



aktiv.



Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 129 109,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 7 038 397,-
Felleskostn.: Kr 6 915,-
Selger: Lisa Marie Lunden
Hasanain Ahmed Neama

Habib

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1892
BRA-i/BRA Total 78/78 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 304
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1002250306

Lys og luftig 3-roms loftsleilighet med 88 kvm gulvareal

Velkommen til Oslo gate 16! En lys og luftig 3-roms med delikate overflater, god planløsning og klassiske detaljer.

Beliggenheten på toppen er luftig og flott, med klassiske bjelker og ellers lyse overflater. Her får du store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Harmoniske fargevalg og en åpen, sosial planløsning gir godfølelsen i eget hjem. Her får du det beste fra to verdener, med moderne bokvalitet, samtidig som den klassiske bygården byr på forrige århundres sjarme og vakre former. Leiligheten byr på en fleksibel og innholdsrik utforming med mange bruks- og innredningsmuligheter.

Høydepunkter:

- Toppleilighet m/ fransk balkong og utsikt
- Bad oppgradert i 2024
- Sosial og åpen planløsning
- Klassiske detaljer
- 88 kvm gulvareal

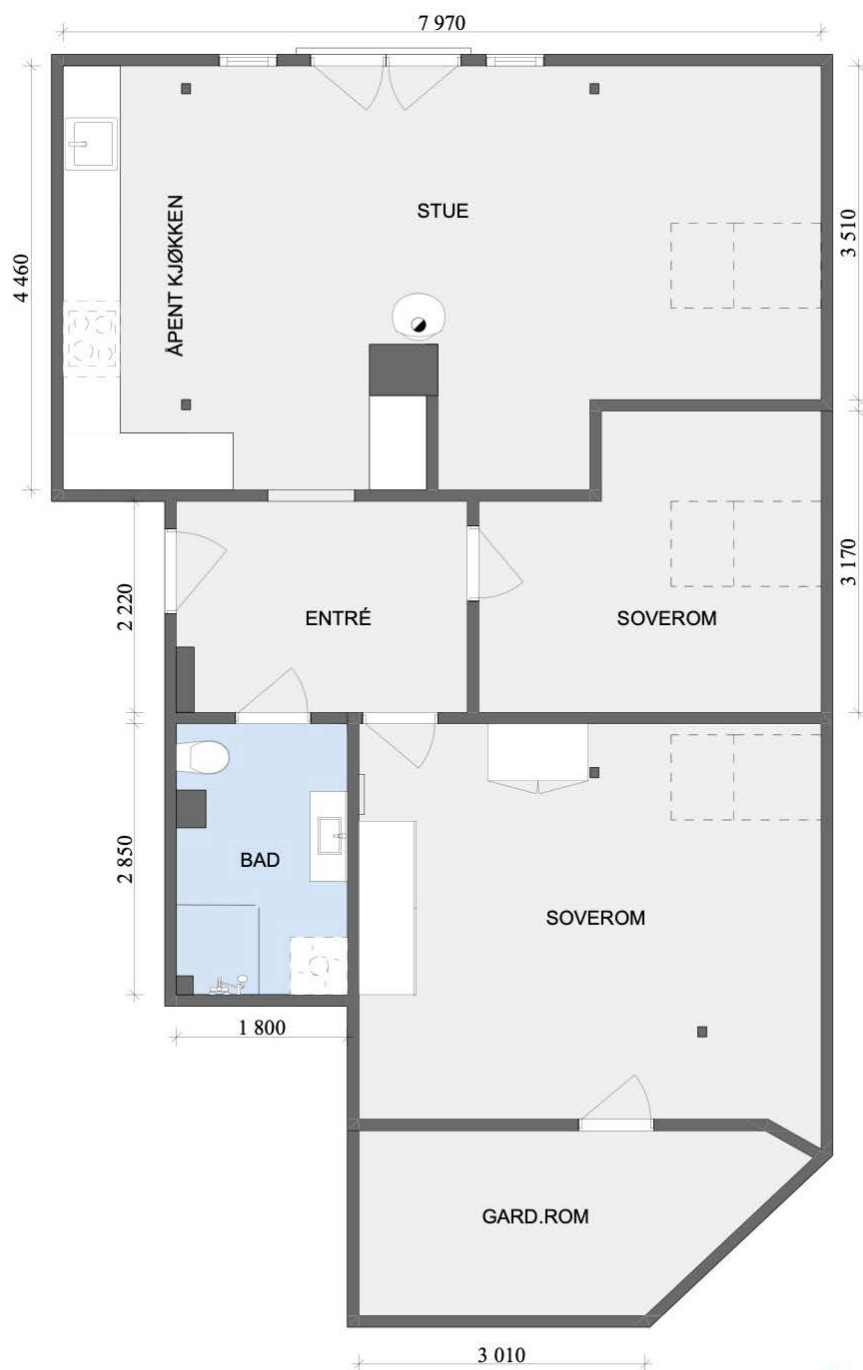
Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	32
Nabolagsprofil	76
Budskjema	84

Planteegning



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
 Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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





























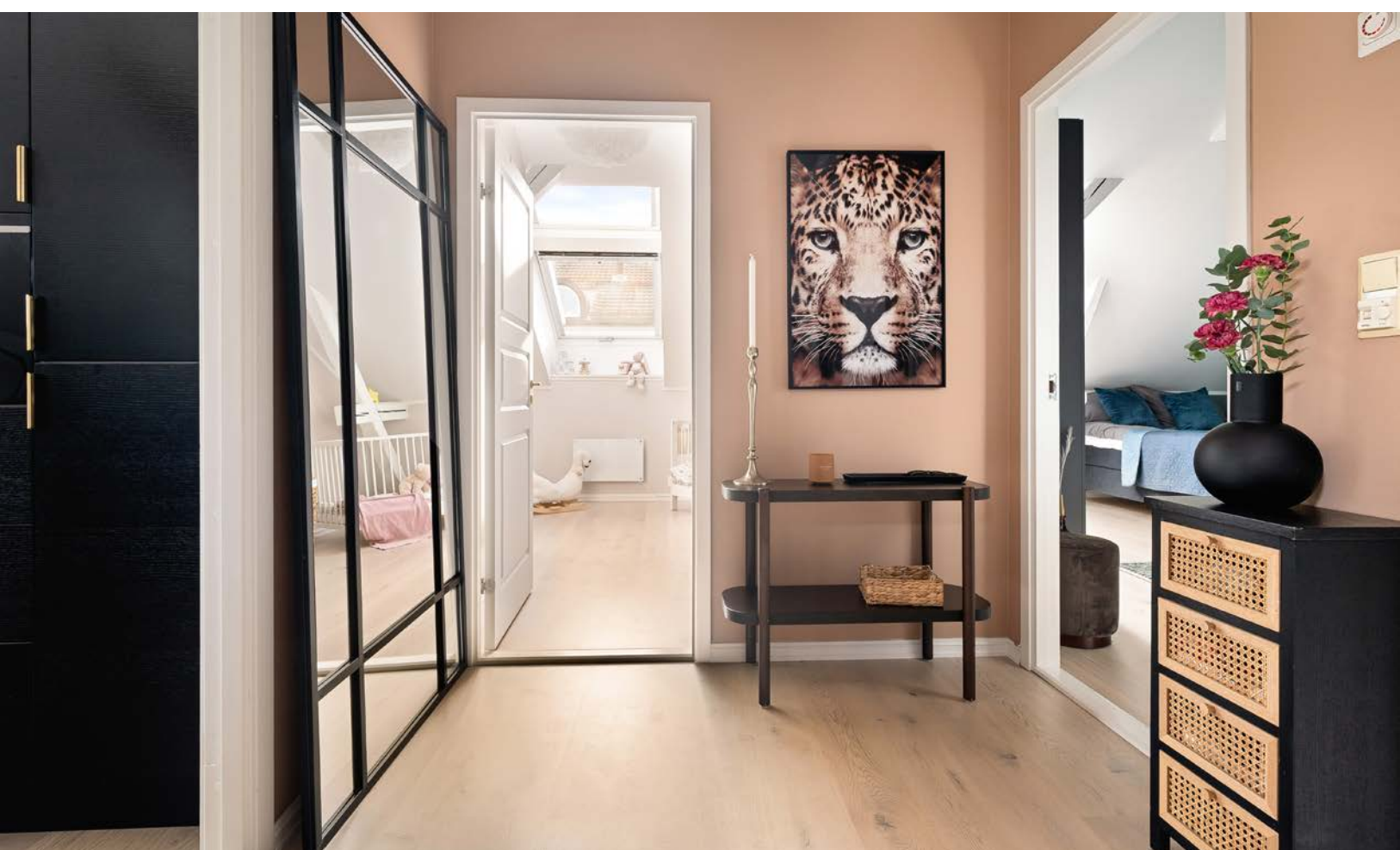
























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA totalt: 78 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 78 m² Entré, bad/wc, åpent kjøkken med spise plass og fransk balkong, stue og to soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod med gulvareal på ca 3,4 m². Kjellerboden er ikke målverdig i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde. Takhøyden i boden er målt til ca 1,83 m. En loftsbod med gulvareal på ca 2,1 m². Loftsboden er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 88 m² i 4. etasje/loft, i tillegg har leiligheten en hems med gulvareal på ca 3,9 m² målt under skråtak. Arealet på hems er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser. Adkomst til hems via fast montert stige.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

I Oslo gate bor du i den "nye" delen av Gamlebyen - som for mange er den hyggeligste.

Hovedstadens puls med alt av servicetilbud og daglige fasiliteter er en kort gå-, sykkel- eller trikketur unna.

Et mangfold av idylliske parker og friarealer som Middelalderparken, Ruinparken, Skulpturparken i Ekebergskogen, Urskogen langs Alnaelva, Vannspeilet, Svartdalsparken og Ekebergsletta ligger også innen gangavstand med fantastiske tur-

og rekreasjonsarealer.

Det er kort vei til restauranten med Oslos flotteste utsikt; Ekebergrestauranten og flere andre velrennomerte restauranter på Kampen, Vålerenga, Tøyen eller Munch brygge.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både buss og trikk rett i nærheten. I umiddelbar nærhet ligger trikkeholdeplassen Oslo Hospital med 13- og 19-trikken. Her finner du dessuten også et bysykkelstativ som gjør at du svært enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Nærmeste bussholdeplass er St. Halvards plass med busslinjene 34, 34X, 70 og 70N. Oslo S med totalt 24 ulike linjer ligger ca. 1 km fra leiligheten.

Flotte rekreasjonsområder på Ekeberg

Stien opp til Ekebergparken går fra nederst i Konows gate - et par hundre meter unna. Kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid, Ekebergsletta med dyrepark og Norway Cup, og Ekebergrestauranten med byens beste utsikt er bare noen av tilbudene! Ekebergparken er en stort, spennende område med mye kunst og skulpturer spredt rundt i skogsområdet.

Bjørvika - der byen møter fjorden

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av Munchmuseet, ligger Oslobukta: En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo med tre stjerner i Michelin-guiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrt badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gamlebyen Urtehagen barnehager 0.1 km

Nonneseter idrettsbarnehage 0.5 km

Strekken barnehage 0.5 km

Skoler:

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.3 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 1.3 km

Vålerenga skole (1-7 kl.) 1.4 km

Vahl skole (1-7 kl.) 1.5 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1 km

Kongshavn videregående skole 1.3 km

Hersleb videregående skole, 20 min gange

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. En gavlvegg mot bakgård er etterisolert med påført sprøytebetong i senere tid, ukjent år. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Gården trenger utvendig oppgradering/rehabilitering av fasaden. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen dette fremkommer ved bl.a skjevheter i gulv i leiligheten og sprekkdannelser i utvendig fasadeliv mot bakgård.

Innhold

Entré, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og fransk balkong, stue og to soverom.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Etasjeskille og gulv på grunn: TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og begge soverom.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate montert mot brennbart materiale på gulv i forkant av peisovn i stue/åpent kjøkken ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.
- Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra ca 2001 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Elektrisk: Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid i leiligheten i 2023 med arbeidsbeskrivelse "Rehabilitering av kjøkken iht tilbud 1113". Dokument datert 11.10.2023. Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektrisk arbeid i leiligheten i 2025. Dokument datert 10.10.2025. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 2001.
- Varmtvannsbereder: TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen ikke er lekkasjesikret.
- Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på en mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.
- Våtrom: TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 2001 i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.
- Annet utstyr: TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde til fransk balkong i henhold til dagens forskriftskrav for fallsikring.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Vaskemaskin på badet medfølger.

Hvitevarer

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

Parkering

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

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586883

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Panelovner i leiligheten er montert nye i 2025. Varmekabler i bad, fra 2001.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er kr 6 915,- pr. måned og er fordelt slik:

- Avdrag kr 439,-
- Renter kr 75,-
- Avdrag kr 1 263,-
- Felleskostnader kr 5 132,-
- Renter kr 6,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 915

Andel Fellesgjeld

Kr 129 109

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.09.2025

Andel fellesformue

Kr 26 090

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Østre Strete Borettslag

Organisasjonsnummer

985887748

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Østre Strete borettslag består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

Borettslaget er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586883.

Styrets arbeid (hentet fra innkalling til årsmøte for 2025):

Borettslaget har en stram økonomi også i 2025 for å opprettholde likviditeten (se vedlagt prognose i årsmeldingen for 2023).

Styret har i løpet av 2024 jobbet for å kutte utgifter. Blant annet har vi reforhandlet avtale med vaktmestertjeneste, og redusert vaktmester som utgiftspost, uten at dette har gått utover de tjenester vi har hatt tidligere. Det har også vært innført sparetiltak ved at Ungbo bidrar for første gang økonomisk til materiale til dugnad i bakgården.

Oslogate 16 var på slutten av 1990-årene en ganske sliten bygård. I 1998 ble gården pusset opp og i 2001 ble loftet bygget ut. Dette i regi av USBL. I begynnelsen var Oslo gate 16 en leiegård, før borettslaget Østre Strete ble etablert.

Østre Strete har siden den gang hatt fellesgjeld som gradvis har blitt betalt ned. Per i dag har vi to slike «gamle lån» i Husbanken.

Det ene lånet er på i dag kroner 181 715, med en rente på 2,781%. Dette vil vi innfri november 2025. Det andre lånet er på i dag kroner 444 606, med rente 2.781 %. Dette

lånet vil vi innfri november 2027.

Utover dette har borettslaget et lån på kroner 866 485, med rente på 5.4% i DNB ASA. Dette lånopptaket skyldes utbedringer og drift som har kommet til med tiden. Lånet hos DNB ASA blir innfridd desember 2042. Styret har per i dag ikke noen planer om å forskuttere nedbetaling av dette lånet, men dette kan komme som en aktuell problemstilling på årsmøte i 2027 når prioriteringer for vedlikehold og investeringer i eiendomsmassen skal vedtas.

Som orientert om i redegjørelsen for styrets arbeid for 2023, ønsker styret utsette større investeringer i eiendomsmassen til 2028.

I 2028 vil Østre Strete ha kvittet seg med gammel gjeld og vi vil ha en total gjeld på kroner 788.665 hos DNB. Dette er da forutsatt at ikke utforutsette utgifter kommer til i perioden 2025-27.

Vi ønsker å bruke midlene som fristilles ved innfrielsen av det ene lånet i år, til å skape en økonomisk buffer. Denne økonomiske bufferen skapes ved å sette til side i 2026 og 2027 majoriteten av midlene som tidligere har vært brukt for å nedbetale det ene Husbanklånet.

Vi kommer derfor ved innfrielsen av lån i 2025 ikke til å sette ned husleien de neste to årene. Vi hadde som målsetning i fjor å heller ikke sette denne opp. Dette klarte vi dessverre ikke p.g.a. dyrtid.

Våren 2026 har vi bestilt fagperson til å lage en oversikt over kommende vedlikeholdsbehov (vedlikeholdsplan). Denne vil sendes ut til alle. Vedlikeholdsplanen vil gi oss alle et viktig verktøy i framtidige prioriteringer, og vil bistå styret i arbeidet med hva som må gjøres versus hva vi ønsker å gjøre.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 114962301, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.08.2025: 2.78% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 21.08.2025: 444 606

Andel av saldo: 38 453

(siste termin 01.11.2027)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånummer: 114962303, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.08.2025: 2.78% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 21.08.2025: 181 715

Andel av saldo: 15 716

(siste termin 01.11.2025)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånummer: 16367860190, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.08.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 21.08.2025: 866 485

Andel av saldo: 74 940

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2042)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider.

Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Forkjøpsrett

Ja.

1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyfellesskap

2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av årsbretning for 2025. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

Styregodkjennelse

Ja.

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler for borettslaget er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 304 i Oslo kommune. Andelsnr. 10 i Østre Strete
Borettslag med orgnr. 985887748

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/304:

30.10.1883 - Dokumentnr: 941554 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse

02.03.1999 - Dokumentnr: 10701 - Erklæring/avtale
Best.om utbedring av eiendommen.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Bolig-og eiendomsetaten.

02.03.1999 - Dokumentnr: 10702 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:166

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:168

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:301

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:9

Bruksrett til uteareal.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Bolig-og eiendomsetaten.

13.03.2020 - Dokumentnr: 2226965 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sporveien AS

Org.nr: 915 070 434

Bestemmelse om veggfester

Bestemmelse om adkomst for inspeksjon, vedlikehold, reparasjon, utskifting m.m.

Med flere bestemmelser

15.12.1859 - Dokumentnr: 900125 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

03.06.1961 - Dokumentnr: 921200 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

St.Halvardsgt.2b.

02.03.1999 - Dokumentnr: 10693 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:166

Bruksrett til uteareal.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra direktør for Bolig-og eiendomsetaten.

27.08.2001 - Dokumentnr: 50077 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:302 Snr:9
Bruksrett til utearealene.
Ikke tillatt med park.av motorkjøretøy eller lagring.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Plikt til å utbedre eiendommen iht kommunens minstekrav til
utbedring m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktøren
for Bolig-og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

Ferdigattest - Oslo gate 16. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon (Utbygning av 3
loftsleiligheter), datert 09.04.2002.

Ferdigattest - Oslo gate 16. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon (Utbygning til 30
års standard), datert 30.05.2000.

Ekspedisjons-Dokument - Oslo gate 16. Arbeidets art: Reparasjon etter brann. Datert
19.12.1939.

Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert,
mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre
byggårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert)
for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg
som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er
ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses
som en slags ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak
er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid
på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente plantegninger utført av
Arkitektene Thorenfeldt, sist datert 28.10.2001.

Annet:

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder
branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig

å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til friområde/park, reg. best. S-2255.

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste, samt oppført som et SEFRAK-minne.

SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 900 000 (Prisantydning)

129 109 (Andel av fellesgjeld)

7 029 109 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 288 (Omkostninger totalt)

17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 038 397 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 046 297 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 049 097 (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 9 288

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

2 000 Digitale prospekter

6 500 Fotograf

1 910 Garantipremie/inneståelse

3 000 Gebyr for betalingsutsettelse (utleggsgebyr - vi legger ut for alt)

19 900 Markedspakke INKL BLINK ANNONSERING - PREMIUM PAKKE

6 900 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 390 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 142 191

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

Ansvarlig megler

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

14.10.2025

Vedlegg

Oslo gate 16

0192 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1892

BRA: 78 m²

BRA (ny arealstandard): 78 m²

BRA-i (ny arealstandard): 78 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36719>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Ett soverom (stort), målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom (lite), målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Åpent kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og begge soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipeløp av behandlet stålrør i stue/åpent kjøkken montert åpent fra topp peisovn til innvendig takflate og ført ut gjennom yttertak.

Pipeløp oppført av pusset og malt teglstein i stue/åpent kjøkken er stengt i regi av borettslaget i henhold til eier.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate montert mot brennbart materiale på gulv i forkant av peisovn i stue/åpent kjøkken ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Vannledninger

Oppsummering

Det er montert lukket fordeligsskap for vannopplegg i leiligheten på hems med kaldtvanns hovedstoppekran, adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekranen fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra ca 2001 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming. Panelovner i leiligheten er montert nye i 2025.
Varmekabler i bad, fra 2001.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring er på 50 ampere.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder ampere størrelse på hovedsikring og kurs 12 som er en 15 ampere automatsikring montert ny i 2023. Forøvrig er det elektriske anlegget i sikringsskapet fra 2001.

Elektrisk anlegg i bad og kjøkken er i vesentlig grad fra 2001, 2023 og 2024.
Forøvrig er det elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad fra 2001.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid i leiligheten i 2023 med arbeidsbeskrivelse: Rehabilitering av kjøkken iht tilbud 1113. Dokument datert 11.10.2023.
Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektrisk arbeid i leiligheten i 2025. Dokument datert 10.10.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 2001.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til bereder eller Waterguard med sensorsløfe i området rundt bereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Styringsbryter for avtrekksregulering i bad er montert på vegg i entre.

Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal.

Det er ikke montert tilluftsentiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter er integrert i vindusgrep til takvinduer.

TG-2 er satt med tanke på en mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av delvis overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 2001 i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt.

Øvrig: Annet utstyr

Oppsummering

Fransk balkong i stue/åpent kjøkken med lakkert stål spilerekkverk i front. Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm fra gulv som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav på 120 cm over 10 m fra terreng.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde til fransk balkong i henhold til dagens forskriftskrav for fallsikring.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitektene Thorenfeldt, sist datert 28.10.2001.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.10.2025

Rapportdato
13.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hasunain Ahmed Neama Habib og Lisa Marie Lunden**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslaget sitt ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Oslo gate 16, 0192 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **233**

Bruksnr: **304**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **10**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1892 - Kaldtloft ble utbygget til boligformål i 2001.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Kaldtloft i gården ble ombygget til boligformål i 2001.

Bygård i 3 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, bakgård, trappeoppgang og fellesgang fra St. Halvards gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. En gavivegg mot bakgård er etterisolert med påført sprøytebetong i senere tid, ukjent år. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Gården trenger utvendig oppgradering/rehabilitering av fasaden.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen dette fremkommer ved bl.a skjevheter i gulv i leiligheten og sprekkdannelser i utvendig fasadeliv mot bakgård.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje/loft	78	74	4	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og fransk balkong, stue og 2 soverom.	Garderoberom.
Totalt m²	78	74	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje/loft	78	78	0	0	0
Hems	0	0	0	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	78	78	0	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje/loft	88	78	10
Hems	4	0	4
Loft	2	0	2
Kjeller	3	0	3
Totalt m²	97	78	19

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod med gulvareal på ca 3,4 m². Kjellerboden er ikke målverdig i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde. Takhøyden i boden er målt til ca 1,83 m.

En loftsbod med gulvareal på ca 2,1 m². Loftsboden er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 88 m² i 4.etasje/loft, i tillegg har leiligheten en hems med gulvareal på ca 3,9 m² målt under skråtak. Arealet på hems er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser. Adkomst til hems via fast montert stige.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra ca 2000 i kjøkken/stue. 2-lags isolerglass i Velux takvinduer fra 2000 og 2001 i begge soverom og stue. Øvre takvinduer i begge soverom og stue ble ikke funksjonstestet eller besiktiget på grunn av manglende tilgjengelighet da vinduene har en høy plassering i takflaten. 2-lags isolerglass vinduer i fløydør mot fransk balkong i åpent kjøkken fra ca 2000. Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra luftespalter i vindusgrep til takvinduer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert antatt (B30 og dB35). Klassifiseringsmerking i rygg på dørblad var overmalt og ikke mulig å lese.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dører og vinduer er i vesentlig grad fra oppføringstidspunkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Enkelte utvendige vindusrammer/trevirke er preget av aldring og noe malingavflassing. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom (stort), målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom (lite), målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.	
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og begge soverom.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue/åpent kjøkken, montert ny i 2001. Det er montert ildfast plate under og i forkant av peisovn mot brennbart materiale på gulv i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Pipeløp av behandlet stålrør i stue/åpent kjøkken montert åpent fra topp peisovn til innvendig takflate og ført ut gjennom yttertak. Pipeløp oppført av pusset og malt teglstein i stue/åpent kjøkken er stengt i regi av borettslaget i henhold til eier.	
TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate montert mot brennbart materiale på gulv i forkant av peisovn i stue/åpent kjøkken ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken med spiseplass: Mørke, folierte fronter fra Epoq kjøkken med trestruktur. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps messingforgylt kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter som nedsug gjennom platetopp, fra 2023.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert bra nedsug gjennom platetopp.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitektene Thorenfeldt, sist datert 28.10.2001.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Oslo gate 16. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon (Utbygning av 3 loftsleiligheter), datert 09.04.2002. Ferdigattest - Oslo gate 16. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon (Utbygning til 30 års standard), datert 30.05.2000. Ekspedisjons-Dokument - Oslo gate 16. Arbeidets art: Reparasjon etter brann. Datert 19.12.1939.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensorer i leiligheten samt i fellesareal. 4 røykvarslere - hvorav 2 fra 2024.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2001, 2023 og 2024. Felles avløpsopplegg i gården er fra antatt ca 1998.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Plast vannledninger er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring i leiligheten, bortsett fra noe synlig kobberrør i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Plast vannledninger i leiligheten er fra ca 2001. Kobberrør i benkeskap i kjøkken er fra 2023. Felles kaldvannsopplegg fra antatt ca 1998.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er montert lukket fordeligsskap for vannopplegg i leiligheten på hems med kaldtvanns hovedstoppekran, adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekranen fungerte som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra ca 2001 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming. Panelovner i leiligheten er montert nye i 2025.
Varmekabler i bad, fra 2001.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring er på 50 ampere.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder ampere størrelse på hovedsikring og kurs 12 som er en 15 ampere automatsikring montert ny i 2023. Forøvrig er det elektriske anlegget i sikringsskapet fra 2001.

Elektrisk anlegg i bad og kjøkken er i vesentlig grad fra 2001, 2023 og 2024.
Forøvrig er det elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad fra 2001.

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

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

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid i leiligheten i 2023 med arbeidsbeskrivelse: Rehabilitering av kjøkken iht tilbud 1113. Dokument datert 11.10.2023.
Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektrisk arbeid i leiligheten i 2025. Dokument datert 10.10.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 2001.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Dels innebygget på hems.

Fundament

Separat varmtvannsberederi plassert på golv/sponplate.

Årstall

2001

Størrelse

116 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen ikke er lekkasjesikret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid. Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til bereder eller Waterguard med sensorsløfe i området rundt bereder.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i bad. Forøvrig er ikke leiligheten tilknyttet noe form for ventilasjonssystem.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mekanisk avtrekk i bad er etablert i 2001. Separat avtrekk i bad er ført ut over tak via separat avtrekksvifte, montert på utvendig tak i henhold til eier.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Styringsbryter for avtrekksregulering i bad er montert på vegg i entre. Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter er integrert i vindusgrep til takvinduer. TG-2 er satt med tanke på en mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Mikrosement på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble 1. gang oppført i 2001, senere er overflater pusset opp med mikrosement påført tidligere fliser på gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr i 2024. Plast gulvsluk og tettesjikt/membran fra 2001 er fortsatt benyttet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,9 cm, som anses som tilfredstillende. Fall mot gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredstiller i vesentlig grad krav til 1:50 fall, bortsett fra i ett mindre felt i dusjsone som er i tilnærmet vater. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 6,0 cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
Klemring og tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av delvis overdekning. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 2001 i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Ett veggmonterte høyskap. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.

En dusjvegg var ikke montert på befaringsdag.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det ble ikke registrert avvik.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk etablert i bad i 2001.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2001.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Mikrosement i bad, 3-stavs eikeparkett i garderoberom, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

1-stavs eikeparkett er montert ny i 2023.
3-stavs eikeparkett fra 2001.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble registrert en ripe og enkelte mindre merker i overflaten av parkettgulv i åpent kjøkken, forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Mikrosement i bad, forøvrig malte plater.

Vegg mellom stue og ett soverom er montert ny i sin helhet i 2024.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Mønehøyde i stue/åpent kjøkken er målt til ca 4,01 m på høyeste nivå under skråtak.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, malte, profilerte dører fra 2001.
Tilluftsentil er montert i nedkant av baderomsdør.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner.
Frittstående skyvedørgarderobe i ett soverom.
Fastmonterte garderobeskap i ett soverom.
Fransk balkong i stue/åpent kjøkken.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Fransk balkong i stue/åpent kjøkken med lakkert stål spilerekkverk i front. Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm fra gulv som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav på 120 cm over 10 m fra terreng.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde til fransk balkong i henhold til dagens forskriftskrav for fallsikring.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250306	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hasanain Ahmed Neama Habib	Lisa Marie Lunden

Gateadresse	
Oslo gate 16	

Poststed	Postnr
OSLO	0192

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250306

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppsett av vegghengt toalett, bytte av baderomsmøbler, dusjvegger, dusjarmatur og servantarmatur er utført Rørlegger. Kvittering medfølger på toalett og takdusj. Mikrosegment utført av faglært (ikke kvittering).

Arbeid utført av

Østerås Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Fiks av taklekkasje ved peis. Begge pipene ble sjekket. Den eldre pipen anvendes ikke men ble utbedret. Utført av borettslaget. (Blikkenslager Ståle breen as, dokumenter ligger hos borettslaget).

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lite fall i gulv ved takvinduer i stue og ved vask på kjøkken. Målt av Takstmann og beskrivelse i tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Overtok bolig med fuktskade under takvinduer på gulv. Reparatert når gulv ble byttet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid i forbindelse med kjøkken og to stikkontakter i stue.

Arbeid utført av

Tidemand Elektro og Arkel

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

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Foreligger tilstandsrapport av Taksmann 2025. Som nevnt tidligere var det skjult feil og mangler ved overtakelse av bolig. Skaderapport fra Argoz takst og skade i forbindelse med fuktskaden på gulv under takvinduer etter overtakelse av bolig, samt rapport fra Mycoteam. Parketten ble fjernet og sopp ble sanert/vasket etter anbefalt metode fra Mycoteam og i overnevnte takstrapport. Ny parkett og lister ble lagt. Rapportene samt advokat-saken (om ønskelig) medfølger printet ut i egen perm til ny eier/eiere ved overtakelse.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250306

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hasanain Ahmed Neama Habib	2cbad9407f509b72a2422 039e1a2439bbd3955bf	13.10.2025 18:35:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Marie Lunden	8f030e4ed1e1bb055779b 07d359a766ea5067f31	13.10.2025 18:34:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250306

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Oslo gate 16 - Nabolaget Minneparken - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 19	1 min 0.1 km
St. Halvards plass Linje 34, 34X, 70, 70N	1 min 0.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	18 min 1.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	13 min 1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

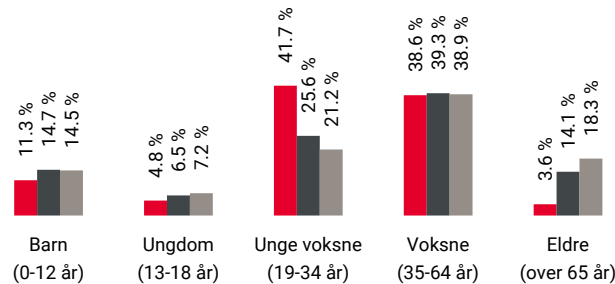
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minneparken	1 270	699
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gamlebyen Urtehaven barnehager (0-5 ...) 70 barn	1 min 0.1 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km
Strekken barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Gamlebyen Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Kiwi Konowsgate PostNord	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 76/100

Sport

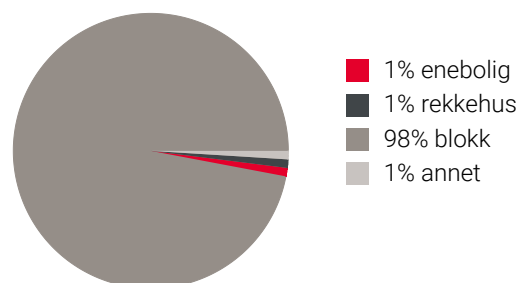
⚽ Gamlebyen skole 2 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Ruinparken balløkke 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🏃 Barry's Barcode 7 min 🚶

🏃 SATS Bjørvika 9 min 🚶

Boligmasse



«Nærheten til sentrum og parkene.»

Sitat fra en lokalkjent

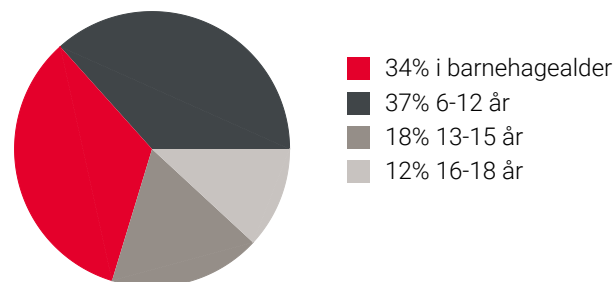


Varer/Tjenester

📦 Barcode 9 min 🚶

🏪 Apotek 1 Bjørvika 6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

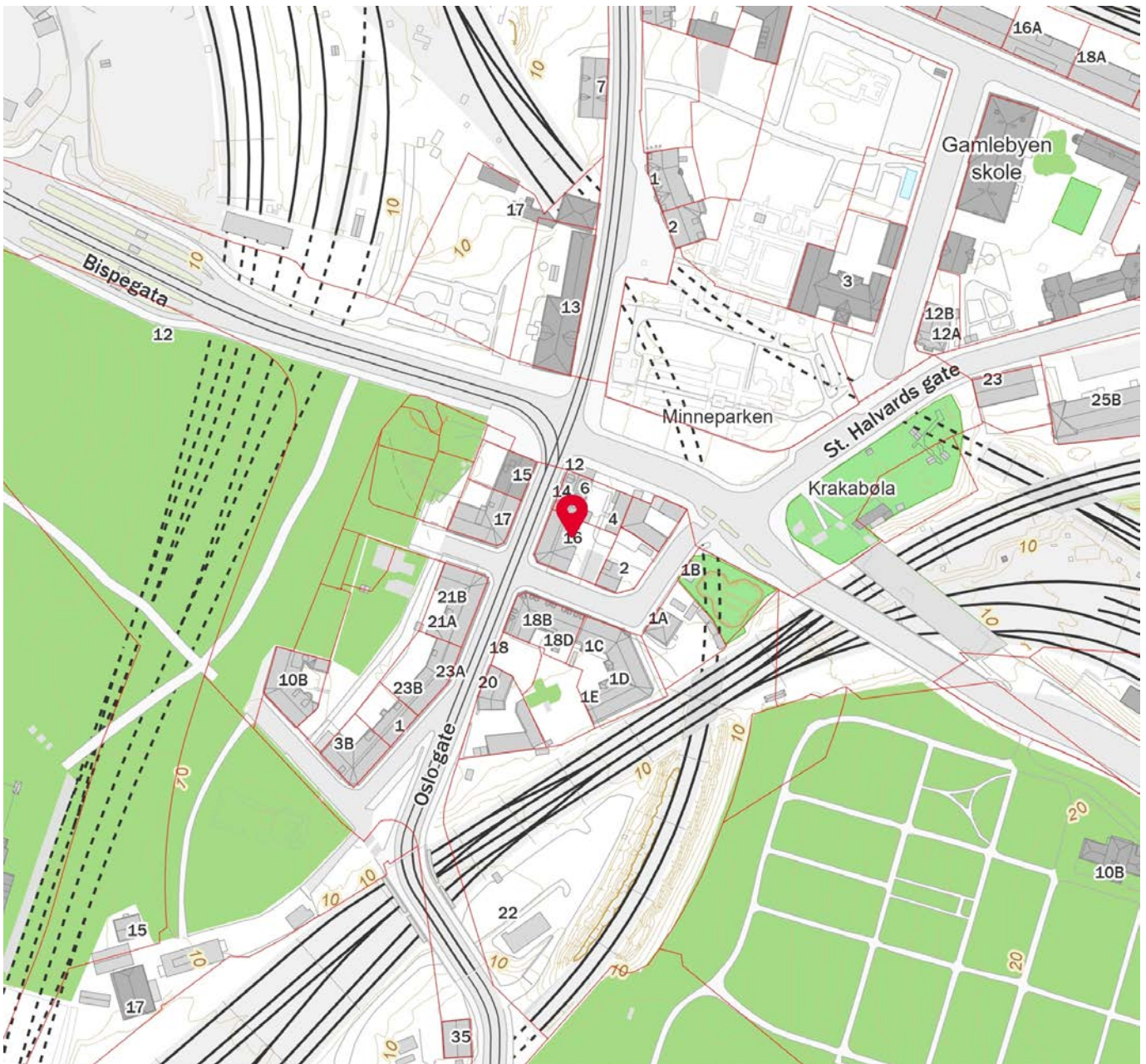


0% 55%

📍 Minneparken
📍 Oslo og omegn
📍 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Oslo gate 16
0192 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie**Telefon:** 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre