

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

**Tam Le**

**Mobil** 402 15 826

**E-post** tam.le@aktiv.no

**Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 175 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 125 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 422,-  
**Selger:** Espen Andreas Berger

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 62/78 kvm  
**Tomtstr.:** 995.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 126, bnr. 154  
Gnr. 426, bnr. 2  
Gnr. 426, bnr. 2

**Snr.** 13  
**Oppdragsnr.:** 1002250127

# Flott og moderne 3-roms med solrik, innglasset balkong

Lys og moderne 3-roms med sentral beliggenhet på Løren/Frydenberg. Leiligheten ligger flott til på i 3. etasje og har en luftig planløsning med åpen stue/kjøkkenløsning, bad, to soverom, innvendig bod og entré. Fra stuen har du adkomst til en romslig innglasset balkong, som fungerer som er forlengelse av stuen store deler av året. Her følger garasje plass med el-lader, samt mulighet for å kjøpe MC-plass.

På Frydenberg bor du veldig flott til på et grønt og bilfritt område. Kort vei til Løren T-bane, butikker, byen og marka!

- Garasje plass m/elbillader
- Nytt i 2012
- Innglasset balkong på 10 m<sup>2</sup>
- A-konto fjernvarme og varmtvann, inkl. i felleskostn.
- Innvendig bod + kjellerbod
- Heis
- Kort vei til "alt" du trenger i hverdagen

Velkommen til en hyggelig visning!

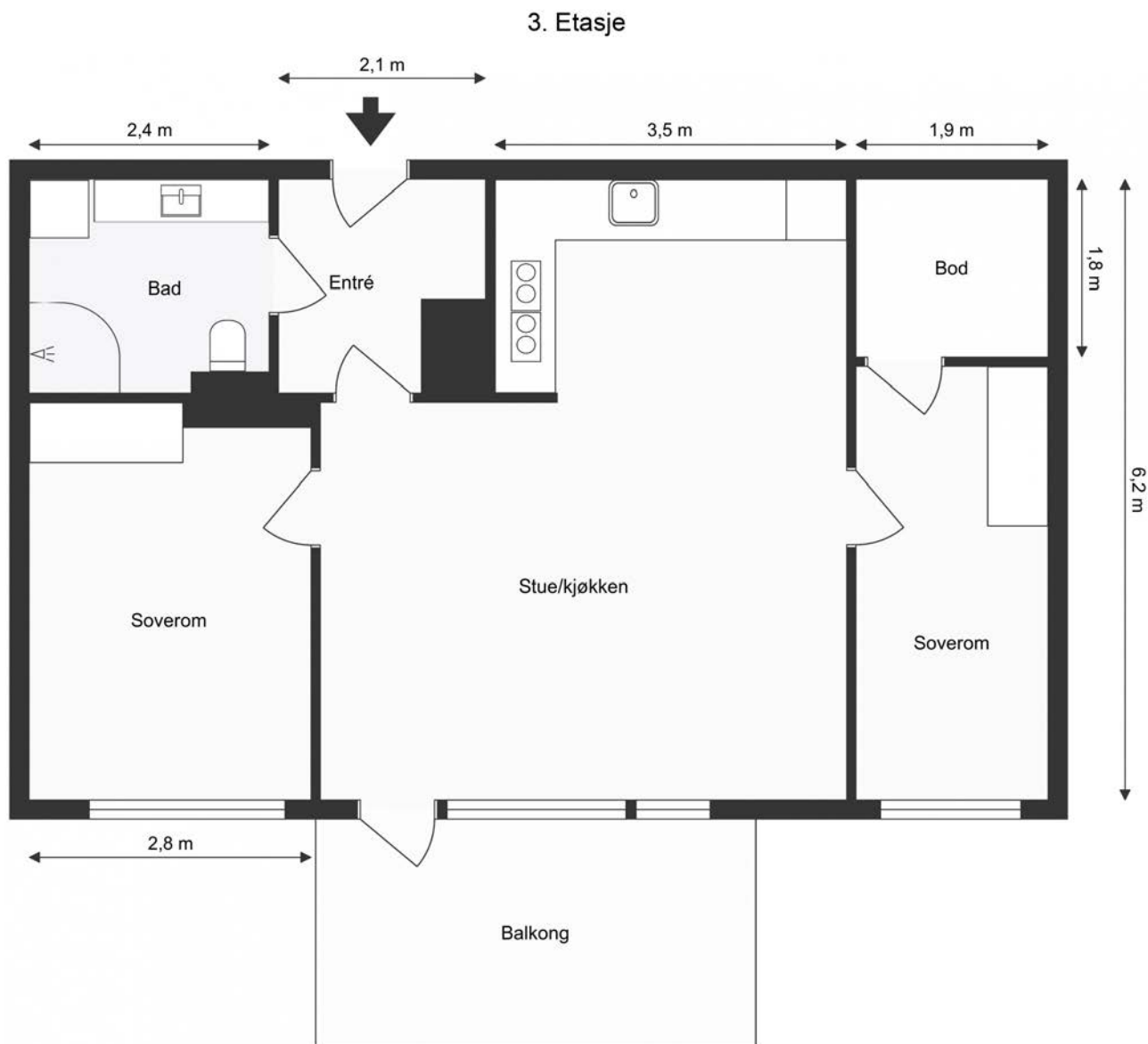


# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	31
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	67
Energiattest .....	73
Nabolagsprofil .....	74
Budskjema .....	106

# PLANTEGNING





Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

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



Velkommen til Seljeveien 21!



En lys og moderne 3-roms med sentral beliggenhet på Løren/Frydenberg.





Leiligheten ligger flott til på i 3. etasje og har en luftig planløsning med åpen stue/kjøkkenløsning, bad, to soverom, innvendig bod og entré.



Fra stuen har du adgang til en romslig inglasset balkong, som fungerer som er forlengelse av stuen store deler av året.





Balkongen ligger vendt mot rolig, bilfritt område.



Balkongen er på ca. 10 kvm, og ligger vendt mot sørvest.





Her kan du trekke glasset helt til side og slippe solen inn.



Utsikt mot lekeplass og fellesområder.





Den åpne løsningen gir et sosialt allrom med plass til mange.





Spisestuen finner sin naturlige plass mellom stue og kjøkken.



Kjøkkenet er innredet med både finér- og slette fronter.





Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.



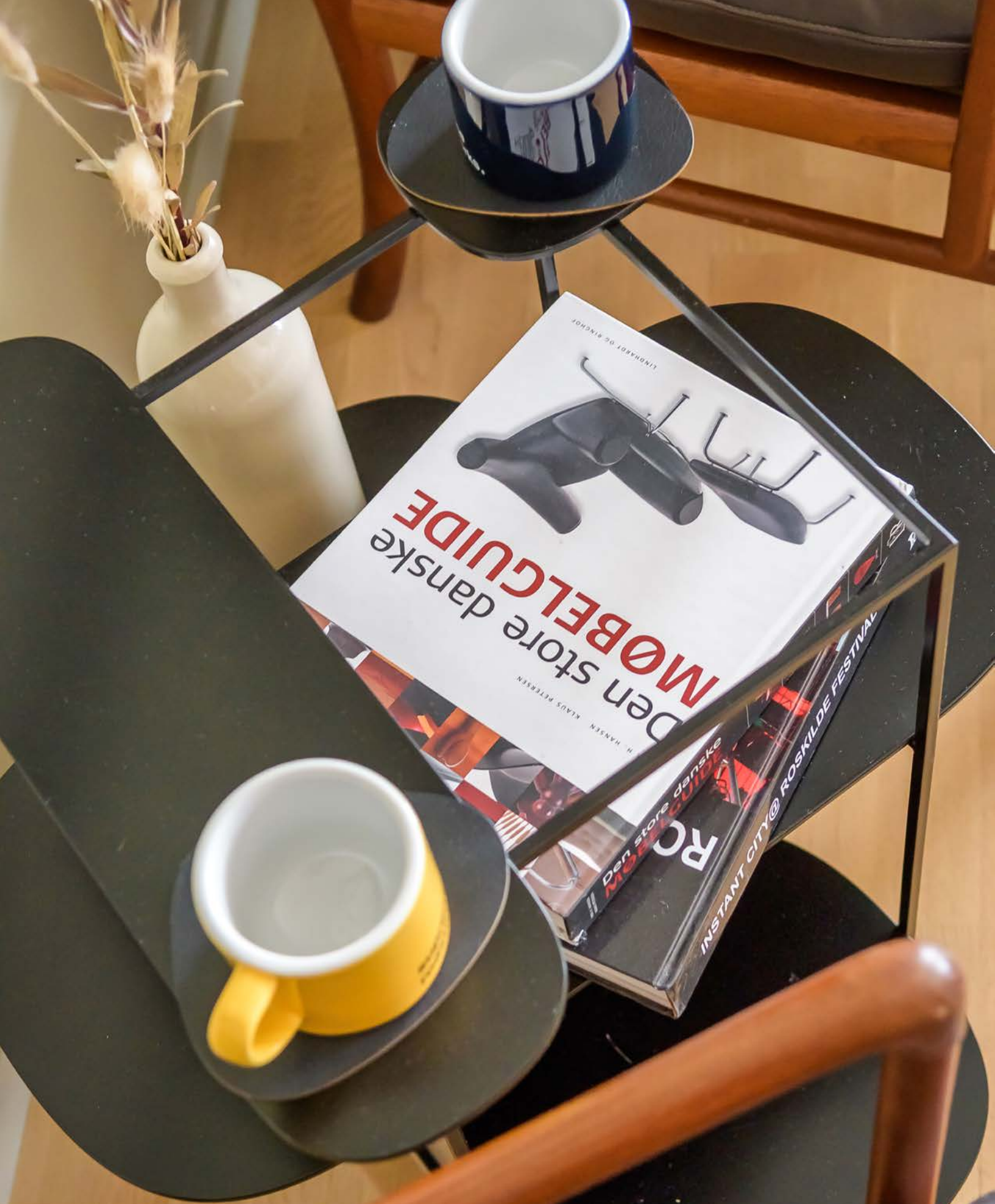
Her har du rikelig med skap- og benkeplass å boltre deg på.





I hjørnet av stuen finner du en flott lesestol.









Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og nattbord.



Praktisk skyvedørgarderobe og hylleløsning gir rikelig med oppbevaringsplass.



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.



Barnerommet er lyst og luftig. Her har de små god plass til å vokse.





Fra rommet er det adgang til innvendig bod.





Rommet har god plass til større seng og lagringsmuligheter i skap.





Rommet har adgang fra stue.



Det lyst flislagte badet har varmekabler i gulv.



Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, setvanninnretning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.







Her ligger alt til rette for en god start på dagen.



En fresh entré ønsker deg velkommen hjem. Her har du god plass til å sette fra deg sko og henge fra deg yttertøyet.







Med leiligheten følger en garasje plass i felles garasjeanlegg.



Plassen er utstyrt med el-lader.





Fellesområdene er flott opparbeidet.



Her bor du i et moderne boligområde med "alt" i nærheten.





Fellesområdene har også lekeplass for de minste.

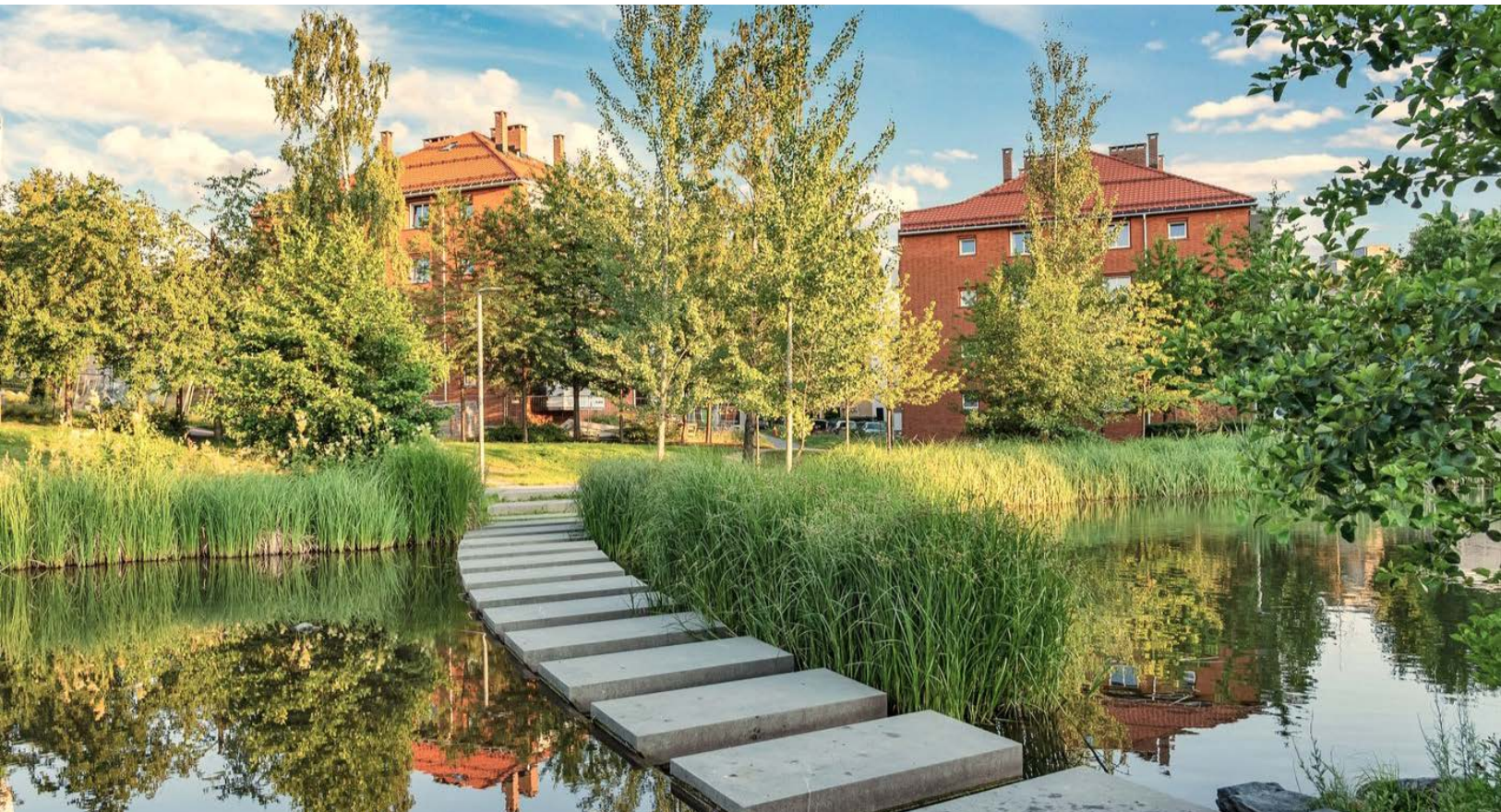


En kort spasertur fra leiligheten ligger Løren torg.





Populære Hasle Linie gasrtopub på Vinslottet.



En rekke flotte turmuligheter i området.





Enkel kollektivreise fra Løren T-bane.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 62 m<sup>2</sup>

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

BRA - b: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 78 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

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

3. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Entré, stue med åpen løsning mot kjøkken, bad, to soverom og bod.

BRA-b: 10 m<sup>2</sup> Innglasset balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

995.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet, tomten er pent opparbeidet.

### Beliggenhet

Seljeveien 21 ligger i et attraktivt og sentralt område på Løren/Frydenberg, med kort avstand til både Løren T-banestasjon og Løren Torg, et koselig kjøpesenter med et variert utvalg av butikker og spisesteder. Her finner du alt fra Peppes Pizza, Sanjay's indiske restaurant og Baker Hansen, til Kaffebrenneriet og populære Vinslottet med restauranter som WB Samson, Sugar & Spice og Stykke Pizza.

I nærområdet finner du også et bredt utvalg av kafeer, restauranter og butikker, som Massimo Pizza, Noa, Guru og Tiffany's, samt Fryd Gastropub på Løren Torg. Det er også flere hotell i nærheten, som Quality Hotel Hasle Linie og Radisson RED Økern, som tilbyr restauranter og barer.

For dagligvarer er det flere valgmuligheter med Meny, Rema 1000 og Kiwi i nærheten, samt Joker og Løren Fukt & Grønt med søndagsåpent. I området finner du også frisør, hudpleie, fysioterapeut, Squeeze treningssenter, og flere helsetjenester som Sinsenklubben legesenter.

For de som er interessert i aktiviteter, er det mange tilbud i nærområdet. Hasle-Løren IL tilbyr sport som fotball, håndball og ishockey, mens Sinsen Tennisklubb og Danseløvene gir muligheter for både tennis og dans. Området har også et rikt kulturtilbud med Kanonhallen, som brukes til konserter og utstillinger, og Løren Velforening som arrangerer flere årlige begivenheter som utendørs kino og julemarked.

Med gangavstand til både Løren og Hasle T-banestasjoner, samt flere busser og trikker i nærheten, er det enkel tilgang til resten av byen. Økernområdet er i stadig utvikling og vil etterhvert bli et av Oslos viktigste knutepunkter, med fokus på å skape et moderne bysentrum med tilbud for både kunst, kultur, rekreasjon og handel.

I tillegg er det kort vei til naturskjønne Grefsenkollen, som tilbyr fantastisk utsikt over Oslo og Oslofjorden, og er et populært turmål året rundt.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Aleksander Røv AS;

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

UTVENDIG

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompaktakskonstruksjon. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler. Leiligheten har malte trevinduer fra 2011 med 3-lags isolerglass. Malt balkongdør i tre fra 2011 utført med 3-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40. Sørvestvendt innglasset balkong på 10 m<sup>2</sup> med utgang fra



stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med flislagt dekke og med lakkert stål- og aluminiumsrekkverk. I 2018 ble balkongen glasset inn med skyvbart glass.

#### INNVENDIG

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte slette flater. Innvendige tak er bestående av malte betongdekker med synlig v-fas foruten taket i entréen som er en nedsenket gipshimling ettersom det er tekniske installasjoner over.

#### VÅTROM

Badet er en Sintef Teknisk Godkjent prefabrikkert og flislagt baderomsmodul fra byggeår. Badet sluk er montert i dusjsonen, og er synlig tilknyttet en membranmansjett for toppmembran for en tett overgang mellom gulvmembran og sluket. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, setvantinnretning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med finérte og slette fronter og benkeplate av kompaktlaminat med planlimt stålkum. Integret i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over platetoppen er det installert en avtrekkshette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-rør-system med inntaksskap i boden og fordelerskap i innvendig tak på badet. Stoppekraner er tilgjengelige i begge skap. Avløpsrørene er av plast og stål. Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med et sentralt plassert aggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på badet, i boden og på kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghengte radiatorer. Eier informerer om at leiligheten får tilført varmtvann til radiatorer og forbruk via byggets fjernvarmeanlegg. Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i boden. Hovedtavle og måler er plassert i felles tavle i oppgangen utenfor leilighetsdøren.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad (Oslo rør og varme AS). Oslo rør og varme har byttet dusj / oppgradert til takdusj Høyskap montert på vegg mellom toalett og dusj med egeninnsats.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Ja, kun av faglært (Oslo rør og varme AS). Byttet armatur på kjøkkenvask.

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

Det har vært lekkasje fra taket over parkeringsplass i garasjekjeller i 2023. Dette er fulgt opp av styret i både sameiet og garasjesameiet med ekstern bistand. Årsak ble ikke funnet, men det har ikke vært lekkasje siden.

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

Se forrige punkt om lekkasje i garasjekjeller.

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

Vært observert et tilfelle i bolig for et par år siden. Det ble gjort tiltak, og er ikke observert siden.

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

Ja, kun av faglært (Visjonel AS). Etablert ekstra stikkontakter i stue og på soverom. Byttet lysbrytere. Byttet spotter og lampe på bad.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ladeboks på egen plass i garasje. Installert i regi av garasjesameiet. Driftes av Movel og forbruk faktureres gjennom brukervtale direkte med Movel.

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

Ja, kun av faglært (Lumon Norge AS). Montert balkongglass.

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?

Kjenner til at styret har mottatt nabovarsel for søknad om påbygg for Frydenbergveien 46B (over Kiwi), i juli 2023. Kjenner ikke til fremdrift på dette.

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

Skjeggkre har vært observert i garasje/boder, men det har vært gjort tiltak mot dette.

Tilleggs kommentar

Et par av håndtakene på balkongglasset mangler eller er knekt. Har ingen funksjonsmessig betydning og kan enkelt utbedres om ønskelig. Soft close på et overskap kjøkken (venstre dobbel klaffedør) virker ikke.



## **Innhold**

Entré, stue med åpen løsning mot kjøkken, bad, to soverom og bod. Fra stue er det utgang til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

- Overflater vegger og himling: Det er påvist fugemasse som her løsnet mellom fliser, samt enkelte sprekker/riss i fugemasse mellom fugene.
- Overflater gulv bad: Det er enkelte står/avskallinger i flisene i gulvet (fysiske skader).
- Vannledninger: Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket. Vannrørene/rørkursene til rør-i-rør-systemet bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

## **Innbo og løsøre**

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

Se liste under for løsøre som IKKE følger leiligheten:

- Tøykurver på vegg i gang
- Sort bildeoppheng i gang
- String-hyller i stue, lesestol og kjøkken
- Lamper over kjøkkenbord
- Lampe over sofabord
- Vegghengt Gras-lampe
- Vegghengt Ape-lampe
- Lamper i tak på barnerom
- Hyllere i kjellerbod

## **Hvitevarer**

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

**Parkering**

Leiligheten disponerer en garasje plass i felles garasjeanlegg. Plassen er utstyrt med el-lader og følger leiligheten ved salg.

I tillegg disponerer leiligheten en MC-plass som kan kjøpes med leiligheten for 75.000,-.

Felleskostnader og eierskiftegebyr på plassene må påregnes.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

**Polisenummer**

87991705

**Diverse**

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. De byggemeldte tegningene fra byggeår stemmer med dagens bruk, men i 2017 ble det søkt om tiltak for innglassing av balkongene i sameiet som det i dag foreligger igangsettelsestillatelse for. Per i dag er det ikke gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket ettersom prosjektet ikke er ferdigstilt. Nærmere informasjon om denne byggesaken kan leses under saksnummer 201718301 i kommunens saksinnsyn <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201718301>

## Energi

**Oppvarming**

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghegte radiatorer. Eier informerer om at leiligheten får tilført varmtvann til radiatorer og forbruk via byggets fjernvarmeanlegg.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Grønn



## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 000 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Info eiendomsskatt

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

### Formuesverdi primær

Kr 1 559 206

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 6 236 822

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

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

### 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

62/4930

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er på kr 3 422,- pr. måned og er fordelt slik:

- A konto energi kr 336,-
- Felleskostnader kr 2 594,-
- Bredbånd/TV kr 492,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet kommunale avgifter, felles forsikringer, drift, vedlikehold og forretningsførsel.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 422

**Andel fellesformue**

Kr 12 957

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Seljeveien 19 og 21 Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

999298222

**Om sameiet**

Sameiet består av 60 seksjoner.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87991705. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til



forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **Regnskap/budsjett**

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 126, bruksnummer 154, seksjonsnummer 13 i Oslo kommune. Gårdsnummer 426, bruksnummer 2 i Oslo kommune. Gårdsnummer 426, bruksnummer 2 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:

301/126/154/13:

19.06.2009 - Dokumentnr: 442843 - Erklæring/avtale

Rett til gjensidig bruk av grunn for reperatur og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2012 - Dokumentnr: 160054 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 62/4930

07.07.2017 - Dokumentnr: 741516 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:177  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om fellesareal

06.07.2018 - Dokumentnr: 997162 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:177

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for oppføring av to boligblokker med garasjekjeller datert 27.06.2013.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4084 datert 28.05.2004.

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

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

All utleie skal registreres hos styret og forretningsfører.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for



forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

173 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)



10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

175 100 (Omkostninger totalt)  
186 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
188 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 125 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
7 136 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 138 800 (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 175 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

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

0 Alle visninger inkl.

2 000 Digital prospekter

4 500 Fotograf

5 000 Innhenting info

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører

1 910 Sikkerhetstillelse

19 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleggsgebyr

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

14 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 137 100

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

### **Oppdragsansvarlig**

Tam Le

Partner / Eiendomsmegler

[tam.le@aktiv.no](mailto:tam.le@aktiv.no)

Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

[martine.ostdahl@aktiv.no](mailto:martine.ostdahl@aktiv.no)

Tlf: 941 81 778



Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato  
31.03.2025

# Vedlegg




# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Seljeveien 21, 0575 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 126, bnr. 154, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 14377-3361

Referansenummer: NX1180

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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, anneks, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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 funksjonssvikt 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompakttakkonstruksjon. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2011 med 3-lags isolerglass. Malt balkongdør i tre fra 2011 utført med 3-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

Sørvestvendt innglasset balkong på 10 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utraget betongkonstruksjon fra byggeår med flislagt dekke og med lakkert stål- og aluminiumsrekkeverk. I 2018 ble balkongen glasset inn med skyvbart glass.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte slette flater. Innvendige tak er bestående av malte betongdekker med synlig v-fas foruten taket i entréen som er en nedsenket gipshimling ettersom det er tekniske installasjoner over.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er en Sintef Teknisk Godkjent prefabrikkert og flislagt baderomsmodul fra byggeår. Badet sluk er montert i dusjonen, og er synlig tilknyttet en membranmansjett for toppmembran for en tett overgang mellom gulvmembran og sluket. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, setvantinnretning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med finérte og slette fronter og benkeplate av kompaktlaminat med planlimt stålalum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over platetoppen er det installert en avtrekkskette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-rør-system med inntaksskap i boden og fordelerskap i innvendig tak på badet. Stoppekraner er tilgjengelige i begge skap. Avløpsrørene er av plast og stål.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med et sentralt plassert aggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på badet, i boden og på kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghengte radiatorer. Eier informerer om at leiligheten får tilført varmtvann til radiatorer og forbruk via byggets fjernvarmeanlegg.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i boden. Hovedtavle og måler er plassert i felles tavle i oppgangen utenfor leilighetsdøren.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

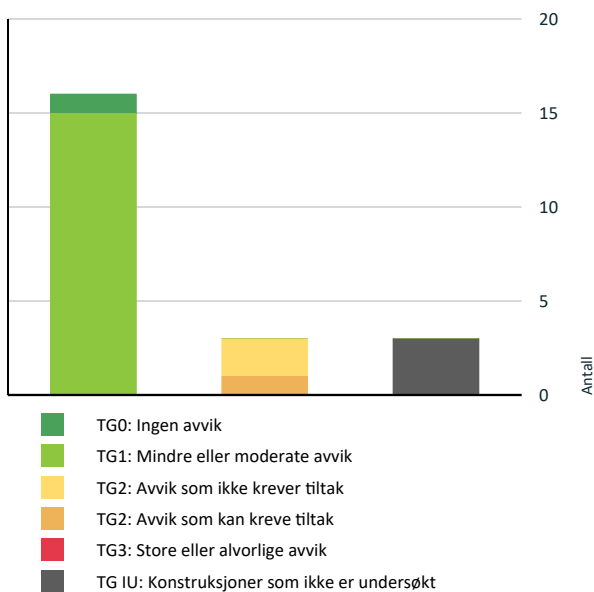
### Boligbygg med flere boenheter

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

De byggemeldte tegningene fra byggeår stemmer med dagens bruk, men i 2017 ble det søkt om tiltak for innglassing av balkongene i sameiet som det i dag foreligger igangsettelsestillatelse for. Per i dag er det ikke gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket ettersom prosjektet ikke er ferdigstilt. Nærmere informasjon om denne byggesaken kan leses under saksnummer 201718301 i kommunens saksinnsyn <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201718301>

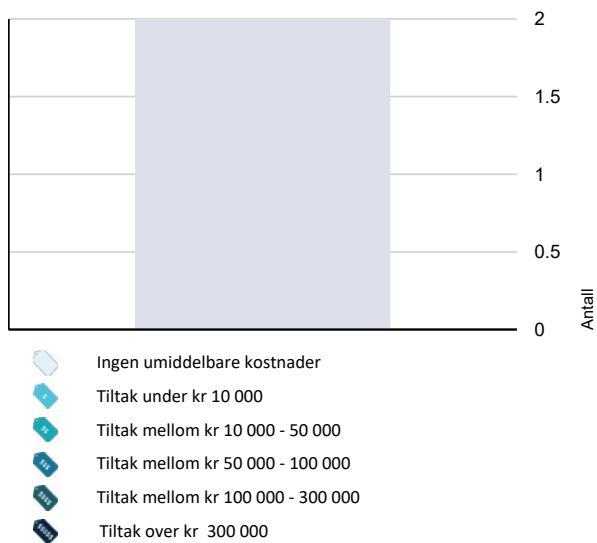
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2012

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 2011 med 3-lags isolerglass.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Leilighetsdør/entrédør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.



Brann- og lydklassifisering

#### TG 1 Balkongdør

Malt balkongdør i tre fra 2011 utført med 3-lags isolerglass.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Sørvestvendt innglasset balkong på 10 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med flislagt dekke og med lakkert stål- og aluminiumsrekkverk. I 2018 ble balkongen glasset inn med skyvbart glass.



# Tilstandsrapport



Eier informerer om at det mangler et par håndtak til skyvedørene til innglassingen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte slette flater. Innvendige tak er bestående av malte betongdekker med synlig v-fas foruten taket i entréen som er en nedsenket gipshimling ettersom det er tekniske installasjoner over.



Parketten har enkelte områder med med slitasje enn resten. Intressenter bes om å se gjennom slike overflater på visning.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker. Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er en prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og innvendig tak er kledd med lakkerte stålplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fugemasse som her løsnet mellom fliser, samt enkelte sprekker/riss i fugemasse mellom fugene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forandringer og potensielle skader, men det var ingen andre indikasjoner som tyder på et større problem. Den anbefales videre å følge med på tilstanden og dersom det skulle oppdages forandringer i form at flere eller større sprekker/riss i fugene mellom flisene i dusjsonen anbefales nærmere undersøkelser og vurdere tiltak ved behov.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte står/avskallinger i flisene i gulvet (fysiske skader).

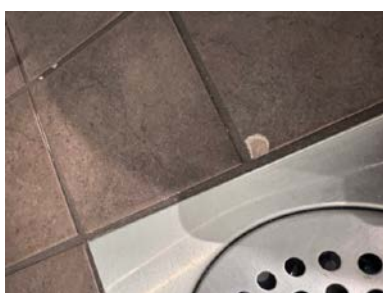
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er kosmetisk og badet fungerer med avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet sluk er montert i dusjsone, og er synlig tilknyttet en membranmansjett for toppmembran for en tett overgang mellom gulvmembran og sluket. Baderomskabinen har en Sintef Teknisk Godkjennelse som er lagt til grunn for videre vurdering av badets fuktsikring/tettesjikt ettersom dette ikke var mulig å vurdere fysisk på befaringen da dette er skjulte konstruksjoner bak flisene.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, setvantinnretning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

## 3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

Badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltakning kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrickerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finérte og slette fronter og benkeplate av kompahtlaminat med planlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Det er enkelte slitasjemerker i frontene på kjøkkenet.



### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en avtrekkslette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-rør-system med inntaksskap i boden og fordelerskap i innvendig tak på badet. Stoppekraner er tilgjengelige i begge skap.

#### Vurdering av avvik:

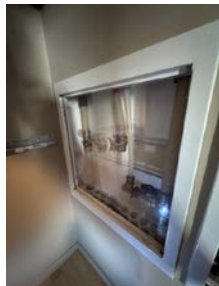
- Det er avvik:

Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket.

Vannrørene/rørkursene til rør-i-rør-systemet bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Inntaksskap



Skap med rørfordelere til bad og kjøkken.



Varerørene på kjøkkenet er tettet fagmessig

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast og stål.

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med et sentralt plassert aggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på badet, i boden og på kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft.

## TG IU Varmesentral

Eier informerer om at leiligheten får tilført varmtvann til radiatorer og forbruk via byggets fjernvarmeanlegg. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

## TG IU Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad.  
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

## TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp via vegghengte radiatorer.

# Tilstandsrapport



Vannfordelingskapp til radiatorene er montert i boden

## 1 TO 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i boden. Hovedtavle og måler er plassert i felles tavle i oppgangen utenfor leilighetsdøren.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

2012

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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



# Tilstandsrapport

10.  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Kursbetegnelse til fordelerskap/sikringskap



Fordelerskapet/sikringskapet i boden.



Hovedtavle med hovedsikring og strømmåler er plassert i oppgangen utenfor leilighetsdøren. Kursbetegnelse til hovedskap



## 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 bygnings sakkyndig 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.*

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 røykvarslere?  
**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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### 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)		
3. Etasje	62		10	72	
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>62</b>	<b>6</b>	<b>10</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Entré		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,44 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* De byggemeldte tegningene fra byggeår stemmer med dagens bruk, men i 2017 ble det søkt om tiltak for innglassing av balkongene i sameiet som det i dag foreligger igangsettelsestillatelse for. Per i dag er det ikke gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket ettersom prosjektet ikke er ferdigstilt. Nærmere informasjon om denne byggesaken kan leses under saksnummer 201718301 i kommunens saksinnsyn <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201718301>



### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2024: Oslo Rør og Varme AS byttet dusj. Faktura er fremvist.

Høyskap montert på vegg mellom toalett og dusj med egeninnsats av selger.

2025: Byttet kjøkkenkran. Faktura fra Oslo Rør og Varme AS er fremvist.

### 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)
Boligbygg med flere boenheter	59	13

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Espen Andreas Berger	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	154		13	995.6 m <sup>2</sup>	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

### Adresse

Seljeveien 21

### Hjemmelshaver

Berger Espen Andreas

### Eierandel

62 / 4930

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 19.03.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

# 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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 bruker av 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (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 slitasjegrad:** 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 befaringsstidspunktet 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 boligomsetningen. 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/NX1180>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002250127	
<b>Selger 1 navn</b>	
Espen Andreas Berger	
<b>Gateadresse</b>	
Seljeveien 21	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0575
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250127

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EAB

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oslo rør og varme har byttet dusj / oppgradert til takdusj Høyskap montert på vegg mellom toalett og dusj med egeninnsats
Arbeid utført av	Oslo rør og varme AS

Filer

[2024-12 Oslo rør og varme Ny dusj.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet armatur på kjøkkenvask
Arbeid utført av	Oslo rør og varme AS

Filer

[2025-03 Oslo rør og varme Kjøkkenkran.pdf](#)

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det har vært lekkasje fra taket over parkeringsplass i garasjekjeller i 2023. Dette er fulgt opp av styret i både sameiet og garasjesameiet med ekstern bistand. Årsak ble ikke funnet, men det har ikke vært lekkasje siden
-------------	--

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Se forrige punkt om lekkasje i garasjekjeller
-------------	---

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

Beskrivelse	Vært observert et tilfelle i bolig for et par år siden. Det ble gjort tiltak, og er ikke observert siden.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablert ekstra stikkontakter i stue og på soverom. Byttet lysbrytere. Byttet spotter og lampe på bad.
Arbeid utført av	Visjonel AS

Filer

[Visjonel AS - Montering av stikk, brytere og lamper - Faktura 11482.pdf](#)



[Visjonel AS - Montering av stikk, brytere og lamper - Samsvarserklæring - Ordre 11328.pdf](#)

[Visjonel AS - Montering av stikk, brytere og lamper - Risikovurdering R1.pdf](#)

[Visjonel AS - Montering av stikk, brytere og lamper - Sluttkontroll R1.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ladeboks på egen plass i garasje. Installert i regi av garasjesameiet. Driftes av Movel og forbruk faktureres gjennom brukeravtale direkte med Movel.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert balkongglass

Arbeid utført av

Lumon Norge AS

Filer

[2018-03-14 Lumon balkongglass.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kjenner til at styret har mottatt nabovarsel for søknad om påbygg for Frydenbergveien 46B (over Kiwi), i juli 2023. Kjenner ikke til fremdrift på dette.

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:

Initialer selger: EAB

3

Document reference: 1002250127

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Skjeggkre har vært observert i garasje/boder, men det har vært gjort tiltak mot dette.

## Tilleggs kommentar

Et par av håndtakene på balkongglasset mangler eller er knekt. Har ingen funksjonsmessig betydning og kan enkelt utbedres om ønskelig. Soft close på et overskap kjøkken (venstre dobbel klaffedør) virker ikke.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

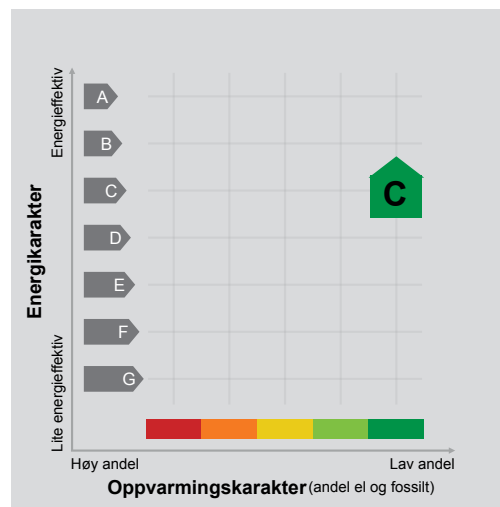


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Berger	476f89744a1b6dfb556bd87 1e4948d59eb69bca8	27.03.2025 21:09:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250127

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

Adresse	Seljeveien 21
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300063018
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-94686
Dato	19.03.2025



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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Seljeveien 21 - Nabolaget Løren - vurdert av 396 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Løren T Linje 4B	3 min	0.3 km
Løren T Linje 4	5 min	0.4 km
Rosenhoff Linje 17	10 min	0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min	3.4 km

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 min	0.9 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	12 min	1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	12 min	1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	2 min	0.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	4 min	0.4 km
Valle Hovin videregående skole	22 min	
Hartvig Nissens skole 630 elever	22 min	1.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

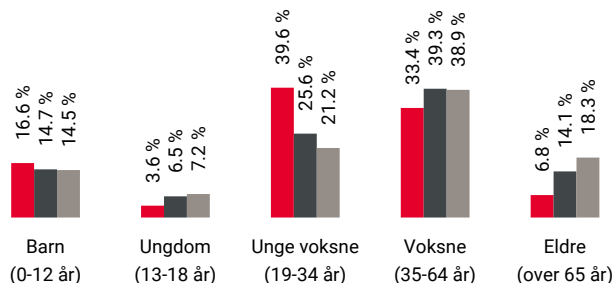
Veldig bra 82/100



## 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




Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min	0.5 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	6 min	0.5 km
Kanonnen barnehage (1-5 år) 91 barn	7 min	0.6 km


## Dagligvare


Kiwi Løren	1 min	
Joker Løren Stasjon Søndagsåpent	4 min	0.3 km




## Primære transportmidler









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

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

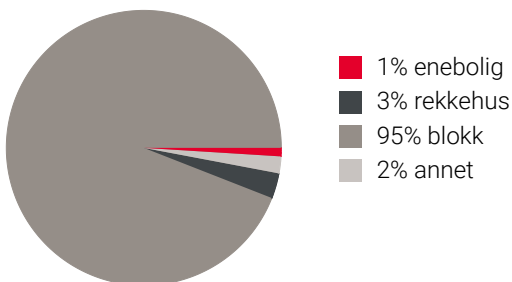
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100

## Sport

-  Frydenberg skole 1 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km
-  Skjønhaug skole 6 min   
Ballspill, fotball 0.5 km
-  STERK treningscenter 5 min 
-  CrossFit Yggdrasil 6 min 

## Boligmasse







«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

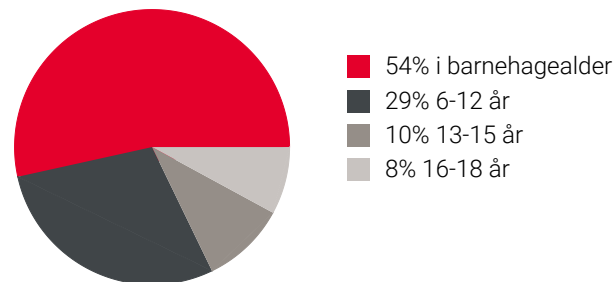
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Vinslottet 6 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 6 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%



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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 25.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

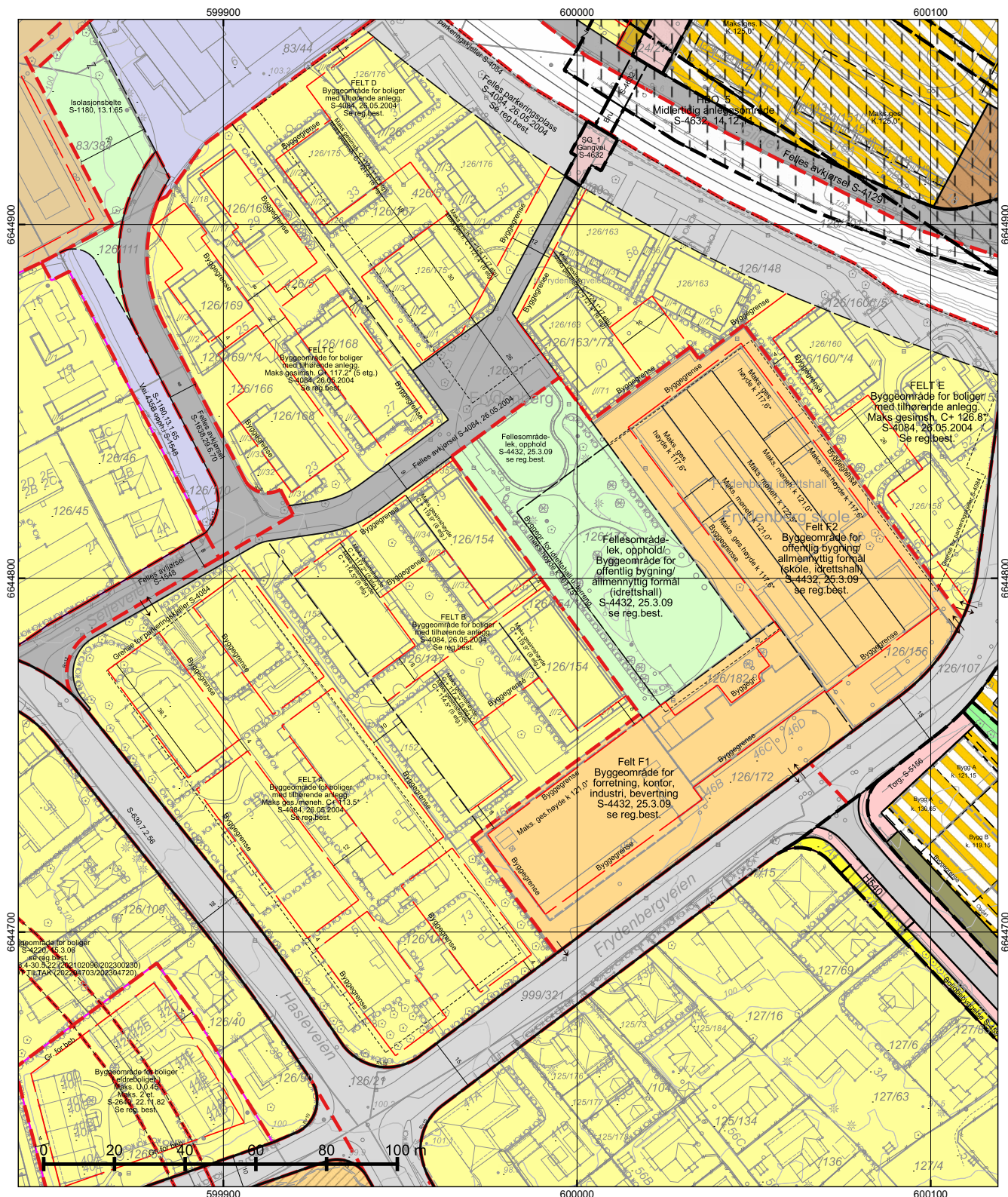
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328196/ 86508408	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: SELJEVEIEN 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/154	

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

Se tegnforklaring på eget ark





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 25.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

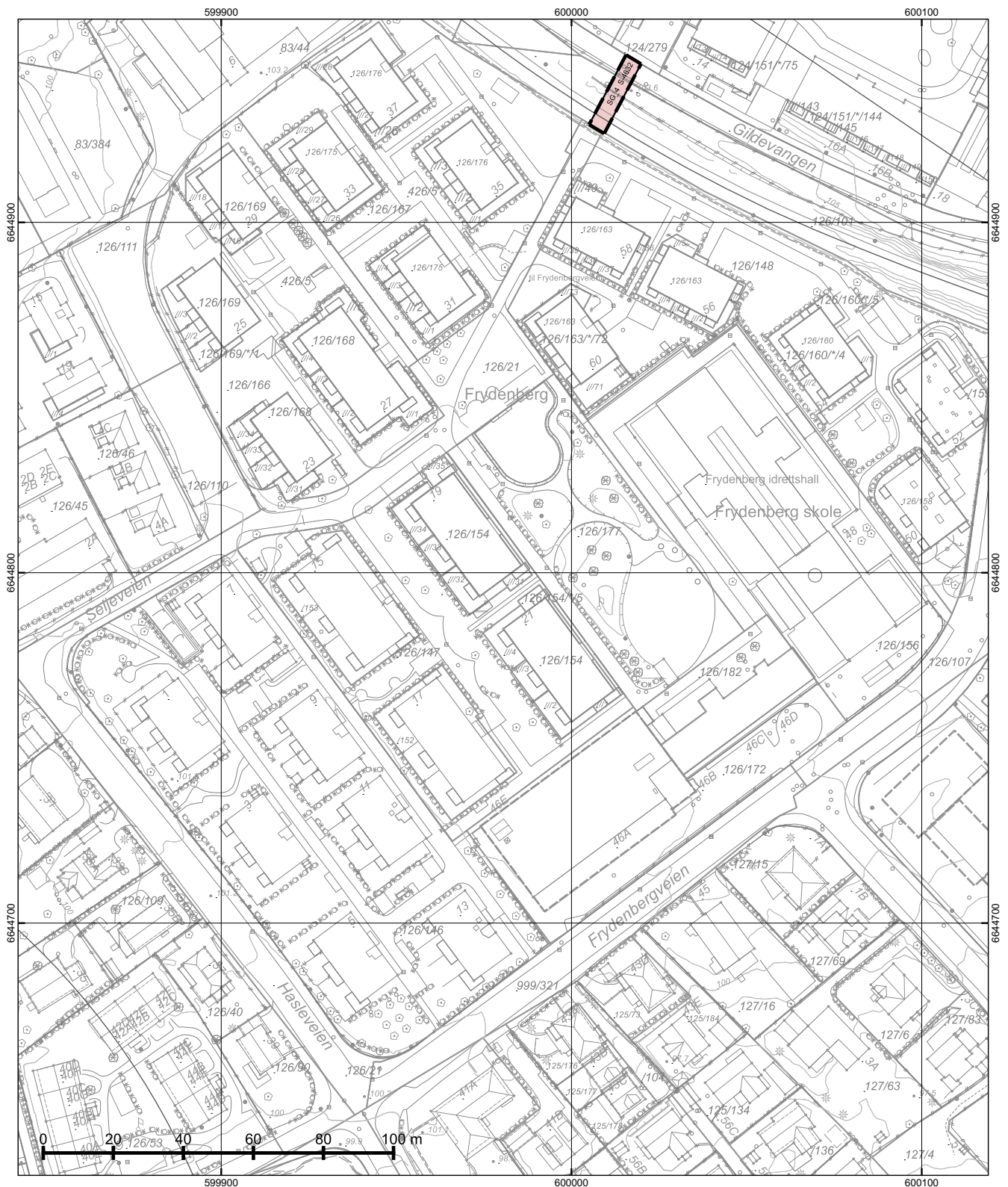
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328196/ 86508408	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: SELJEVEIEN 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/154	

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

Se tegnforklaring på eget ark





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 25.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

**Reguleringskart**



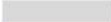

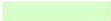






















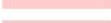








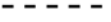













- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328196/ 86508408	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: SELJEVEIEN 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/154	

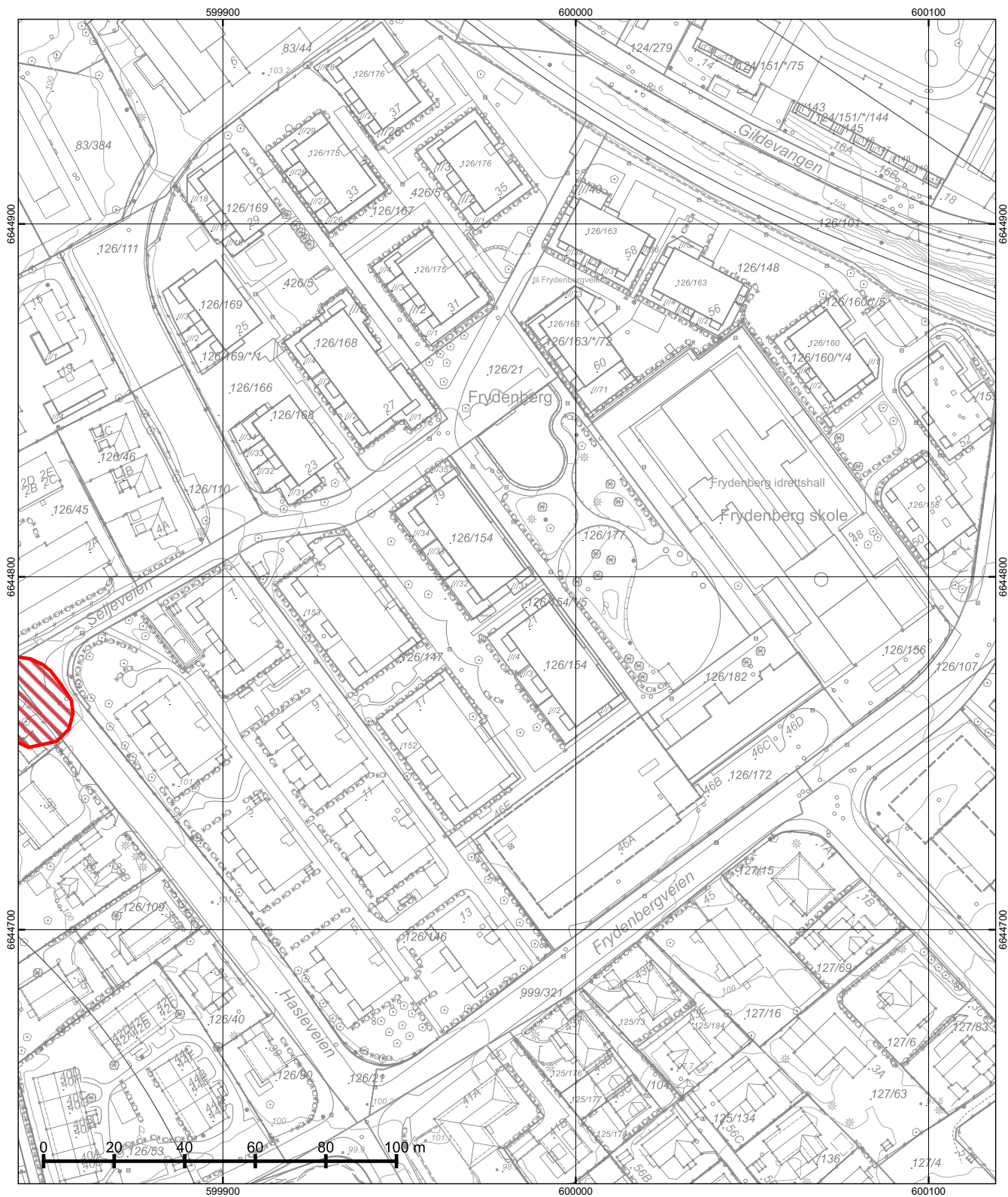
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Foreløpig plan
	71 - Felles parkering		Plangrense (gammel lov)
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (ny lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		RpRegulertHøyde
	142 - Forr./kontor/industri		Grense for bebyggelse
	149 - Offentlig/allmennyttig		Byggegrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Byggegrense
	171 - Privat skole		Bru
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	1110 - Boligbebyggelse		Oppheving av eiendomsgrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Inn-/utkjøring
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg		
	3050 - Park		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 25.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 328196/ 86508408

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

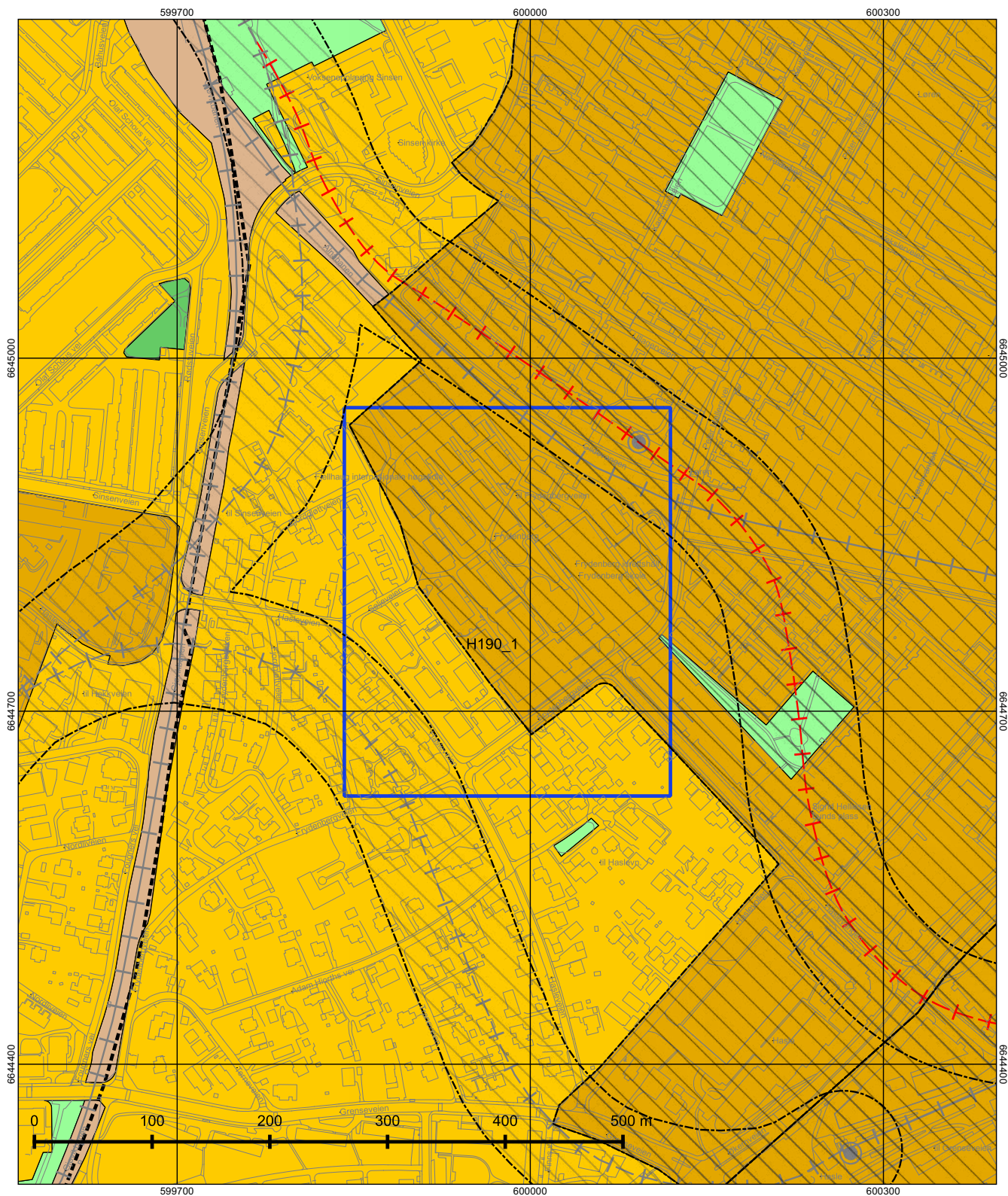
Adresse: SELJEVEIEN 21

Kommentar:

Gnr/Bnr: 126/154

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





© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 328196/86508408

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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

## **TRIVSELSREGLER; SELJEVEIEN 19 OG 21 BOLIGSAMEIE**

### **1. FORMÅL**

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

### **2. STØY**

Det må være ro mellom kl 23:00 – 08:00. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles. Håndverksmessige arbeid innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 –20.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

### **3. DYREHOLD**

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søpla. Mating av fugler på terrasser og fellesområder er ikke tillatt.

### **4. INNENDØRS FELLESOMRÅDER**

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Vis hensyn og bruk ovale dørmatter på grunn av plassmangel i gangene. Det er ikke tillatt med utsmykning i fellesarealer. Opphengte bilder / utsmykning er i strid med HMS-kravene og utgjør en fare ved brann. Vis hensyn og bruk ovale dørmatter på grunn av plassmangel i gangene.

Søppel, paraplyer, sko, sykler, leker, barnevogner og diverse sportsutstyr, skal ikke settes ved leilighetsparti og ved postkasser slik at sykebåren til ambulansen skal komme frem til leiligheten. Kun barnevogner kan stå under trapp i 1. etasje (uten brems på), Balkonger og boder kan brukes til å oppbevare sportsutstyr. Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen må ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene, fra balkongene eller på fellesområdene. Vennligst informer deres besøkende / leietakere om dette.

Vis hensyn og bruk ovale dørmatter på grunn av plassmangel i gangene. Det er ikke tillatt med utsmykning i fellesarealer. Opphengte bilder / utsmykning er i strid med HMS-kravene og utgjør en fare ved brann.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, eller du vil klage på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

Ringetablåskilt monteres kostnadsfritt av styret. Dette kan bestilles via epost til styret: seljeveien19og21@styrerommet.net Husk å angi leilighetsnummer (H nr.) og hvilket navn dere ønsker å ha på port telefonen og eventuelt på ringeklokken ved døren til leiligheten. Postkasseskilt skal være ensartet. Styret er behjelpelige med montering hvis beboere ikke har egen printer. Mal for postkasseskilt - Skrift: Times New Roman Str: 16 Bruk fet skrift. Ønsker seksjonseieren å ha flere navn på postkassen – bruk gjerne mindre font. Styret godkjenner ikke limte navn på postkassene.

### **5. FASADE**

Rekkverk, vinduskarmer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder (dvs.tilsvarende fargen ved innflytting). Fargekodene finnes i boligpermen. Området under rekkverket skal ikke dekket med duk. Følgende alternativer er tillatt:

- Vinduer: screens Farge grå
- Balkong: terassemarkise Faregekode 407/94 uten kappe
- Balkonger på sidene kan ikke ha en hel markise – screens er tillatt.



Ta kontakt med [www.villamarkisen.no](http://www.villamarkisen.no) for tilbud – de kjenner sameiets fargekoder 407/94 uten kappe

Det er ikke tillatt å borre eller gjøre endringer i byggets fasade uten tillatelse fra styret.

## **6. TERRASSER OG BALKONGER**

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er foreløpig ikke tillatt.

Trampoliner er tillatt i sameie, men av hensyn til naboer begrenses bruken til mellom kl 10.00-19.00.

På grunn av høy vekt er badestamp / Jacuzzi ikke tillatt å ha på balkongene.

Elektriske- eller gass-griller kan brukes. Vis hensyn og oppbevar gassflasken ute til enhver tid.

Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget (blinkende) belysning bør unngås da det kan være "sjenerende" for naboer.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene. Dette er bl.a. for å unngå rotteangrep og andre skadedyr.

Synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde bør unngås.

Seksjonseiere som ønsker innglassing av balkong, må kontakte Lumon AS

(<https://lumon.com/no>, tel. 21 62 83 16) og selv dekke kostnaden.

## **7. (punkt 7. faller ut)**

## **8. ANTENNEANLEGG**

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg er ikke tillatt.

## **9. BOD**

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander. Døren til bod rommet skal alltid være låst, selv gjennom korte fravær.

## **10. GARASJE**

Garasjen administreres av eget garasjesameie og styre. Se egne vedtekter for dette.

Garasjesameiet kan kontaktes, for eksempel ved nøkkelbestilling eller lignende, på [frydenberg.garasjesameie@gmail.com](mailto:frydenberg.garasjesameie@gmail.com)

## **11. AVFALLSHÅNDTERING**

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter. Større pappemballasje skal rives i biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Ved forsøpling på siden av brønner og fellesarealet vil det forekomme et gebyr til seksjonseier. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Bruk innsamlingsklokker til bruk for glass og metall. Ved inn og utflytting vil søppelbrønnene fylles raskt, ta hensyn til andre beboere og kjør søppel til en gjenvinningsstasjon under flytteperioden.

## **12. PLENER**

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende / leietakere.

Vi oppfordrer alle til å holde orden og bidra til å skape trivsel.

Trampoline er tillatt i sameiet, men av hensyn til naboer begrenses bruken til mellom

Kl. 10.00 – 19.00

Sameiets nettside: <http://web4.herborvi.no/7174/>

Styrets e-post: [seljeveien19og21@styrommet.net](mailto:seljeveien19og21@styrommet.net)

**VEDTEKTER**  
**for**  
**SELJEVEIEN 19 OG 21 BOLIGSAMEIE**  
**PÅ FRYDENBERG**

**Adresse: Seljeveien 19 og 21, 0575 OSLO**

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av  
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31  
Endret i årsmøte 21.03.18

**§ 1**

**Navn**

Sameiets navn er Seljeveien 19 og 21 Boligsameie.

**§2**

**Hva sameiet omfatter**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 126, bnr. 154 og gnr. 126 bnr. 155 i Oslo kommune, med påstående bygninger. Eiendommene er planlagt sammenføydd til ett felles gnr/bnr.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene kan omfatte uteareal. Balkonger inngår i bruksenheter. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og deler av utearealet. Samledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Del av uteområder på gnr. 126 bnr. 147 (evt. bnr. utskilt fra dette) skal organiseres som et utomhussameie (Utomhussameie felt B). Utomhussameiet skal eies i fellesskap av sameier og borettslag i Seljeveien 15, 17, 19 og 21 med en ideell andel hver. Sameiet forplikter seg til å delta i og dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av utomhussameiet.

Det skal etableres garasjesameie som skal eies av kjøpere av parkeringsplasser sammen med de ulike sameier og borettslag. Bodareal og tekniske rom er en del av garasjesameiet og eies av de ulike sameier og borettslag, som forplikter seg til å delta i

og dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjesameiet.

Det skal etableres et sameie som skal eie utearealer (park, interne veier m.m.) som er til felles bruk for alle eiendommer i boligprosjektet Frydenberg samt for ny planlagt skole og for næringsbygg i Frydenbergveien 48. Sameiet forplikter seg til å delta i og dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for dette sameiet.

### **§3**

#### **Formål**

Seksjonens formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved resekksjonering i henhold til eierseksjonslovens §13.

### **§ 4**

#### **Fysisk bruk av eierseksjonene**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

### **§5**

#### **Rettslig rådighet over eierseksjonene**

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

### **§ 6**

#### **Sameiemøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til



sameiemøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiemøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiemøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiemøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiemøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiemøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre
- budsjett for kommende år
- årlig vedlikeholdsprogram

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

## §7

### Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to 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 sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiemøte, jf. §6.

## §8

### Sameiemøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiemøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiemøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende

- bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
  - e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
  - g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum
  - h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §14

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

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## **§ 9** **Styret**

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiemøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiemøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiemøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

## **§10**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiemøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig

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

## **§ 11**

### **Ordensregler**

Sameiemøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet.

## **§ 12**

### **Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiemøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiemøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

## **§13**

### **Vedlikehold av fellesareal**

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiemøtet for godkjenning.



Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiemøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

#### **§ 14**

##### **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. §17.
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar.
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer.
- d) kostnader til vaktmestertjenester.
- e) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver seksjon.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiemøtet med 2/3 flertall.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til drift og vedlikehold av utomhussameie, garasjesameie samt øvrige uteområder som er felles for boligprosjektet Frydenberg, jfr. §2.

#### **§15**

##### **Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiemøtet eller styret, slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

#### **§16**

##### **Ansvar utad**

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk

## **§17**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier

## **§ 18**

### **Kamera/videoovervåking av fellesarealer**

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av borettslagets 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.

Generalforsamlingen skal vedta en øvre kostnadsramme og kan fastsette nærmere retningslinjer for hvordan overvåkingen gjennomføres med alminnelig flertall.

## **§ 19**

### **Mislighold og fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

## **§20**

### **Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

**VEDTEKTER**

**FOR**

**FRYDENBERG GARASJESAMEIE A og B**

Gnr. 426, bnr. 2, Oslo kommune  
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 11/10 2009.  
Sist endret på ordinært sameiermøte 26. april 2016.

**§ 1**

**Navn**

Sameiets navn er Frydenberg garasjesameie A og B.

**§ 2**

**Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 426 bnr. 2, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

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

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

221 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2.250 / 785.991 til sammen	497.250 / 785.991
14 andeler for p-plass til MC, hver utgjørende 630 / 785.991 til sammen	8.822 / 785.991
262 andeler for boder, hver utgjørende 900 / 785.991 til sammen	235.861 / 785.991
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 46, Frydenberg 1 BRL på	9.128 / 785.991
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 52, Frydenberg 3 BRL på	9.795 / 785.991
1 andel for spesialrom tilhørende Sameiet Seljeveien 19-21 på	15.286 / 785.991
1 andel for spesialrom tilhørende gnr. 126, bnr. 53, Seljeveien 15 AS på	9.849 / 785.991
Til sammen	785.991 / 785.991

**3**

**Formål**

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

**§ 4**

**Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Denne bruksretten til p-plass forutsetter at det er betalt et vederlag til utbygger av prosjekt Frydenberg.



Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

## § 5

### Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjekt Frydenberg vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget eiet direkte av andelseier/seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon eller sammen med boret i borettslag innenfor bebyggelsen på prosjektet Frydenberg, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av borettslag/sameier. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller boret som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

Fremtidig garasjeanlegg under felt C og D på prosjekt Frydenberg har rett til å benytte trasé (gjennomkjøring) over sameiets eiendom for adkomst til sin eiendom. Garasjesameiet for felt C og D skal dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til garasjeporten og kjøre- og adkomstarealet som det har adkomstrett til.

Garasjesameiet kan ikke nekte Oslo kommune å tinglyse standard erklæring vedrørende dette på sameiets eiendom.

## § 6

### **Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller boret i bebyggelsen, kun overføres til andre andelseiere/sameiere i de sameiene/borettslagene som ligger innenfor bebyggelsen på prosjektet Frydenberg.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/andel og flytter fra sitt borettslag/eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Beboere i det sameie/borettslag som utleier tilhører, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår.
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

For sameieandeler med rett til flere parkeringsplasser eiet av borettslag eller eierseksjonssameier, er regler for overdragelse og utleie av de enkelte plasser regulert i vedtektene til det enkelte borettslag/eierseksjonssameie.

Garasjeanlegget har et visst antall handikap plasser (HC-plasser). Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene på prosjektet Frydenberg, jf. § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass og som har en annen normal parkeringsplass å bytte med. Som dokumentasjon på behov for HC-plass kreves fremlagt Oslo kommunes parkeringstillatelse for forflytningshemmede. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Ved bytte av plass skal eventuelt mellomlegg avtales mellom partene. Mellomlegget skal være basert på en faglig verdisetting.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

## **§ 7**

### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Styremedlemmer i de borettslag/eierseksjonssameier som har rettigheter/er sameiere i Sameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. I tillegg har eventuelle sameiere som ikke tilhører disse borettslag/eierseksjonssameier rett til å delta med forslags, tale-, og stemmerett. 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 kalenderer
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Valg av valgkomite på inntil 3-tre medlemmer som speiler eierstrukturen i garasjesameiet. Valgkomiteen velges for ett år
6. 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.

## **§ 8**

### **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. § 7.

## § 9

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

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 sameiet 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 § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

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

## § 10

### Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det bør ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert borettslag/eierseksjonssameie.

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret 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 tilstede. 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.

### **§ 11**

#### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

### **§ 12**

#### **Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

### **§ 13**

#### **Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### **§ 14**

#### **Vedlikeholdskostnader**

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
  - b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
  - c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
  - d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
  - e. vaktmesterrrom
  - f. renhold av fellesarealer
  - g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis

at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. garasjeport
  - b. GSM-key
  - c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
  - d. Oppmerking av p-plasser
3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag.

#### **§ 15**

##### **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.

#### **§ 16**

##### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

#### **§ 17**

##### **Forsikring**

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

#### **§ 18**

##### **Kamera/videoovervåking av fellesarealer**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets 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.

#### **§ 19**

##### **Sameieloven**

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

**§ 20****Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

Utbyggingen av Garasjeeiendommen skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er inneforstått med at det er aktuelt å utvide Sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og Sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføring.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som en eiendom for hele garasjeanlegget, før hele anlegget er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan Sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og Garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til Sameiet.

ooOoo



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](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.



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

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

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

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

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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Seljeveien 21  
0575 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tam LeTelefon: 402 15 826  
E-post: tam.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre