

aktiv.





Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

## Richard Dante

**Mobil** 917 43 074  
**E-post** richard.dante@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien**  
Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 12 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 301 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 301 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 419,-  
**Selger:** Joshua Christian Kojo King

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 106/111 kvm  
**Tomtstr.:** 888.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 83, bnr. 550  
Gnr. 83, bnr. 548  
**Snr.** 43  
**Oppdragsnr.:** 1007240214

## Sinsenveien 51 C

Ønsker du å bo i sentrale omgivelser? Drømmer du om en moderne bolig med god planløsning samt utleiedel? Da må du ta en titt her! Velkommen til Sinsenveien 51 C Her får du en rålekker 4-roms fra 2024, så her kan du flytte rett inn!

Boligen ligger i byggets andre etasje og inneholder 2 sov, 3 bad, 2 stuer og to balkonger.

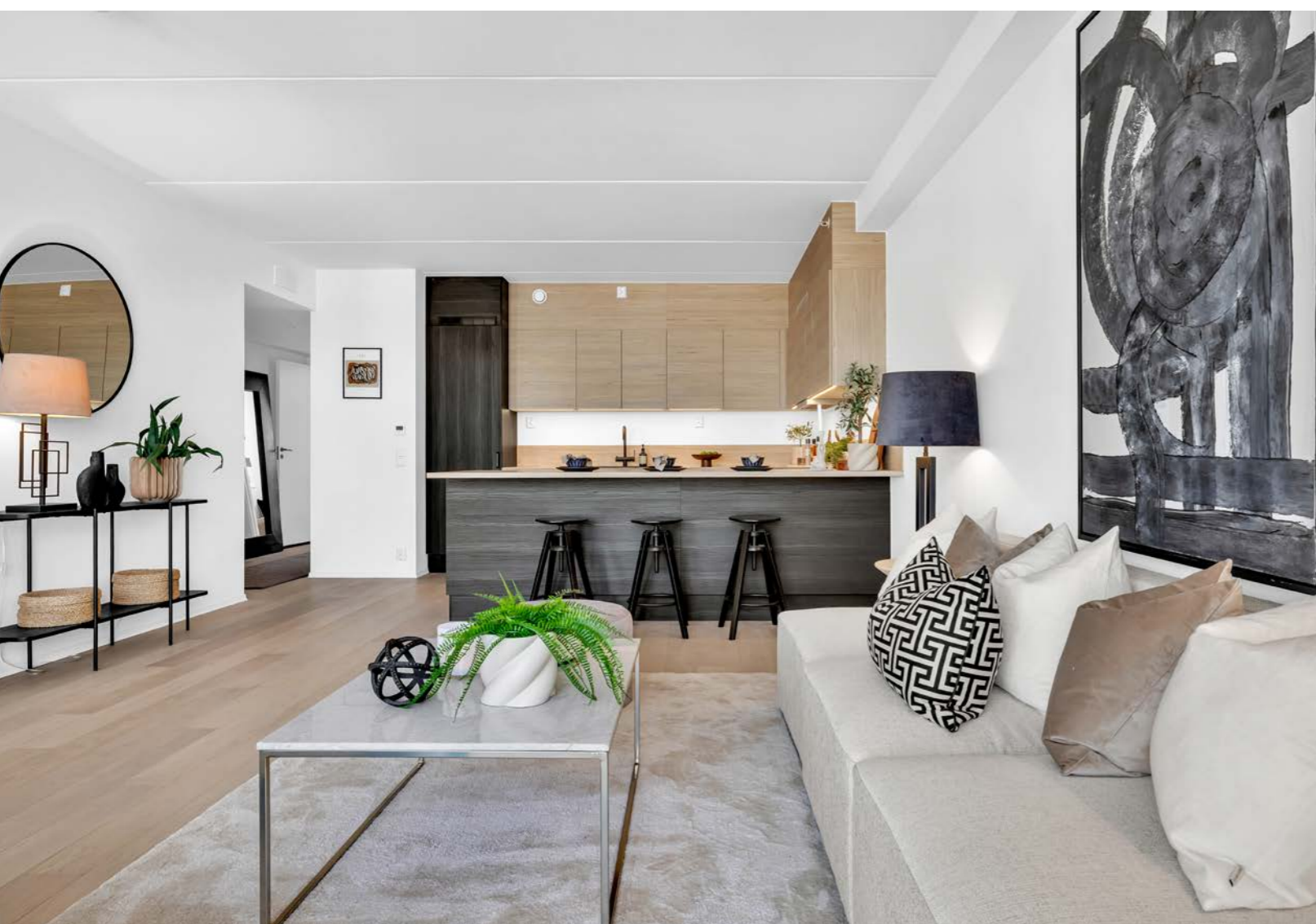
- Nyoppført i 2024
- Heis
- Gulvvarme i alle rom
- Øst og vestvendte balkonger på tilsammen 31 kvm.
- Balansert ventilasjon
- Godt kollektivtilbud i området med nærhet til buss og T-bane
- Nærhet til dagligvarehandel, servicetilbud, samt tur- og rekreasjonsmuligheter

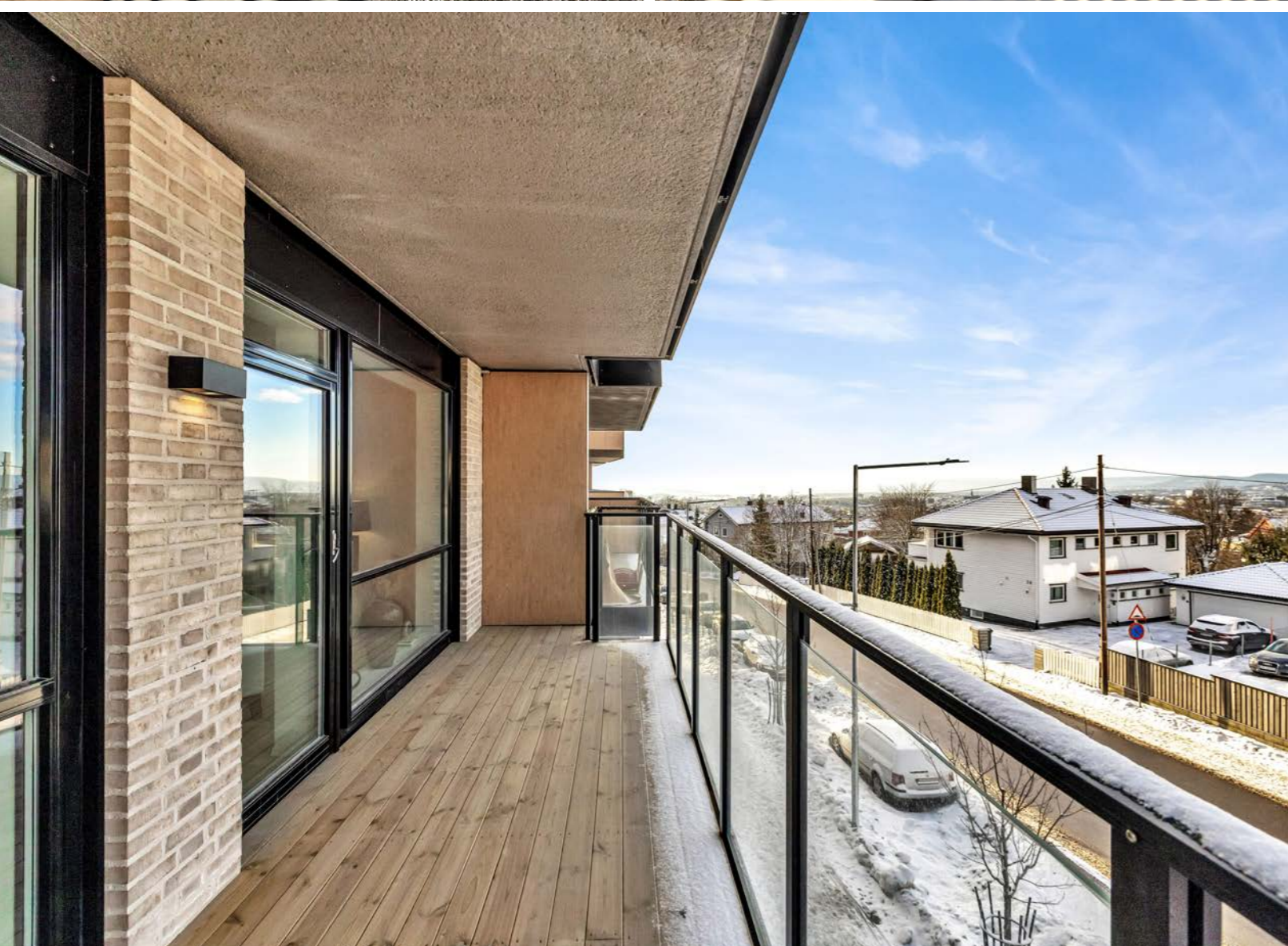


## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	17
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	57
Opplysninger fra forretningsfører .....	62
Budsjett. ....	66
Vedtekter .....	69
Vedtekter garasjesameiet .....	82
Brukstillatelse .....	93
Nabolagsprofil .....	96
Forbrukerinformasjon .....	105
Budskjema .....	106











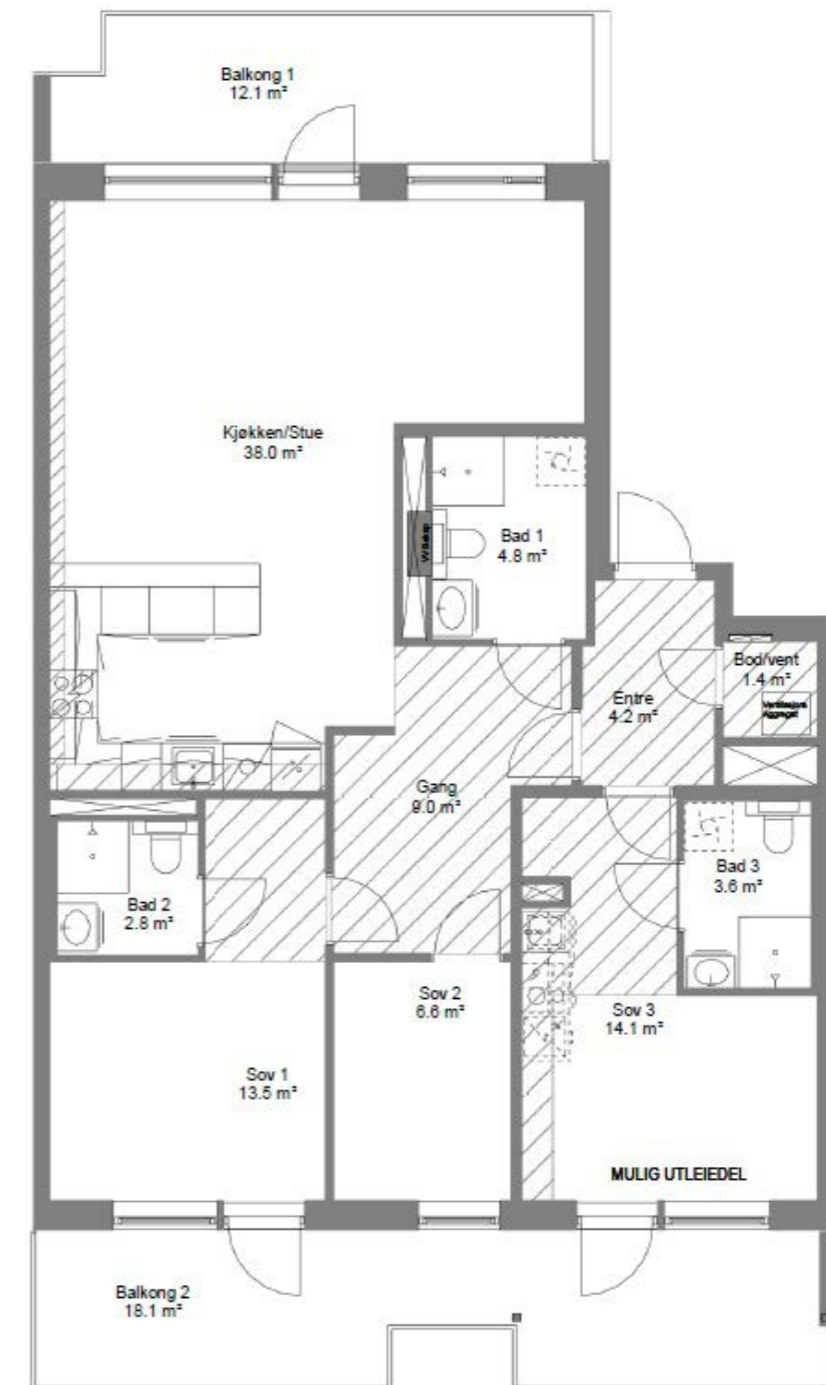






# Plantegning

2. 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: 106 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 111 m<sup>2</sup>

TBA: 31 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod2. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup> Entré , Gang , Stue/kjøkken , To soverom , Bad - ved stue, Bad - ved soverom, Bod , Stue/kjøkken - utleiedel, Bad - utleiedel

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

31 m<sup>2</sup> Vestvendt balkong fra stue ble målt til ca 12,9 m<sup>2</sup>. Østvendt balkong fra soverom og utleiedel ble målt til ca 18,3 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

888.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Gårdsrommet har støyfrie, frodige uteoppholdsarealer med gode solforhold og trygge lekearealer for barn. Det store rommet får en soneinndeling ved terrengets terrassering over tre etasjer, noe som bidrar til et variert tilbud til beboerne med forskjellige opplevelser og steder for uformelle møter.

### Beliggenhet

I Borgen blir føttene alt du trenger. Nærmeste barnehage ligger 300 meter unna, det legges også opp til egen barnehage på Borgen i forbindelse med utbygging av siste trinn. Sinsen skole (1-7 trinn) ligger ca. 500 meter hjemmefra, Frydenberg (8-10 trinn) 1100 meter fra dørstokken og videregående skoler når barna fint med sykkel. Flere matbutikker er innen kort gåavstand og Løren Torg er også rett i nærheten. Oslo har etter hvert fått et omfattende og svært godt rutenett av kollektiv transport og Borgen blir på ingen måte noe unntak her får du T-bane, trikk og buss rett i nærheten.

Borgen blir også et sted det er lett å være aktiv ute, avstanden til ballplasser, aktivitetshaller og treningssentre måles i få minutter. Det planlegges også en park rett i nærheten, her blir det en flott anlegg for skateboard. Og litt lenger unna ligger Oslo sentrum med absolutt alt av tilbud; hit kommer du på et kvarter med T-banen. Og på den andre siden av Trondheimsveien ligger Nordmarka, så nær at den fint nåes med sykkel.

### Adkomst

Inngang til eiendommen fra indre gårdsrom. Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektiv transport, se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygning oppført i 2024 med bærende

konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betongelementer. Utvendig fasade er kledd med fasadeplater. Flatt tak, antatt tekket med papp/ folie. Malte flater i korridorer/inngangsparti/ trappeganger. Heisanlegg i bygningen. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil

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

Svar: Nei

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: hybel

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: godkjent

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

Svar: Ja

Beskrivelse: nybygg så usikker i fremtiden

### Innhold

Velkommen til en lekker 4-roms selveierleilighet beliggende i et barnevennlig område på Løren. Leiligheten er på 106 kvm BRA-i og består av entré, bad, 2 soverom, innvendig bod samt åpen stue- og kjøkkenløsning. I tillegg er det hybeldel med eget bad samt åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra hovedstuen er det utgang til vestvendt balkong på 13 kvm. med gode møbleringsmuligheter og panoramautsikt. Fra hovedsoverommet og utleiedelen er det utgang til østvendt balkong på 18 kvm. Boligen er ny fra 2024 med vannbåren gulvvarme i alle rom, integrerte hvitevarer samt bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Boligen disponerer 1 kjellerbod på 5 kvm. samt garasje plass i felles garasjeanlegg som er merket med nr 5 og har tilhørende el-bil lader.

### Standard

Velkommen til en enestående, splitter ny 4-roms leilighet på attraktive Løren!

Velkommen til denne lekke og moderne 4-roms leiligheten beliggende på Løren. Leiligheten fremstår som meget attraktiv og er innflytningsklar. Med panoramautsikt fra Holmenkollåsen til Oslofjorden, to romslige balkonger og en utleiedel, er dette hjemmet perfekt for deg som ønsker det lille ekstra. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har store vindusflater som skaper et lyst og innbydende hjem

Entré:

Velkommen inn i en romslig og felles entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til sko- og klesoppbevaring, samt tilgang til en praktisk teknisk bod på 2 kvm, ideell for oppbevaring.

#### Hoveddel:

##### Åpen stue- og kjøkkenløsning:

Leiligheten byr på en lys og luftig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Den smarte planløsningen gir fleksibilitet til ulike møbleringsmuligheter. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en varm og innbydende atmosfære.

I stuens ene hjørne finner du et praktisk kjøkken, utstyrt med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Her finner du også balansert ventilasjon og kullfilter over platetoppen for optimal ventilasjon. Waterguard er installert for økt trygghet. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

##### Balkong I:

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på hele 13 kvm. Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen og er perfekt for avslapping, grilling eller sosiale sammenkomster. Her kan du nyte spektakulære solnedganger og en unik panoramautsikt fra Oslofjorden til Holmenkollåsen.

##### Bad I:

Badet i hoveddelen er moderne og velutstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant med underskap og overspeil. Her er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

##### Hovedsoverom:

Det romslige hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet soveromsinventar. For ekstra komfort har du direkte tilgang til et eget en-suite bad. Fra soverommet er det utgang til østvendt balkong på ca. 18 kvm.

##### Bad II:

En-suite badet har samme moderne standard som hovedbadet, med dusjhjørne, vegghengt toalett, samt servant med underskap og overspeil.

##### Soverom II:

Dette soverommet kan fint benyttes som gjesterom og/eller hjemmekontor, men kan enkelt tilpasses dine behov. Rommet har god plass til seng og oppbevaring.

##### Utleiedel:

Leiligheten inkluderer en egen utleiedel med separat inngang, noe som gir deg mulighet for ekstra inntekt. Utleiedelen består av en åpen stue- og kjøkkenløsning samt eget bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det også utgang til den østvendte balkongen.

##### Fasiliteter:

##### Bod:

Med boligen følger bod i kjelleren på 5 kvm, perfekt for oppbevaring.

##### Barnevognparkering:

Barnevognparkering i plan 1 vil være til felles bruk for beboerne og organiseres etter regler fastsatt av styre.

##### Sykelrom:

Egen sykkelparkering i underetasjen. Her kan sykkel stå tørr og varm på vinterstid.

##### Parkering:

Med boligen følger garasje plass i felles garasjelegging. Plassen er merket med nr. 5 og det er satt opp elbil-lader på plassen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

##### Innbo og løsøre

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

##### Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

##### Parkering

Med boligen følger garasje plass i felles garasjelegging. Plassen er merket med nr. 5 og det er satt opp elbil-lader på plassen. Kr. 290,- for parkering kommer i tillegg til felleskostnadene.

Det er beboerparkering sone D i området.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

##### Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

##### Polisenummer

94027625

##### Diverse

Utstyr:

- Defigo ringeklokkesystem
- Garasje plass med elbil-lader
- Heisadkomst til alle plan

- Balansert ventilasjon
- Det er installert målere på varmtvann og kaldtvann.
- Internettuttak plassert i alle rom

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

### Oppvarming

Termostatstyrt vannbåren gulvvarme via fjernvarme i alle rom.

### Info strømforbruk

Hvitevarer på kjøkken, vaskemaskin og tørketrommel, belysning, TV, m.m. faktureres av strømleverandøren.

Fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann

avregnes direkte fra Smartly/Lyse til seksjonseier etterskuddsvis hver mnd.

#### Energikarakter

A

#### Energifarge

Grønn

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 000 000

#### Eiendomsskatt år

2025

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 0,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

#### Formuesverdi primær

Kr 2 396 714

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 9 586 855

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Info formuesverdi

Informasjon om formuesverdi er hentet fra

skatteetatens formueskalkulator. Verdiene som er innhentet er estimert fra 2023. Eiendommen stod ferdig i 2024 og nøyaktig beregning er derfor ikke mulig å utregne.

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel fyring, 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

106/3907

#### Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader fordelt likt: kr. 350,00,-

Bredbånd: kr. 299,00,-

Felleskostnader brøkfordelt: kr. 4 770,00,-

I tillegg kommer felleskostnad for garasjen kr 290,- pr mnd.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5419

## Sameiet

#### Sameienavn

Borgen 2 Boligsameie

#### Organisasjonsnummer

934305930

#### Om sameiet

Sameiet Borgen 2 boligsameie består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 550 i Oslo kommune.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån

#### Regnskap/budsjett

2025 blir sameiets første drifstår og det foreligger derfor ikke regnskap for sameiet pdd. Se vedlagte driftsbudsjett i salgsoppgaven. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 220.000,- etter første driftsår.

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

#### Styregodkjennelse

Det krever ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Det har ikke vært

avholdt årsmøte enda, og det foreligger derfor ingen husordensregler pdd.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Det foreligger ikke husordensregler pdd. og det er derfor ingen begrensning om husdyrhold. Normalt sett (der det ikke er satt strengere begrensninger) sier husordensregler at dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjananse for øvrige beboere.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 550, seksjonsnummer 43 i Oslo kommune. Gårdsnummer 83, bruksnummer 548 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:

301/83/550/43:

21.01.1969 - Dokumentnr: 1136 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1978 - Dokumentnr: 25142 - Bestemmelse om

veg  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning  
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1979 - Dokumentnr: 19280 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1982 - Dokumentnr: 8584 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1982 - Dokumentnr: 30930 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1984 - Dokumentnr: 4704 - Bestemmelse om  
gjerde  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1998 - Dokumentnr: 46705 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og  
bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2020 - Dokumentnr: 2522335 - Bestemmelse

om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:32  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Rett til ferdsel og opphold på felles utomhusarealer  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2020 - Dokumentnr: 2522409 - Bestemmelse  
om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Rettighetshaver allmennheten  
Rett til fri ferdsel og opphold på den delen av  
eiendommen som er avsatt til torg  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2020 - Dokumentnr: 3049429 -  
Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling  
AS  
Org.nr: 994 194 410  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2021 - Dokumentnr: 527698 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om hovedledninger med kummer  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/  
ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2021 - Dokumentnr: 604633 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om hovedledninger med kummer  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/  
ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2022 - Dokumentnr: 259746 - Registerenheten  
kan ikke disponeres over uten samtykke fra  
rettighetshaver  
Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling  
AS  
Org.nr: 994 194 410  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 189922 - Bestemmelse  
om gjerde  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 189922 - Bestemmelse  
om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 189922 - Bestemmelse  
om elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2023 - Dokumentnr: 508543 - Bestemmelse  
om nettstasjon  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/  
ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Erklæring/  
avtale  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Gjenside bruksrett til vedlikehold av anlegg/  
bygninger/bygningsmasse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Erklæring/  
avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:32  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om gjensidig rett til stikkledninger

Bestemmelse om grøfter/kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2023 - Dokumentnr: 1239689 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:32

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2023 - Dokumentnr: 1239760 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:32

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2024 - Dokumentnr: 1354207 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 43

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 106/3907

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bygg A

datert 24.10.2024. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg A med tilhørende uteoppholdsarealer.

Dette illustreres i søknadens følgebrev, dokument 102, fil 3. Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår: Klatreplanter på sydfasadens gavl. Gjenstående arbeider skal være utført innen mai 2025.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

24.10.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtektene pkt. 2-1. Styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

#### **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 konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger overtatt november 2024 og videreselges ikke som ledd i næringsvirksomhet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmeldokument 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

12 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

301 350 (Omkostninger totalt)

311 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

314 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 301 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 311 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 314 550 (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 301 350

### Hvitvaskingsreglene

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglers vederlag

Det er avtalt 0,75 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 2 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

### Oppdragsansvarlig

Richard Dante

Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

richard.dante@aktiv.no

Tlf: 917 43 074

### Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

### Salgsoppgavedato

25.01.2025



# Tilstandsrapport

📍 Sinselveien 51 C, 0585 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 83, bnr. 550, snr. 43



Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.01.2025

Rapportdato: 25.01.2025

Oppdragsnr.: 22030-25008

Referansenummer: FN1864

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Oppdragsnr.: 22030-25008

Befaringsdato: 18.01.2025

Side: 2 av 25

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Stor selveierleilighet i 2. etasje med balkonger.  
Beliggende i bydel Grünerløkka.

Leiligheten er ny og holder en god standard.

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.  
Oppvarming via gulvvarme.

Utgang fra stue til balkong i stål - konstruksjoner.  
Balkongen ble målt til ca 12,9 m<sup>2</sup>.  
Impregneret trevirke på dekke.  
Rekkverk i stål/aluminium.

Utgang fra stue i hybel (og sov) til balkong i stål - konstruksjoner.  
Balkongen ble målt til ca 18,3 m<sup>2</sup>.  
Impregneret trevirke på dekke.  
Rekkverk i stål/aluminium.

Våtrom -> 2. Etasje -> Bad - ved stue  
Flislagt baderom fra byggeåret.  
Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.  
Speil og lysarmatur på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blande batteri.  
Veggmontert toalett.

Våtrom -> 2. Etasje -> Bad - ved soverom  
Flislagt baderom fra byggeåret.  
Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.  
Speil og lysarmatur på vegg over servant.  
Dusjhjørne med foldedører i glass, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blande batteri.  
Veggmontert toalett.

Våtrom -> 2. Etasje -> Bad - utleiedel  
Flislagt baderom fra byggeåret.  
Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.  
Speil og lysarmatur på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjhjørne med foldedører i glass, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blande batteri.  
Veggmontert toalett.

Kjøkken -> 2. Etasje -> Stue/kjøkken  
Ny kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Kjøkkenet holder en god standard.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.  
Belysning via LED-lyslister under overskap.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn,

oppvaskmaskin og kombi kjøll/frys.

Kjøkken -> 2. Etasje -> Stue/kjøkken - utleiedel  
Ny kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Kjøkkenet holder en god standard.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.  
Belysning via LED-lyslister under overskap.  
Malte overflater over kjøkkenbenk.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal versjon) og kombi kjøleskap (benkhøyde).

Leiligheten disponerer en ekstern bod i plan U.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

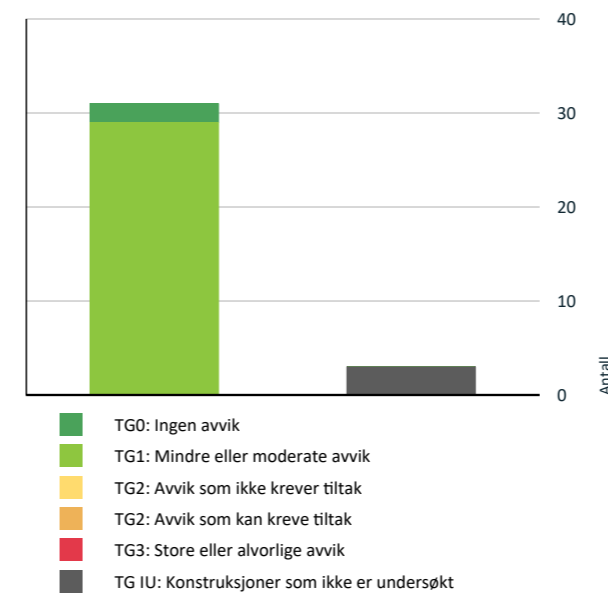
[Gå til side](#)

### Stor selveierleilighet i 2. etasje med balkonger:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.  
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er

det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.  
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.  
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

### Oppsummering av avvik

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

### Stor selveierleilighet i 2. etasje med balkonger:

**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 2. Etasje > Bad - ved stue > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad - ved soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad - utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### STOR SELVEIERLEILIGHET I 2.ETASJE MED



**Byggeår**  
2024

**Kommentar**  
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**  
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### ! TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (EL30/Db40). Døren har sort utførelse og er utstyrt med kikkehull.

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

#### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål - konstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 12,9 m<sup>2</sup>.

Impregneret trevirke på dekke. Rekkverk i stål/aluminium. Rekkverkshøyde målt til ca. 121 cm.

Utgang fra stue i hybel (og sov) til balkong i stål - konstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 18,3 m<sup>2</sup>.

Impregneret trevirke på dekke. Rekkverk i stål/aluminium. Rekkverkshøyde målt til ca. 122 cm.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

#### Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betongelementer. Utvendig fasade er kledd med fasadeplater. Flatt tak, antatt tekket med papp/folie. Malte flater i korridorer/inngangsparti/trappeganger. Heisanlegg i bygningen. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

## Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

## Bygningen stod ferdig i 2024 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVEDIG

### 1 TG 1 Overflater

## Gulv:

Flislagt gulv på badet.  
Ellers parkett..

## Gulvvarme på bad.

## Vegger:

Flissatte vegger på badet.  
Ellers glatte, malte veggflater.

## Himlinger:

Pulverlakkerte metallplater på bad.  
Systemhimling i bod.  
Ellers glatte, malte himlingsflater.

## Downlights (led) på bad.

Stedvis nedforet himling.  
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,55 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).  
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

### 1 TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### 1 TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD - VED STUE

# Tilstandsrapport

## Generell

Flislagt badetrom fra byggeår.

## Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippen opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer). Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



### 2. ETASJE > BAD - VED STUE

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Pulverlakkerte metallplater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### 2. ETASJE > BAD - VED STUE

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 38 mm.  
 Dette tilfredsstillende dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

### 2. ETASJE > BAD - VED STUE

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevnt for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



### 2. ETASJE > BAD - VED STUE

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant. Speil og lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

### 2. ETASJE > BAD - VED STUE

### 1 TG 1 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon i rommet.  
Avtrekkventil i himling.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### 2. ETASJE > BAD - VED STUE

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

### 2. ETASJE > BAD - VED SOVEROM

#### Generell

Flislagt baderom fra byggeår.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:  
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.  
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.  
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.  
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.  
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.  
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.  
Rør ikke klemringen (festet med skruer).  
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).  
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.  
Vannlåsen trekkes rett opp.  
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.  
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



### 2. ETASJE > BAD - VED SOVEROM

#### Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Pulverlakkerte metallplater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### 2. ETASJE > BAD - VED SOVEROM

#### Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.  
Dette tilfredsstillers dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

### 2. ETASJE > BAD - VED SOVEROM

#### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD - VED SOVEROM

#### Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.  
Speil og lysarmatur på vegg over servant.  
Dusjhjørne med foldedører i glass, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

### 2. ETASJE > BAD - VED SOVEROM

#### Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.  
Avtrekkventil i himling.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### 2. ETASJE > BAD - VED SOVEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

### 2. ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

#### Generell

Flislagt baderom fra byggeår.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:  
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.  
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.  
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.  
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.  
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.  
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.  
Rør ikke klemringen (festet med skruer).  
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).  
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.  
Vannlåsen trekkes rett opp.  
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.  
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



### 2. ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

#### Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Pulverlakkerte metallplater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### 2. ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

#### Overflater Gulv

## Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 33 mm.

Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

### 2. ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevnt for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



### 2. ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant. Speil og lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørne med foldedører i glass, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

### 2. ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

#### TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### 2. ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

#### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

### KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet holder en god standard. Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast. Belysning via LED-lyslister under overskap. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjølfrys.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon leiligheten.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - UTLEIEDEL

#### TO 1 Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet holder en god standard. Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast. Belysning via LED-lyslister under overskap. Malte overflater over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal versjon) og kombi kjøleskap (benkhøyde).

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - UTLEIEDEL

#### TO 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon leiligheten.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

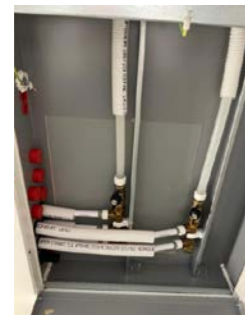
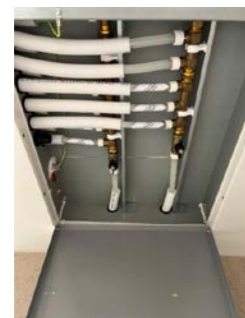
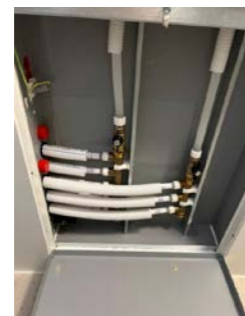
#### TO 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørstokker er lokalisert i fordelerskapene i himling på alle baderommene.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk. Aggregat er lokalisert i bod.

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.

Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.



### TG 1 Vannbåren varme

## Tilstandsrapport

Leiligheten har fått installert vannbåren gulvvarme. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilken rom som har oppvarming.

Oppvarming styres via termostater.

Koblingstokker for vannvarme er lokalisert i skap på et av baderommene.

Tilstandsgrad er satt ut ifra at anlegget fungerer som tiltenkt på nåværende tidspunkt, men tatt alder i betraktning kan det oppstå feil og mangler på sikt som kan medføre kostnader.



### Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap lokalisert i bod. Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern. Hovedsikring på 63 A og 15 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle. Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Anlegget er 230V - TN-S

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EI-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.





# Tilstandsrapport

## TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke brannet i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarsler (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

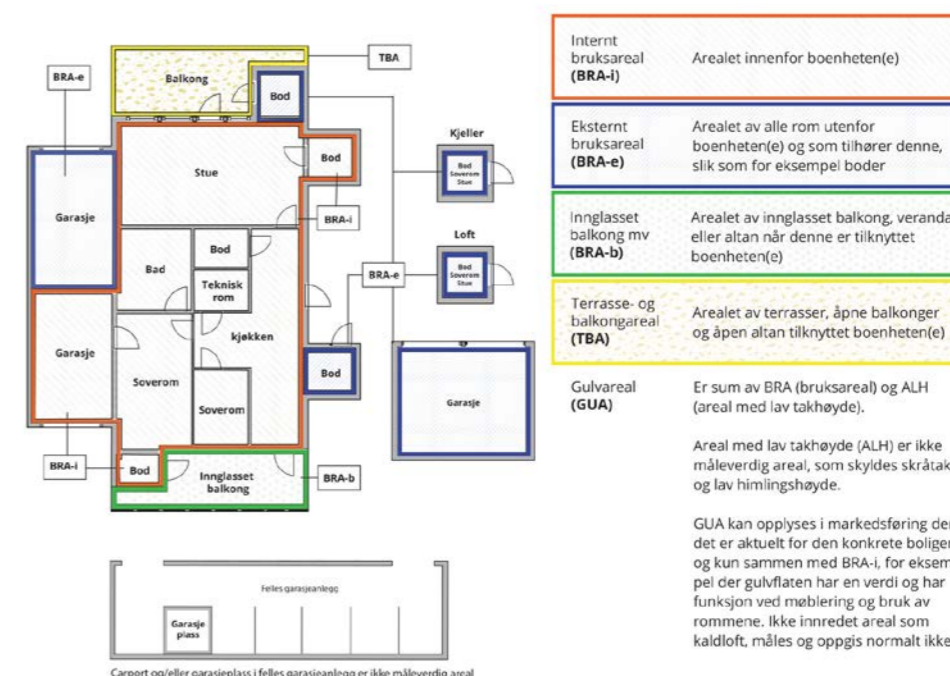
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Stor selveierleilighet i 2. etasje med balkonger:

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	106			106	31
Underetasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>106</b>	<b>5</b>			<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré , Gang , Stue/kjøkken , To soverom , Bad - ved stue, Bad - ved soverom, Bod , Stue/kjøkken - utleiedel, Bad - utleiedel		
Underetasje		Bod	

#### Kommentar

Hoveddel:  
Entré, gang, bod, to soverom, to bad og stue/kjøkken.

Utleiedel:  
Stue/kjøkken og bad.

"Utleiedelen" ble målt til ca 19 m<sup>2</sup>.

Utgang fra stue til balkong.  
Balkongen ble målt til ca 12,9 m<sup>2</sup>.

Utgang fra soverom og stue (utleiedel) til balkong.  
Balkongen ble målt til ca 18,3 m<sup>2</sup>.

Arealene er summert sammen og er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:  
Kjellerbod er målt til ca 5,4 m<sup>2</sup>.

Boden er merket med nr "Borgen 2 - SNR 43".

Innvendig målte arealer.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940).  
Rombetegning er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygde/plassbygde skap er skjønsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.  
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.  
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.  
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.  
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.  
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Kommentar:

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Stor selveierleilighet i 2.etasje med balkonger:	104	2

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.1.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Joshua Christian Kojo King	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	550		43	889 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

#### Adresse

Sinsenveien 51 C

#### Hjemmelshaver

King Joshua Christian Kojo

#### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

I Borgen blir føttene alt du trenger. Nærmeste barnehage ligger 300 meter unna, det legges også opp til egen barnehage på Borgen i forbindelse med utbygging av siste trinn. Sinsen skole (1-7 trinn) ligger ca. 500 meter hjemmefra, Frydenberg (8-10 trinn) 1100 meter fra dørstokken og videregående skoler når barna fint med sykkel. Flere matbutikker er innen kort gåavstand og Løren Torg er også rett i nærheten. Oslo har etter hvert fått et omfattende og svært godt rutenett av kollektiv transport og Borgen blir på ingen måte noe unntak her får du T-bane, trikk og buss rett i nærheten.

Borgen blir også et sted det er lett å være aktiv ute, avstanden til ballplasser, aktivitetshaller og treningssentre måles i få minutter. Det planlegges også en park rett i nærheten, her blir det en flott anlegg for skateboard. Og litt lenger unna ligger Oslo sentrum med absolutt alt av tilbud; hit kommer du på et kvarter med T-banen. Og på den andre siden av Trondheimsveien ligger Nordmarka, så nær at den fint nåes med sykkel.

#### Om tomten

Felleseie tomt på 889 m<sup>2</sup>.

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

#### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

#### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betongelementer.

Utvendig fasade er kledd med fasadeplater.

Flatt tak, antatt teknet med papp/folie.

Malte flater i korridorer/inngangsparti/trappeganger.

Heisanlegg i bygningen.

Rammetillatelse - 15/06-2021

Igangset.till - 17/08-2021

Midl.brukstill. - 24/10-2024

Ferdigattest - Ikke utsendt

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FN1864>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240214	
Selger 1 navn	
Joshua Christian Kojo King	
Gateadresse	
Sinsenveien 51C	
Poststed	Postnr
OSLO	0585
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

### 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

Initialer selger: JCKK

Document reference: 1007240214

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
joshua king	10ef4476e04f3d7a4c29099 af8fa8e0a702b60fa	24.01.2025 14:28:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240214

Document reference: 1007240214

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

Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Aktiv avd. Frogner v/Leopold Mortvedt Nicolaus  
Frognerveien 22, 0263 OSLO  
E-post: leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Deres ref.: 1007240214 . Vår ref.: 4521-1-43 Dato: 09.12.2024

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Borgen 2 Boligsameie  
Organisasjonsnr: 934305930  
Seksjonseier: King, Joshua Christian  
Leilighetsnummer: 43  
Adresse: Sinsenveien 51 C, 0585 OSLO  
Seksjonsnummer: 43  
Garasje: 6703 Borgen Garasjesameie objekt 30005

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 94027625.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Garasje: eget sameie 6703 Borgen Garasjesameie gnr 83 Bnr 584 , totalt 116 andeler for p-plass til bil hver utgjørende 32/4673. Den ideelle eierandelen er tinglyst som med realkobling tilde boligseksjonene som eier plassen. Eierandelen følger bolig ved salg, men kan om den ikke skal følge med kun overdras til andre eiere av eierseksjon i Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie eller Borgen 3 Boligsameie. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte. I tillegg kommer egne felleskostnader for andelen som faktureres fra garasjesameiet.
- Selger er registrert med garasje objekt nr 30005.
- Fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann avregnes direkte fra Smartly/Lyse til seksjonseier etterskuddsvis hver mnd, går ikke via sameiet.
- Det har ikke vært avholdt noe sameiemøte pt. Sameiene har ingen husordensregler.
- Vedtekter for boligsameie og garasjesameie følger vedlagt.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 419,00,-  
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader fordelt likt	350,00	
Bredbånd	299,00	
Felleskostnader brøkfordelt	4 770,00	

I tillegg til ovennevnte innkreves en startkapital på desember og januar kr 4.770,-. Total felleskostnad for boligen i desember og januar blir kr 10.189,-.

I tillegg kommer felleskostnad for garasjen kr 290,- pr mnd.

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

#### Ligningsposter blir første gang 31.12.2024.

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ida Merete Evjen pr. e-post: [ida.evjen@obos.no](mailto:ida.evjen@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med. 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:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@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.

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 for boligen og kr 825,- inkl mva for garasjen. 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 blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

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

## Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

BORGEN 2 BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

DRIFTSINNEKTER	
Felleskostnader - Fordelt etter brøk	2 110 000
Felleskostnader - Fordelt likt	219 000
Felleskostnader - Bredbånd	187 000
SUM DRIFTSINNEKTER	2 516 000
DRIFTSUTGIFTER	
REVISJON	-7 000
FORRETNINGSFØRSEL	-99 000
KONSULENTHONORARER	-10 000
STYREHONORAR	-80 000
PERSONALKOSTNADER	-11 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
- Drift og vedlikehold bygninger	-100 000
- Drift og vedlikehold VVS	-20 000
- Drift og vedlikehold elektro	-20 000
- Drift og vedlikehold utearealer	-20 000
- Drift og vedlikehold heiser	-60 000
- Drift og vedlikehold brannsikring	-40 000
- Drift og vedlikehold ventilasjon	-40 000
BORGEN DRIFTSFORENING (drift fellesareal/funksjoner, bildeling osv.)	-150 000
FORSIKRINGER	-120 000
KOMMUNALE AVGIFTER	
- Renovasjon	-185 000
- Vann og avløp	-235 000
ENERGI	
- Strøm og varme fellesarealer	-120 000
- Fjernvarme	-219 000
BREDBÅND	-187 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
- Vaktmestertjenester	-75 000
- Renhold fellesareal	-316 000
- Bomiljøtjeneste/vekter	-50 000
- Heime (kommunikasjon- og nabolagsplattform)	-59 000
- Div adm kost	-10 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	-2 233 000
ÅRSRESULTAT	220 000

VEDTEKTER

for

**Borgen 2 Boligsameie ("Sameiet")**

**i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Borgen 2 Boligsameie (**Sameiet**). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23. april 2024.

Borgen er et boligprosjekt under utvikling og vil ved ferdigstilling bestå av totalt tre boligsameier, en felles utomhuseiendom, en felles garasjeeiendom og en barnehageeiendom (samlet omtalt som **Prosjekt Borgen**). En kartskisse over boligeiendommene og utomhuseiendommen i Prosjekt Borgen er inntatt som vedlegg 1.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 550 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av private markterrasser og takterrasser eller annet slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder/andel fellesareal er ikke med i hoveddelens BRA.

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Tilsvarende gjelder hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er for øvrig ikke tillatt med korttidsutleie av et omfang som medfører skade eller ulempe for Sameiets beboere. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i avsnitt tre. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr fastsatt av styret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(6) Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av Sameiets eiendom, samt fellestiltak over sameiets eiendom til fordel for øvrige sameier/eiendommer i Prosjekt Borgen, samt tilsvarende rettigheter og plikter for sameiet på øvrige sameier/eiendommer i Prosjekt Borgen. Sameiet plikter å yte nødvendig medvirkning til slik tinglysing.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene, rettigheter til fordel for tredjeparter mv.**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsdel uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret i Utomhuseiendommen, jf. punkt 4-6 nedenfor, kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Hovedventiler og hovedstoppekran som betjener samtlige bygg i Prosjekt Borgen er etablert i Borgen 1 Boligsameie. Rettigheter til å ha sprinkleranlegg, soneventil og hovedstoppekran er sikret ved erklæring tinglyst i eiendommen gnr. 83 bnr. 548 og bnr. 551 den 13. oktober 2023 med dokumentnr. 1132210.

(10) I henhold til tinglyst erklæring har eiendommene gnr. 83 bnr. 548, 549, 551 og 552 bruksrett til kjørbare atkomstveier fra Sinsenveien og inn i Garasjeeiendommen.

(11) I henhold til tinglyst erklæring har eiendommen gnr. 83 bnr. 32 bruksrett til kjørbare atkomstveier fra Sinsenveien og inn i Garasjeeiendommen.

(12) Eiendommen har tinglyst rett til å ha utkragede balkonger over eiendommen gnr. 83 bnr. 553.

(13) Elvia AS har tinglyst rett til etablering av høyspentledninger via Sameiets eiendom frem til trafo beliggende på Utomhuseiendommen, med tilhørende rettigheter slik som rett til adkomst, drift, vedlikehold og fornyelse. Elvia AS' rettigheter i tilknytning til installasjonene fremgår av tinglyst erklæring tinglyst den 21. februar 2023 med dokumentnr. 189922 og 15. mai 2023 med dokumentnr. 508543

(14) Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger/private terrasser.

(15) Det er kun anledning til å bruke elektrisk-/gassgrill på balkonger/private terrasser.

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder ev. ordensregler som er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Garasjeeiendommen og Utomhuseiendommen**

#### **4-1 Organisering Garasjeeiendommen**

(1) Enkelte seksjonseierne eier parkeringsplasser i anleggseiendom gnr. 83 bnr. 548 organisert som et eget tingsrettslig sameie ("**Garasjeeiendommen**"). Sameiet eier en ideell andel av fellesområder, tekniske rom og kjølerom i Garasjeeiendommen. Eierskapet vil overføres og overskjøtes til Sameiet ved ferdigstillelse av de aktuelle deler av Garasjeeiendommen.

(2) Det er fastsatt egne vedtekter for Garasjeeiendommen som inneholder rettigheter og plikter for sameierne, herunder kostnadsfordeling. For ordens skyld presiseres at Sameiets andel av kostnader tilknyttet Garasjeeiendommen inngår i felleskostnadene i henhold til punkt 6-1. Punkt 4-2 til 4-5 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter, og derfor kun til orientering.

(3) Til punkt 4-2 nedenfor presiseres at det vil bli utarbeidet nærmere bestemmelser om salg av parkeringsplasser i garasjesameiets vedtekter.

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett parkeringsplasser**

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon innenfor planområdet for Sinselveien 51-55 som sådan.

#### **4-3 Utleie av parkeringsplass**

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til. Ved utleie av parkeringsplass har beboere innenfor Prosjekt Borgen fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

#### **4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

#### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier uten dokumentert behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

#### **4-6 Utomhuseiendommen**

(1) Eiendommen gnr. 83 bnr. 553 består av felles utomhusarealer for Prosjekt Borgen og eies i et tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene i Prosjekt Borgen ("**Utomhuseiendommen**"). Driftsforeningen besørger daglig drift og forvaltning av Utomhuseiendommen.

(2) Utomhuseiendommen ferdigstilles og overleveres etappevis til eierseksjonssameiene i Prosjekt Borgen. Sameiet ferdigstilles før øvrige byggetrinn i Prosjekt Borgen, og Skanska

Eiendomsutvikling AS/utbygger vil i en mellomfase stå oppført som hjemmelshaver til de deler av Utomhuseiendommen som ikke er ferdigstilt ved overlevering av eierseksjoner i Sameiet.

#### **4-7 Driftsforeningen**

Det er stiftet en driftsforening for Prosjekt Borgen ("**Driftsforeningen**"). Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til Garasjeeiendommen, Utomhuseiendommen og øvrige fellesfunksjoner for Prosjekt Borgen, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift. Det er fastsatt egne vedtekter for Driftsforeningen som inneholder rettigheter og plikter for sameierne, herunder kostnadsfordeling. Vedtektene er inntatt som vedlegg 2. For ordens skyld presiseres at Sameiets andel av kostnader tilknyttet Driftsforeningen inngår i felleskostnader i henhold til punkt 6-1.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold og utskifting av hekker og annen beplantning rundt private forhager som ligger til en seksjon som utendørs tilleggsdel.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

6

#### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan felleskostnader som ikke er særskilt regulert i vedtektene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med lik andel per seksjon:

- Kontingent og kostnader knyttet til Driftsforeningen
- Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og ev. TV
- Kostnader til Heime (kommunikasjons- og nabolagsplattform).

Kostnader til oppvarming av fellesarealer og varmt tappevann til fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

Kostnader tilknyttet Sameiets eierandel i Utomhuseiendommen og Garasjeieendommen inngår i felleskostnadene. Det samme gjelder Sameiets kostnader tilknyttet Driftsforeningen.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

#### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

#### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

##### **7-1 Mislighold**

7

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler mv.

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23, det vil si et erverv som medfører at man blir eier av flere enn to boligseksjoner. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

### **8-7 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne**

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet og gjennomføring av årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

(4) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, det vil si et erverv som medfører at man blir eier av flere enn to boligseksjoner, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltak som nevnt i 9-9 (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av Sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av Sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

##### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

##### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

##### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

#### **11 Fellesfunksjoner på Borgen**

##### **11-1 Fellesfunksjoner**

(1) Bygg E beliggende på gnr. 83 bnr. 552 vil ved ferdigstilling ha et leke- og oppholdsrom som skal være felles for hele Prosjekt Borgen. Sameiet har rett til å benytte arealene innenfor rammen av vedtekter og ordensregler fastsatt av eierseksjonssameiet/Bygg E, og skal bidra med forholdsmessige dekning av kostnader til drift og vedlikehold.

(2) Garasjeeiendommen inneholder et kjølerom som skal være felles for hele Prosjekt Borgen. Sameiet har rett til å benytte kjølerommet innenfor rammen av vedtekter for Garasjeeiendommen, og skal bidra med forholdsmessig dekning av kostnader til drift og vedlikehold.

(3) Driftsforeningen har inngått avtale med Heime Proptech AS om leveranse av teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger for hele Prosjekt Borgen (**Heimeavtalen**). Kostnader forbundet med Heimeavtalen inngår som en del av felleskostnadene. Kostnader forbundet med Heimeavtalen faktureres Driftsforeningen, og inngår som en del av felleskostnadene, ref. punkt 4-7.



## 12 Diverse opplysninger

### 12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 12-3 Endringer i vedtektene

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

### 12-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Sameiets eiendom inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan S-5102 vedtatt 16.12.2020. På seksjoneringstidspunktet er omkringliggende bebyggelse og utendørsarealer ikke ferdig organisert, regulert eller utbygget.

Skanska Eiendomsutvikling AS (**Skanska**) har rett til å disponere usolgte leiligheter i Sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter i Prosjekt Borgen. Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste bolig i Prosjekt Borgen er overlevert ny eier.

Sameiet og seksjonseierne skal ikke foreta seg noe som forhindrer Skanskas arbeid for å ferdigstille Sameiets bygninger og fellesarealer, øvrig omkringliggende bebyggelse, Utomhuseiendommen og Garasjeeiendommen. Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til rive- og byggearbeider, samt opparbeidelse av gatetun og offentlige arealer på omkringliggende eiendommer. Midlertidige sikringstiltak (anleggsgjerde mv.) må aksepteres.

Skanska har rett (men ikke plikt) til å møte på styremøter og årsmøter frem til siste seksjon i Prosjekt Borgen er overlevert til ny eier.

Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste seksjon i Prosjekt Borgen er overlevert til ny eier.

ooOoo

## VEDTEKTER FOR BORGEN GARASJESAMEIE

Gnr. 83 bnr. 548, Oslo kommune  
fastsatt av utbygger Skanska Eiendomsutvikling AS (**Skanska**) den 17. oktober 2023,  
med redaksjonelle endringer av 14. mars og 3. april 2024.  
Tiltredes ved kjøp av ideell andel eller bruksrett til p-plass i Borgen Garasjesameie.

### § 1 Navn

Sameiets navn er Borgen Garasjesameie, heretter kalt "**Garasjesameiet**".

### § 2 Hva Garasjesameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter anleggseiendommen gnr. 83 bnr. 548 i Oslo kommune (**Garasjeeiendommen**). Garasjeeiendommen består av arealer for biloppstillingsplasser og MC-plasser inkludert kjørearealer, boder, sykkelparkering, tekniske rom, felles kjølerom mv. for bebyggelsen på Borgen (gnr. 83 bnr. 551 (**Borgen 1 Boligsameie**), gnr. 53 bnr. 550 (**Borgen 2 Boligsameie**) og gnr. 83 bnr. 552 (**Borgen 3 Boligsameie**)).

Borgen Driftsforeningen (**Driftsforeningen**) er opprettet med det formål å ivareta og fremme felles interesser knyttet til eiendommer som er til felles bruk for Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie.

### § 3 Eierbrøk og sameierandeler

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjesameiets eiendom.

Garasjesameiet består av 4673 sameieandeler fordelt som følger:

116 andeler for p-plass til bil hver utgjørende 32/4673, til sammen	3712/4673
1 andel for rom og sykkelparkering som betjener Borgen 1 Boligsameie	487/4673
1 andel for rom og sykkelparkering som betjener Borgen 2 Boligsameie	164/4673
1 andel for rom, sykkelparkering, og boder som betjener Borgen 3 Boligsameie	310/4673
<b>SUM</b>	<b>4673/4673</b>

Sameierne omtales heretter samlet som "**Sameierne**".

Tre av de avsatte andelene for p-plasser eies og forvaltes av Driftsforeningen, jf. også § 5.

Etableringen av Garasjesameiet inngår i en større utbygging av prosjektet Borgen i medhold av reguleringsplan S-5102. Garasjesameiet opprettes og eierbrøkene beregnes på et tidlig stadium i utbyggingsprosessen. Beregningen av eierbrøk baseres på følgende prinsipper:

- Beregningene av eierbrøk for p-plassandelene for bil ("**P-plassandelene**") baseres på et prinsipp om at P-plassandelene skal likestilles og være innbyrdes like store.
- Beregning av Boligsameienes eierbrøk er som utgangspunkt beregnet basert på den funksjon de ulike arealer som det enkelte boligsameiet har bruksrett til ("**Boligsameieandelene**").

Dersom endelig antall og type p-plasser i Garasjeeiendommen justeres underveis i utbyggingsprosessen, skal eierbrøken justeres forholdsmessig slik at ovennevnte prinsipper opprettholdes. Noen av P-plassandelene kan derfor få en tinglyst eierbrøk som avviker noe sammenlignet med øvrige P-plassandeler, uten at dette endrer Sameiernes rettigheter og forpliktelser, herunder kostnadsfordeling. Dersom det i denne forbindelse blir behov for justering av de tinglyste eierbrøkene, plikter Sameierne å yte nødvendig medvirkning til dette, herunder ved å signere på nødvendige dokumenter uten ugrunnet opphold. Ved justering av eierbrøk skal vedtektene oppdateres med korrekte eierbrøker. Slike redaksjonelle oppdateringer av vedtektene anses ikke som reelle vedtektsendringer og skal således gjøres av Garasjesameiets styre på eget initiativ, uten forutgående vedtak fra sameiermøtet.

### § 4 Formål

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte Garasjeeiendommen til beste for Sameierne.

### § 5 Fysisk bruk av Garasjesameiets eiendom

Den enkelte Sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det er nærmere beskrevet i disse vedtekter, jf. §§ 6 og 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger oversikt over Garasjeeiendommen med angivelse av biloppstillingsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike biloppstillingsplassene, herunder hvilken eierseksjon den enkelte biloppstillingsplass tilhører og navn på eier(e) av eierseksjonen. Det kan ikke fattes vedtak i Garasjesameiet som berører fordelingen av biloppstillingsplasser (utover det som følger av § 7 sjette avsnitt om handikaplasser) uten at de berørte Sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen omfatter bl.a. en fjernvarmesentral som også betjener Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie, Borgen 3 Boligsameie og Barnehageeiendommen. Organisering og forvaltning av denne, er nærmere beskrevet i § 16.

Garasjeeiendommen omfatter 10 sportsboder som skal benyttes eksklusivt av Borgen 3 Boligsameie. Styret/forretningsfører i Borgen 3 Boligsameie fører oversikt over hvilke eierseksjoner i boligsameiet som har bruksrett til boder i Garasjeeiendommen. Det kan ikke fattes vedtak i Garasjesameiet eller boligsameiene som berører fordelingen av boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen omfatter tre (3) MC-plasser. Bruksrett til disse plassene er tildelt av Skanska til ulike seksjonseiere. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er bruksrettshaver av MC-plassene, og avgjør hvem som kan erverve bruksrett til MC-plass ved overdragelse fra tidligere bruksrettshaver. Bruksrett til MC-plass gir ikke sameieandel i Garasjesameiet. Mal for overdragelse av bruksrett til MC-plass følger som vedlegg til disse vedtektene. Styret/forretningsfører skal samtykke til overdragelse av MC-plass, og oppdatere oversikten over bruksrettshavere.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om den er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte biloppstillingsplasser.

Det er ikke tillatt for Sameierne å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til eventuelt ordensreglement fastsatt av styret iht. § 13.

Eiendommen gnr. 83 bnr. 549 (**Barnehageeiendommen**) har rett til å ha soneventil (avstengningsventil) for sprinkleranlegg i teknisk rom samt stoppekran. Barnehageeiendommen har videre rett til å ha ventilasjonsaggregat i Garasjeeiendommen med ventilasjonsføringer til og fra inntakstårn og avkasttårn på gnr. 83 bnr. 61 (**Uteeiendommen**).

Barnehageeiendommen, Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie har rett til å ha fjernvarmeføringer tilknyttet fjernvarmesentral plassert i Garasjeeiendommen via Uteeiendommen og Borgen 3 Boligsameie.

Det er etablert et pick-up point/vareleveringsrom (kjølerom) i Garasjeeiendommen som er felles for Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie. Det presiseres at Barnehageeiendommen ikke har rett til å benytte seg av kjølerommet.

Sykelstasjoner og sykkelvask etablert i Garasjeeiendommen er felles for Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie. Det presiseres at Barnehageeiendommen ikke har rett til å benytte seg av sykkelstasjoner og sykkelvask.

I Garasjeeiendommen er tre biloppstillingsplasser eksklusivt avsatt og oppmerket for bildelingstjeneste, og to sykkelplasser er avsatt og oppmerket for leveranse av el-sykler. Plassene disponeres og forvaltes av Driftsforeningen, som har inngått avtale om bildeling for beboerne i Borgen Boligsameie 1, 2 og 3. Ved bortfall av avtale om bildeling benyttes plassene slik som Driftsforeningen bestemmer, eksempelvis som utleieplasser, eventuelt salg til beboere i Borgen Boligsameie 1, 2 eller 3.

I forbindelse med utviklingen av prosjekt Borgen er det inngått avtale med gnr. 83 bnr. 32 ("**Naboeiendommen**") for å oppnå en hensiktsmessig utvikling av eiendommene som er underlagt samme reguleringsplan. Avtalen gir Naboeiendommen rett adkomst over Garasjeeiendommen til egen parkeringskjeller. Adkomstretten for Naboeiendommen fremkommer av tinglyst erklæring.

Når Naboeiendommen tar i bruk rettigheten til å benytte felles adkomst, skal Naboeiendommen dekke sin forholdsmessige andel av løpende fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader, samt fremtidige utbedringer/utsiftninger. Kostnadsandelen beregnes ut fra forholdet mellom antall

biloppstillingsplasser på Naboeiendommen og det totale antall biloppstillingsplasser som innkjøringen betjener.

## § 6 Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

P-plassandelene kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjonen, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 7. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Boligsameieandelene kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel i Garasjesameiet (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva og mellom hvem disponeringen gjelder. Videre skal enhver disposisjon som medfører endringer i bruker av biloppstillingsplass tilhørende en P-plassandel, uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om endringen.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av P-plassandel iht. § 7 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## § 7 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til biloppstillingsplass (P-plassandel)

En P-plassandel gir rett til én eller flere biloppstillingsplass(er) i Garasjesameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte biloppstillingsplass er fordelt av Skanska i forbindelse med det første salget av biloppstillingsplassene (P-plassandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik P-plassandel skal være tildelt et nummer, som gir eksklusiv rett til en biloppstillingsplass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. **vedlegg 1**.

En P-plassandel kan, med mindre den overdras sammen med den respektive eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie eller Borgen 3 Boligsameie.

P-plassandelene og bruksrett til biloppstillingsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie iht. denne bestemmelsen. En biloppstillingsplass i Garasjeeiendommen kan leies eller lånes ut etter følgende retningslinjer;

- Ved utleie av biloppstillingsplass skal Garasjesameiets standard leieavtale inntatt som **vedlegg 2** benyttes
- Ønske om tidsbestemt utleie eller utleie for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Garasjesameiets styre

- Ved en leietakers mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Garasjesameiet, og som ikke er rettet ved rimelig frist etter skriftlig varsel, har Garasjesameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leieforholdet
- Ved utleie er utleier ansvarlig overfor Garasjesameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på Garasjesameiets eller andre Sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Tilsvarende gjelder for utlån

Ved tidsbestemt utleie eller utleie for mer enn 1 år av gangen, har beboere i Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie fortrinnsrett til å leie biloppstillingsplassen på ellers like vilkår. Styret skal føre lister over de som ønsker å leie biloppstillingsplass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom beboerne. Hvis styret ikke har funnet leietaker til biloppstillingsplassen innen én måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

Garasjeeiendommen har et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal biloppstillingsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for eiere av biloppstillingsplasser i Garasjeeiendommen som har dokumentert behov for en slik plass. Det tilligger styret i Garasjesameiet å fordele HC-plasser. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass omfordele slike plasser. Dersom samtlige HC-plasser er opptatt, skal styret føre liste over beboere med dokumentert behov, og tildele plasser i henhold til listen dersom noen som disponerer HC-plass ikke lenger har dokumentert behov for HC-plass.

Sameiers eierrett (hjemmel) til P-plassandelen vil bli registrert på den enkelte sameiers eierseksjonsnummer i grunnboken (realkobling). Ved senere salg av eierseksjonen vil hjemmelen til P-plassandelen derfor automatisk bli overført til den nye eieren av eierseksjonen.

Dersom eier av P-plassandel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av biloppstillingsplassen (dvs. P-plassandelen). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38, som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Dersom eier av P-plassandel overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt boligsameie uten samtidig å overdra sin P-plassandel i Garasjesameiet i tråd med denne § 7, kan Garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende P-plassandel overdras til berettiget seksjonseier i Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie eller Borgen 3 Boligsameie.

Styret i Garasjesameiet kan fastsette et rimelig gebyr for registrering av nye eiere eller brukere/leietakere av biloppstillingsplassene i medhold av denne § 7. Tilsvarende gjelder for registrering av nye eiere av MC-plasser, jf. § 5. Eventuelle andre kostnader knyttet til overdragelse eller utleie bæres av eieren av P-plassandelen.

## § 8 Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

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

## § 9 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

## § 10 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter eierbrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Garasjesameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes 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,
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15,
- 3) endring av denne bestemmelse.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **§ 11 Styret**

Garasjesameiet skal ha et styre på 5 - 7 medlemmer som velges av sameiermøtet, hvorav minst én representant for hvert av boligsameiene, og minst én representant for eierne av biloppstillingsplassene.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Garasjesameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### **§ 12 Styrets adgang til å forplikte Garasjesameiet**

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

### **§ 13 Ordensregler**

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Garasjesameiets formål.

Når skader på Garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til Garasjeeiendommen bortkommer, har Garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkodning av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til Garasjeeiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

### **§ 14 Vedlikehold**

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Garasjesameiet og ikke den enkelte sameier, med mindre annet uttrykkelig fremgår av disse vedtekter. Vedlikeholdsplikten omfatter også innkjøring som kun betjener Garasjeeiendommen. Styret skal utarbeide forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeeiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøtet kan beslutte å opprette et vedlikeholdsfond som skal dekke kostnader til fremtidig vedlikehold av Garasjeeiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeeiendommen.

### **§ 15 Felleskostnader**

1. Kostnader med Garasjeeiendommen som ikke særskilt knytter seg P-plassandel eller Boligsameieandel, jf. pkt. 2 under, skal fordeles mellom Sameierne etter eierbrøken i § 3.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf. § 19
- b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjesameiets eiendom
- c. strøm til lys/ventilasjon/oppvarming av Garasjeeiendommen
- d. drift, vedlikehold, og serviceavtaler mv. av sprinkleranlegg, fjernvarmerom, hovedtavlerom, ventilasjonsanlegg og brannvarslingsanlegg
- e. renhold og vedlikehold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. snømåking

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder P-plassandel eller Boligsameieandel, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder biloppstillingsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

Sameiere som har andel med rett til parkering skal etter dette blant annet (ikke uttømmende) dekke utgifter til:

- a. portåpner/GSM-key og garasjeport
- b. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner inklusiv innkjøring til garasjelegget
- c. oppmerking/skilting av p-plasser
- d. vedlikehold, utskiftninger og reparasjoner av nedkjøringsrampe

Seksjonseier med bruksrett til MC-plass dekker felleskostnader tilsvarende ½ av felleskostnadene for Sameiere med P-plassandel (biloppstillingsplass).

Sameiere som har andel med rett til rom skal etter dette blant annet (ikke uttømmende) dekke utgifter til:

- a. boder og tekniske rom avsatt til Borgen 3 Boligsameie, som vist på vedlegg 1

Tilsvarende skal kostnader til innvendig drift og vedlikehold av rom for bruk av et eller flere boligsameier fordeles mellom disse (iht. sameiebrøk dem imellom).

## § 16

### Forvaltning og ansvar for abonnementer som vedrører leveranser utenfor Garasjeeiendommen - Driftsforeningen

1. Det er etablert felles fjernvarmesentral i Garasjeeiendommen for levering av fjernvarme til Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie, Borgen 3 Boligsameie, Barnehageeiendommen og Garasjeeiendommen. Abonnement for leveranse av fjernvarme, tegnes i Driftsforeningens navn.

Det er og vil bli installert målere i Garasjeeiendommen hhv. for Barnehageeiendommen, og pr. boligsameie og pr. seksjon innen hvert boligsameie. Det er inngått avtale med ekstern leverandør om forvaltning av fjernvarmesentralen og fakturerings tjenester. Kostnader til forbruk og leveranse av fjernvarme faktureres den enkelte bruker fra forvalteren av fjernvarmesentralen. Styret i Driftsforeningen sørger for daglig drift, vedlikehold og administrasjon av varmesentralen.

2. Abonnement for brannsentralens alarmtjeneste til Garasjeeiendommen, Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie, vil tegnes i Driftsforeningens navn. Abonnementet vil utvides etter hvert som de ulike boligsameiene ferdigstilles og tiltrer tjenesten.

## § 17

### Betaling av felleskostnader

Den enkelte Sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## § 18 Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt Sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

## § 19 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

## § 20 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av Garasjesameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den rammen sameiermøtet har gitt.

## § 21 Overgangsbestemmelser – generelt

Garasjeeiendommen inngår i en større utbygging under reguleringsplan S-5102 som Skanska forestår. På etableringstidspunktet for Garasjesameiet er Garasjeeiendommen og overliggende bebyggelse ikke ferdig organisert eller utbygget.

Sameierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Skanskas arbeid for å ferdigstille Garasjeeiendommen og overliggende bebyggelse, samt overdragelse av andeler i Garasjeeiendommen til nye sameiere etter hvert som disse etableres, jf. §§ 22 og 23.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 21 bortfaller når utbyggingen av Borgen er ferdigstilt.

## § 22 Overgangsbestemmelser – begrensninger i fysisk rådighet

Frem til siste byggetrinn under reguleringsplan S-5102, felt 1 er overlevert, vil deler av Garasjeeiendommen være avstengt og sperret for bruk fra Sameierne.

Inntil hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt og åpen for bruk, skal Skanska eller den Skanska utpeker ha vederlagsfri rett til å benytte Garasjesameiets eiendom for nødvendige arbeider for ferdigstillelse av Garasjeeiendommen, og om nødvendig forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på overliggende byggefelt. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten er Skanska ansvarlig for å utbedre.

Når siste trinn er overlevert til Garasjesameiet vil Skanska gjennomføre en rengjøring av hele Garasjeeiendommen. Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 bortfaller når hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt og åpen for bruk.

### § 23 Overgangsbestemmelser – eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader

På tidspunkt for etablering av Garasjesameiet vil ikke alle eierandeler være tilordnet og overdratt fremtidige sameiere.

Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie skal registreres som sameiere med organisasjonsnummer. De nevnte boligsameiene er imidlertid ikke ferdig registrert på tidspunkt for etablering av Garasjesameiet, og andelene vil midlertidig registreres på de respektive gårds- og bruksnummer. Etter hvert som boligsameiene registreres med organisasjonsnummer, skal sameieandelen overføres fra gårds- og bruksnummeret til det registrerte organisasjonsnummeret.

For øvrige ideelle andeler som ved etableringen ikke er overdratt til andre, råder Skanska som eier og hjemmelshaver. Dette omfatter ideelle andeler tilhørende fremtidige boligsameier, ideelle andeler med rett til biloppstillingsplass som ennå ikke er overdratt til sluttbrukere.

Sameieandelene, tilliggende bruksrettigheter og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader jf. § 15 kan endre seg bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer eller overdragelser fra Skanska til nye sameiere. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av Garasjesameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre. Vedtektsendringer som nevnt kan gjennomføres av styret uten vedtak på sameiermøtet.

Skanska skal være representert i styret med stemmeantall tilsvarende ikke tiltrådte styremedlemmer fra fremtidige sameiere, frem til samtlige ideelle andeler er overskjøttet til sameierne. Skanska skal ikke motta styrehonorar. Eventuelt styrehonorar som tilfaller Skanska skal ikke tilfalle øvrige styremedlemmer. Skanska vil forholde seg nøytrale i spørsmål som vedrører daglig drift av allerede overtatte arealer så lenge det er kostnadsnøytralt for Skanska.

Inntil samtlige byggetrinn er overlevert, skal Skanska dekke felleskostnader for sine sameieandeler knyttet til areal eller tekniske anlegg som er overlevert Garasjesameiet og tatt i bruk. Kostnader knyttet til areal eller tekniske anlegg som ikke er overlevert eller tatt i bruk skal dekkes av Skanska som en særkostnad. Skanska har rett til å få tilbakebetalt eventuelt for høyt betalt a konto beløp etter at årlig avregning av felleskostnader er foretatt.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 23 bortfaller når samtlige byggetrinn er overlevert. Eventuelt usolgte biloppstillingsplasser ved overlevering av siste byggetrinn ligger i Skanskas eie inntil plassene er solgt.

### § 24 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

LØVSETH + PARTNER AS  
St. Olavs plass 3  
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202101480 - 105 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Hannah Waaler Koppang	Dato: 24.10.2024
Adresse:	SINSEVEIEN 51 - 53	Eiendom: 83/61/0/0	
Tiltakshaver:	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS	Søker: LØVSETH + PARTNER AS	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring	

## Midlertidig brukstillatelse del 4 - Sinsenveien 51 - 53

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 09.10.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg A med tilhørende uteoppholdsarealer. Dette illustreres i søknadens følgebrev, dokument 102, fil 3.**

## Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Klatreplanter på sydfasadens gavl.

Gjenstående arbeider skal være utført innen mai 2025.

Søknad om ferdigattest skal foreligge 31.09.2025.

## Vilkår i den videre prosessen

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom dere søker om midlertidig brukstillatelse før dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk, jf. reguleringsbestemmelsene § 1.1 i S-5102, vedrørende overvann.
- Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til tilhørende byggetrinn, jf. reguleringsbestemmelsene § 2.4 i S-5102, vedrørende utomhusplan og takplan.
  - Det er gitt dispensasjon for oppføring av støttemurer over 2 meter. Det må dokumenteres at murene er utført i henhold til tegninger, perspektiver og beplantningsplan; henholdsvis tegl bekledning med horisontalt spill og beplantning.

### Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau med gatetrær på østsiden av Sinsenveien langs Felt 1 (ved søknad om ferdigattest for hus A)
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gang/sykkelveg samt gatetun ut mot Dag Hammarskjølds vei innenfor planområdet (ved søknad om ferdigattest for hus C)
- bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er mottatt skal legges ved anmodning til PBE om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

### Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202101480>

### Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

**Hannah Waaler Koppang - saksbehandler**

**Celine Jodal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll**

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO



# Nabolagsprofil

Sinsenveien 51C - Nabolaget Løren - vurdert av 392 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Løren T Linje 4	8 min	0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	9 min	0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min	3.7 km
Oslo Gardermoen	34 min	

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	8 min	0.7 km
Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	10 min	0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	16 min	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	12 min	0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	15 min	1.2 km
Kuben videregående skole	25 min	
Valle Hovin videregående skole	6 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

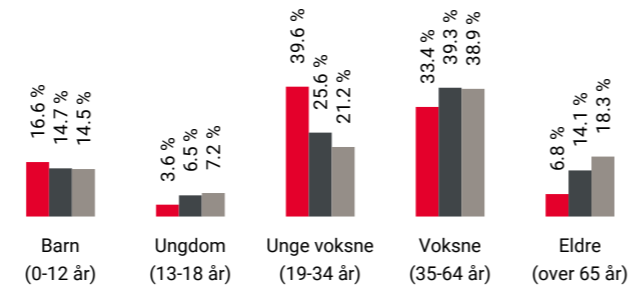
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min	0.4 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min	0.5 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	6 min	0.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Sinsenveien	0 km
Rema 1000 Lørenveien PostNord	5 min 0.4 km

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



## Serveringstilbud

Meget bra 86/100



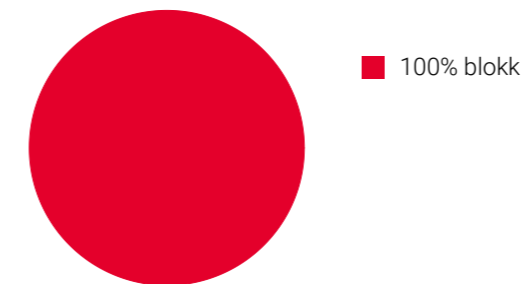
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

Kruttverksveien balløkke Ballspill	3 min	0.2 km
Refstad. Roseveien ballplass. Ballspill	5 min	0.4 km
EVO Løren	6 min	
STERK treningssenter	8 min	

## Boligmasse



«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

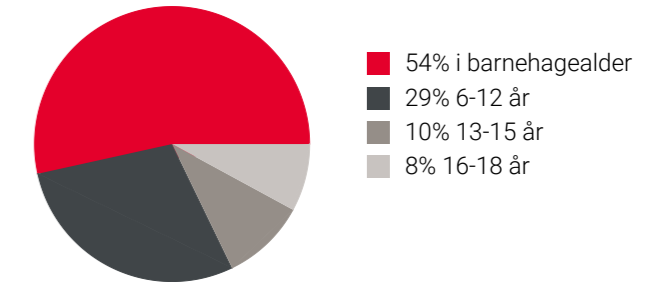
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Løren Torg	9 min
Apotek 1 Løren Torg	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



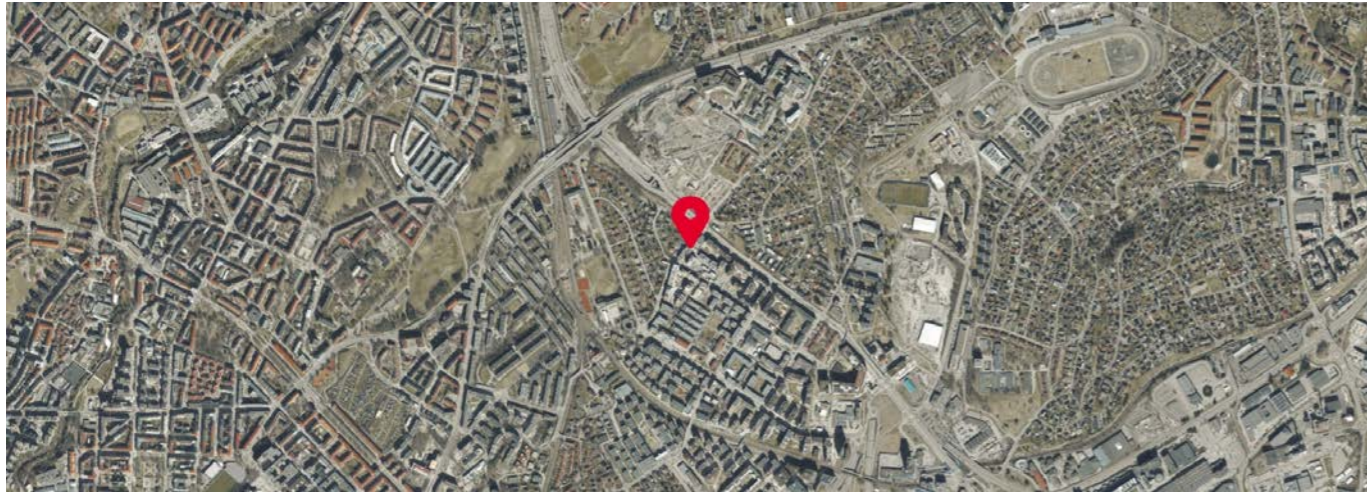
## Familiesammensetning



0%	47%
Løren	
Oslo og omegn	
Norge	

## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

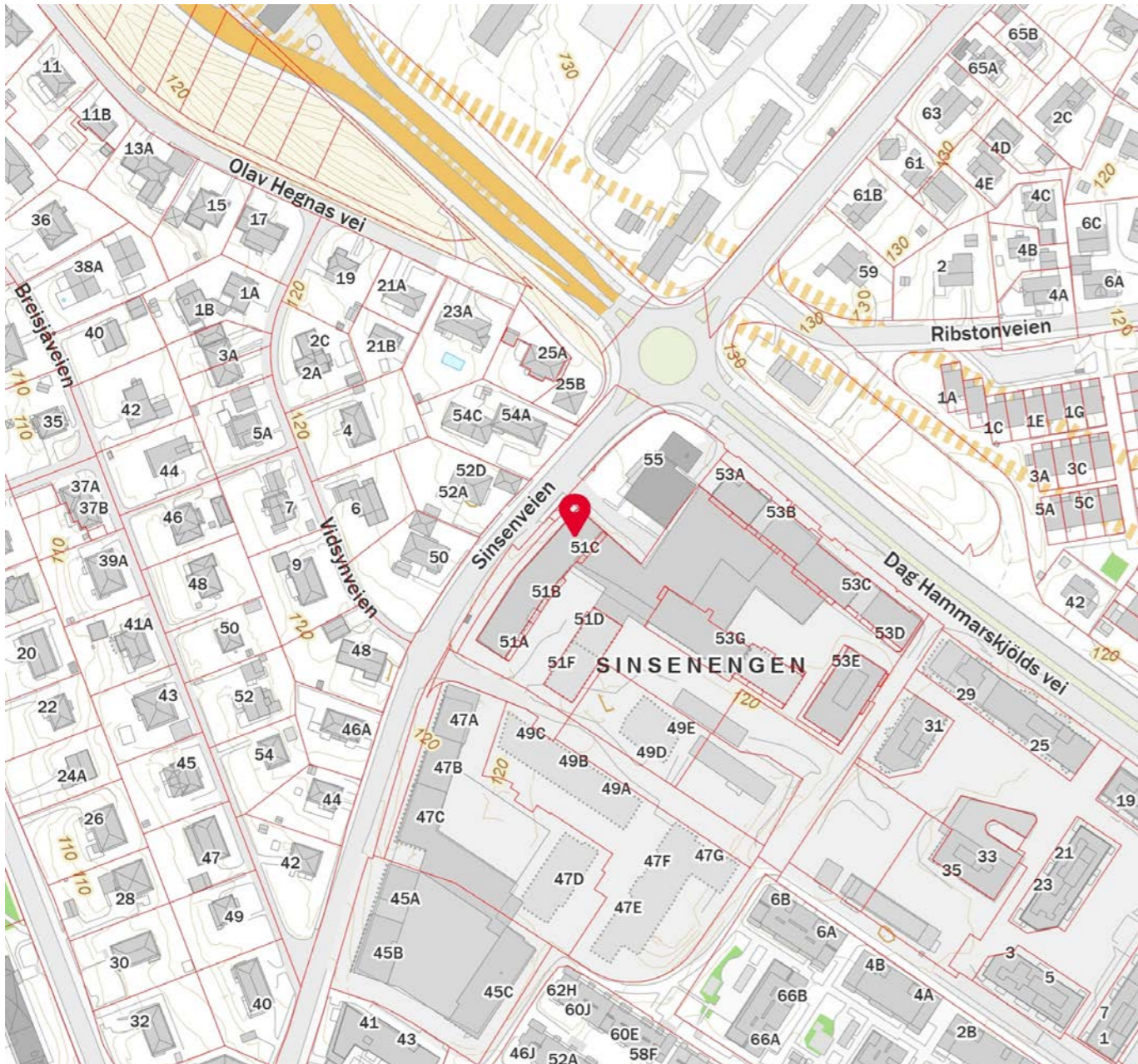
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 **PLUS**

- 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.

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett 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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# 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.



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 eiendomsmegler. 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 boligselgerforsikringsselskap. 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 eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren 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.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sinsenveien 51C  
0585 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien  
**Saksbehandler:** Richard Dante**Telefon:** 917 43 074  
**E-post:** richard.dante@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre