepper o.l. fra balkongene.
- III. Rengjøring av balkonger med vann er tillatt dersom det ikke er til unødig sjenanse for naboer. Si gjerne ifra til dine naboer i forkant av vask!

## 13. Avfallshåndtering

- I. Husholdningsavfall skal sorteres og kastes i respektive rom/containerer. Sortering skal følge Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering.
- II. Papp og papir kastes sammenbrettet i egne containere jamfør Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering.
- III. Alt annet avfall skal kastes på egnede steder utenfor sameiets eiendom.
- IV. Det skal ikke kastes/hensettes avfall/søppel/skrot av noen art i fellesarealene

## 14. Klager

- I. Ved klager, i forbindelse med brudd på husordensreglene eller andre forhold, bes berørte partner søke å tilstrebe enighet seg imellom, for å løse saken på lavest mulig nivå.
- II. Dersom pkt. I ikke fører frem, kan forholdet tas opp skriftlig overfor sameiets styre. Kun skriftlige klager behandles. Klager på overtredelser av ordensreglene må være konkrete så langt det er mulig med hensyn til årsak, hvem det klages på, og tidspunkt.

## 15. Brudd på ordensreglene

- I. Ved brudd på ordensreglene kan vedtektenes § 13 komme til anvendelse.
- II. Bruker som påfører sameiet eller andre beboere skade, står økonomisk ansvarlig for dette.

## 16. Kommunikasjon med styret

- I. Henvendelser til styret rettes skriftlig til sameiets e-postadresse.
- II. Meldinger fra styret skal respekteres.
- III. Alle erverv og utleie av seksjoner eller parkeringsplasser skal meldes til styret i hht § 5 i vedtektene

Sist endret på sameiermøte 26.03.2022

## VEDTEKTER FOR Sideros S/E

Endret på ordinært sameiermøte den 21.04.2004.

Endret på ordinært sameiermøte den 25.04.2005.

Endret på ordinært sameiermøte den 16.03.2016. (§16 lagt til)

Endret på ordinært sameiermøte den 02.03.2017 (§16 fjernet)

Endret på ordinært sameiermøte 10.04.2023 (§3B lagt til)

### § 1 Navn, forretningskontor og formål.

Sameiets navn er Sideros Sameie. Sameiet består av 54 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 227, Bnr. 342 og 343 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring av 25.04.1999.

Eierbrøken er beregnet ut fra seksjonenes bruksareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av Gnr. 227, Bnr. 342 og 343 i Oslo kommune.

### § 2 Organisering av sameiet, råderett.

Sameiet består av alle eiere til de 54 boligenhetene og 3 næringsseksjonene i sameiet. Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendig fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende 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.

Sameieren plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt av sameiet. Det er ikke tillatt med kullgrilling på balkongene. Farge på eventuelle markiser og tildekking av rekkverk skal være dyp blå. Det tillates heller ikke oppsatt parabolantenn synlig for andre naboer. Rakter og brannfarlig adferd på takterrassen er ikke tillatt.

### § 3 Felleskostnader, heftelsesform og panterett.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter et a-kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

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

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

#### §3.b Sameiets parkeringsplasser – organisering

Sameiets parkeringsplasser ligger i dag som fellesareal i sameiets garasje. Til hver seksjon følger det en bruksrett til parkeringsplass som er merket med seksjonsnummer. Parkeringsplassene følger seksjonene ved salg.

Parkering skal skje på seksjonens tildelte og oppmerkede plass ihht husordensreglene.

Det er tillatt å leie ut parkeringsplassene til andre beboere i sameiet eller til eksterne, ihht husordensreglene.

Midlertidig enerett til bruk av parkeringsplass på sameiets fellesareal varer i 30 år etter at bruksretten ble tildelt den enkelte seksjon. Årsmøte kan etter 30 år forlenge bruksrettene med 30 år til.

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne og skal dekke utgiftene knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Beløpet fastsettes av styret.

### § 4 Vedlikehold, vedlikeholdsfond.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreiningpunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for

løpende og periodisk vedlikehold. Sameiermøte kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

#### **§ 5 Salg og erverv av seksjon, registrering av sameiere, utleie.**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, borett og pantsettelse.

Ved erverv av seksjon og utleie a bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

#### **§ 6 Styret.**

Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiemøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

#### **§ 7 Styremøter, styrets oppgaver.**

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, har møtelederen dobbelstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn to tredjedel av alle stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

#### **§ 8 Sameiemøte.**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiemøte med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i sameiemøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

#### **§ 9 Innkalling, saker som skal behandles på sameiemøte.**

Innkalling til det ordinære sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkalling.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Sameiemøte skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiemøte velger en annen møteleder.

Ordinært sameiemøte skal minst behandle følgende saker:

1. Styrets årsregnskap.
2. Regnskap for foregående år.
3. Forslag til budsjett.
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt evt. godtgjørelse til disse.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

#### **§ 10 Sameiemøtets vedtak.**

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de gitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiømetet til vedtak om:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og 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 en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
- 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

#### **§ 11 Regnskap og revisjon.**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldene regnskapslov. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiømet.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

#### **§ 12 Forretningsførsel.**

Sameiømet vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instruks, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt sørger for eventuell oppsigelse.

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

#### **§ 13 Pålegg om salg, fravikelse.**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen; jfr. Eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal

gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

#### **§ 14 Habilitet.**

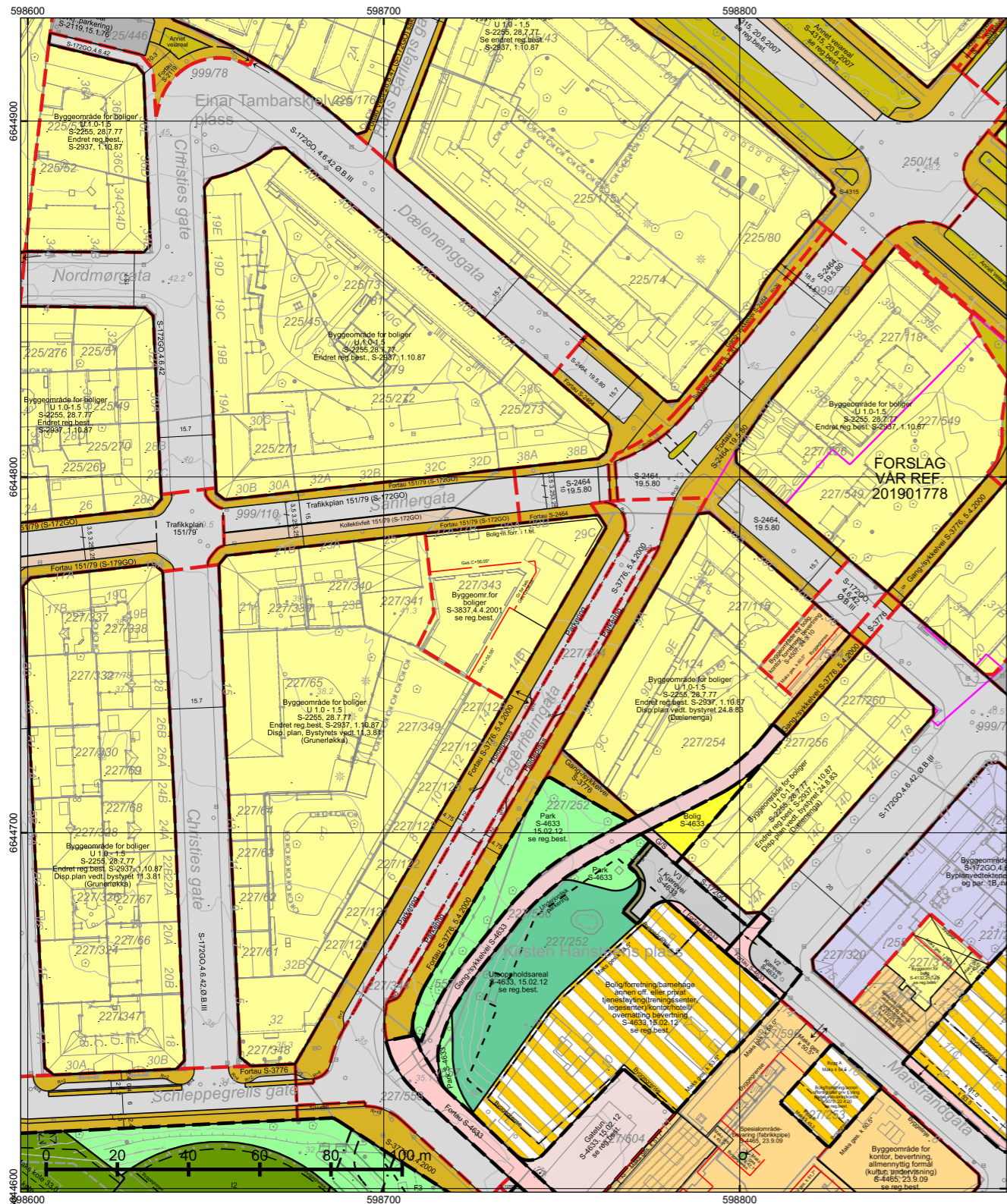
Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

6

Ingen kan i sameiømet som sameier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

#### **§ 15 Lov om eierseksjoner.**

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (nr.31) dersom ikke annet følger av disse vedtekter.



**Oslo**

Dato: 07.11.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

**Høyderreferanser**  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

**Reguleringskart**

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).  
 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17  
 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136014/ 86501107  
 Adresse: FAGERHEIMGATA 14B  
 Gnr/Bnr: 227/343

Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV  
 Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1430 - Idrettsstadion
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålvagrensning
- 925 - Gesimlinje
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

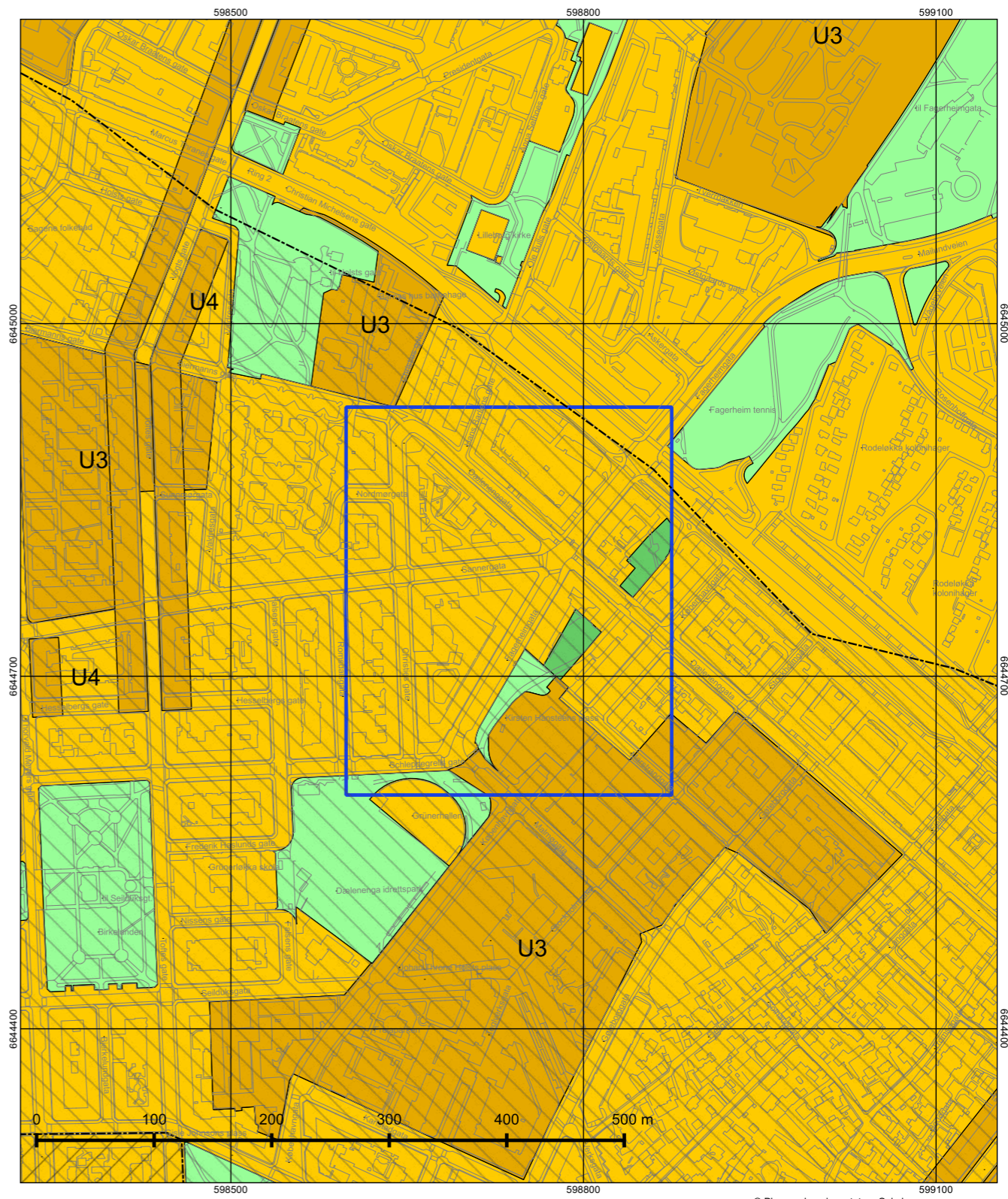
**Oslo**  
 Dato: 07.11.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høyderreferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

**Naturmangfold**

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136014/ 86501107	Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV
Adresse: FAGERHEIMGATA 14B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/343	

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**  
 Dato: 07.11.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 136014/86501107  
 Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262  
 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>  
 Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.  
 Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.  
 Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

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

# Nabolagsprofil

Fagerheimgata 14B - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 295 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	1 min	0 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	6 min	0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min	0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min	1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min	2.6 km

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	6 min	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	8 min	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	10 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	13 min	1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	24 min	1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min	0.7 km
Hersleb videregående skole	17 min	



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 74/100

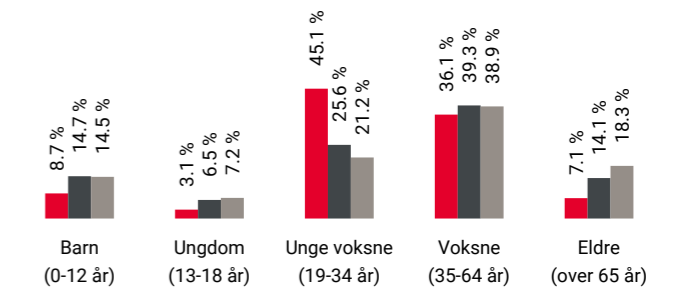


Kvalitet på skolene  
Bra 71/100



Naboskapet  
Høflige 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	3 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	5 min	0.3 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min	0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min	0.6 km

## Dagligvare


Joker Dælenenggata Søndagsåpent	0 km
Spar Dælenenggata	4 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

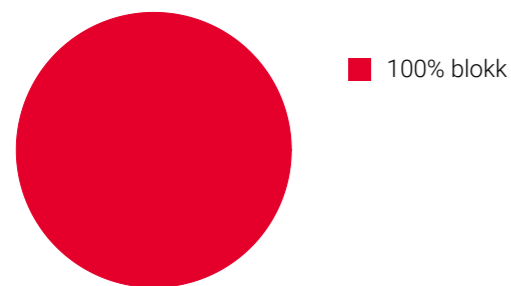
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 87/100

## Sport

-  Grünerløkka skole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Hallenhagen 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  SATS Ringnes Park 7 min 
-  Fresh Fitness - Carl Berner 8 min 

## Boligmasse







«Alt innen fem minutters gangavstand!»

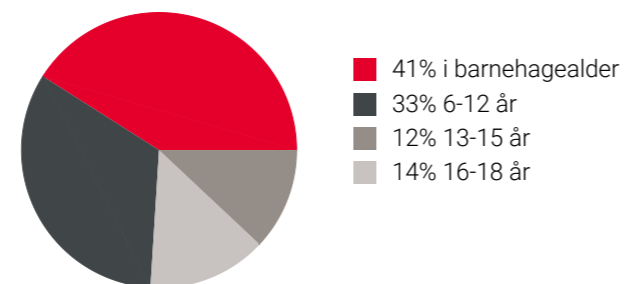
Sitat fra en lokalkjent



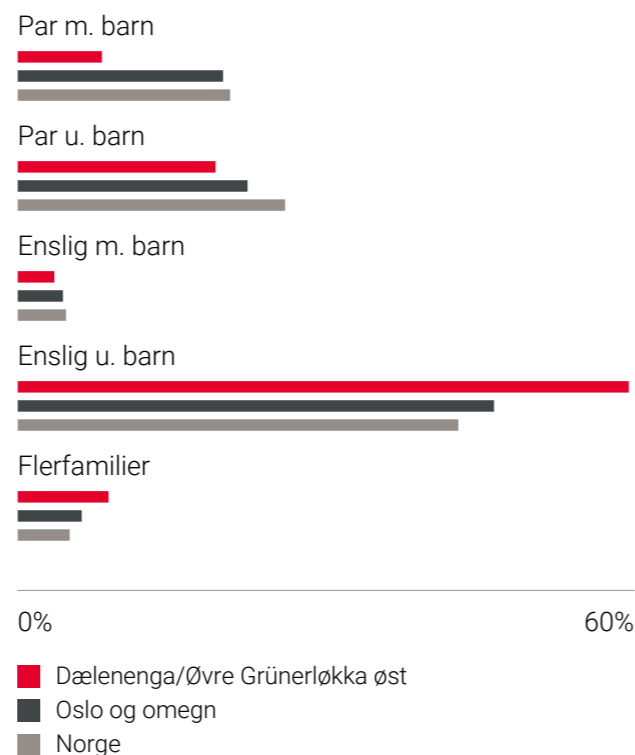
## Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 11 min 
-  Apotek 1 Ringnes Park Senter 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

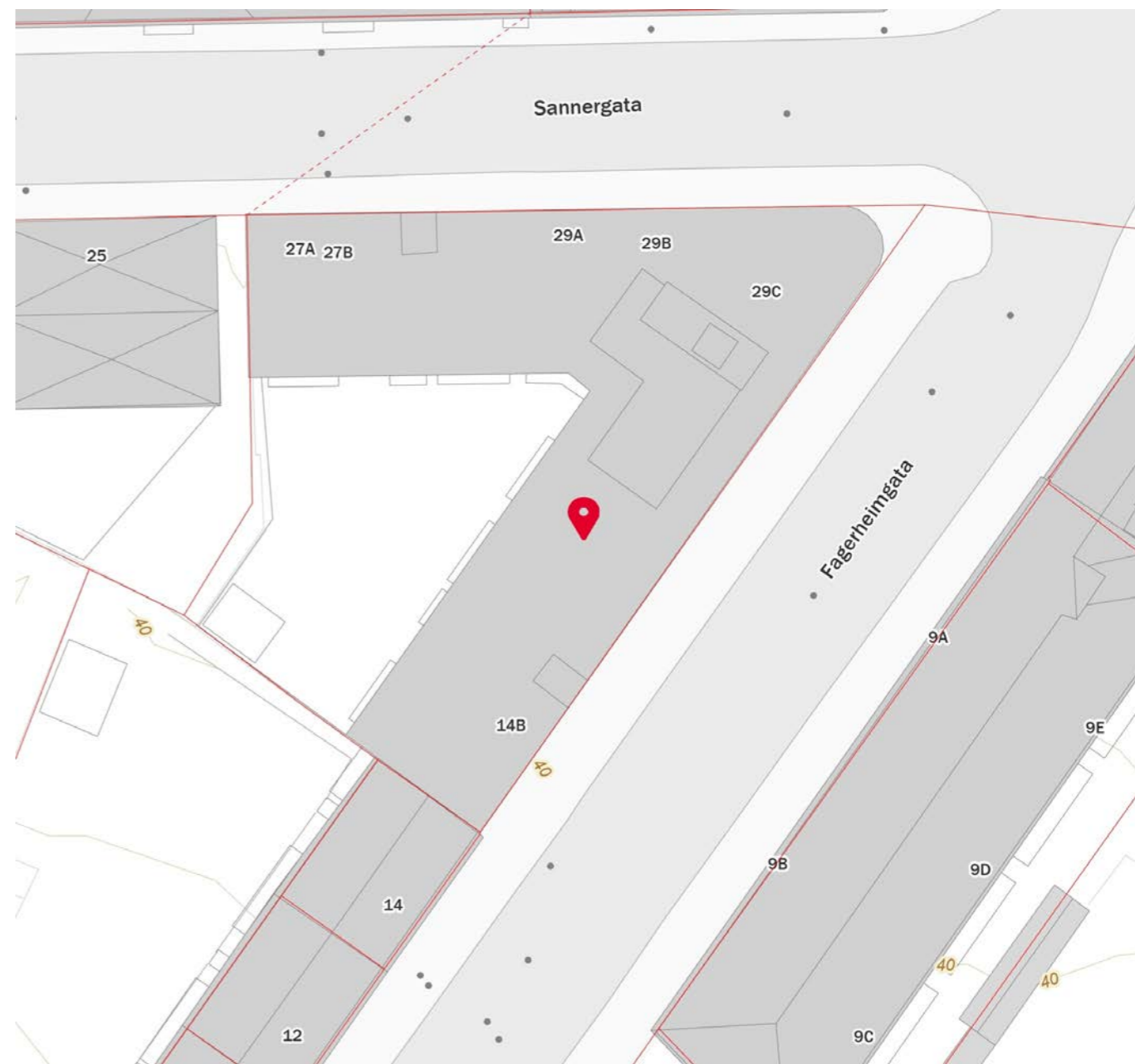
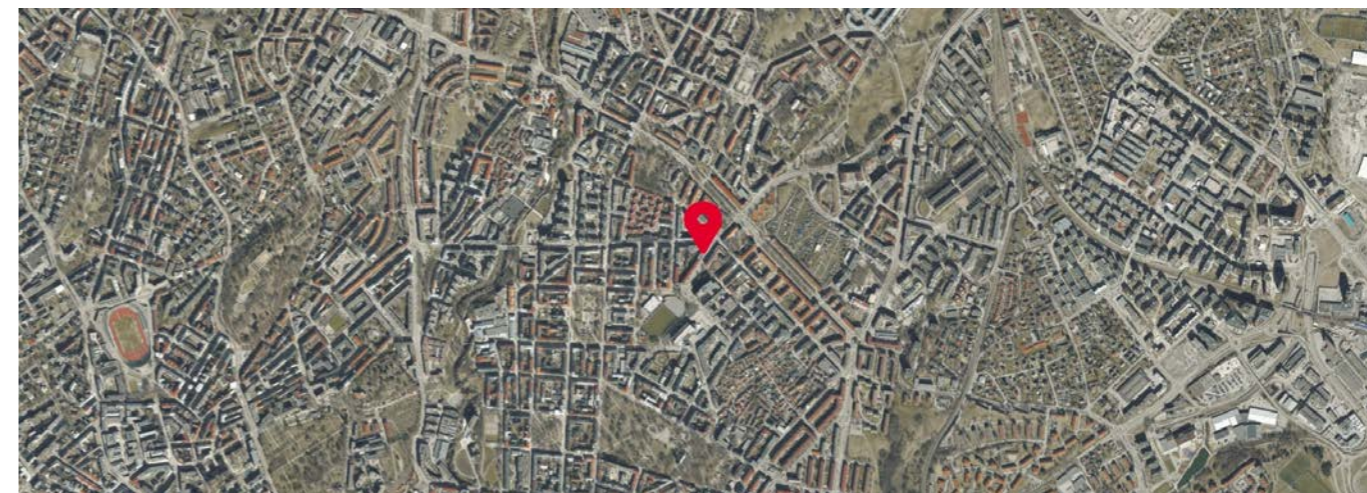


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*"Vi unner ingen å stå alene"*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Fagerheimgata 14B  
0567 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ottesen

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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