

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

## Per Christian Sandvik

**Mobil** 909 57 890

**E-post** per.christian.sandvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 13 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 338 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 13 838 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 284,-  
**Selger:** Aina Mee Myhre

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1903  
**BRA-i/BRA Total** 123/131 kvm  
**Tomtstr.:** 635 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 215, bnr. 183  
**Snr.** 12  
**Oppdragsnr.:** 1007250006

# Nydelig klassisk og herskabelig 4R leilighet på beste Majorstuen

Velkommen til Åsaveien 17, en meget stor, herskabelig og gjennomgående klassisk 4-roms på attraktive Majorstuen. En leilighet som innehar alle de klassiske detaljene med formidabel takhøyde, store vinduer med dype karmen, stukkatur, rosetter, doble fløydører osv. Her bor man godt hevet over bakken i 3. etasje med utgang til solrik balkong. Leiligheten er nyoppusset og her er de moderne løsningene godt kombinert med de klassiske detaljene. Må oppleves.

Høydepunkter:

- Herskabelig leilighet med alle de klassiske detaljene godt bevart.
- Perfekt beliggenhet i 3. etg.
- Takhøyde på over 3 meter.
- Nyoppusset, høy standard.
- 2 romslige stuer med peisovn.
- Lekkert kjøkken fra 2022.
- Solrik balkong på 3 kvm.
- 2 gode soverom inn mot bakgård.
- Stort flislagt bad renoverert i 2014.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	71
Energiattest .....	76
Nabolagsprofil .....	83
Formuesverdi .....	86
Meglerinfo .....	87
Husordensregler .....	90
Vedtekter .....	92
Protokoll .....	102
Årsberetning .....	104
Ekstraordinært årsmøte .....	113
Protokoll til EÅ .....	116
Reguleringskart .....	120
Budskjema .....	132

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 123 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 131 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> 3 boder i kjelleren

#### 3. etasje

BRA-i: 123 m<sup>2</sup> Entré , Bod , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Stue , Spisestue , Gang

### TBA fordelt på etasje

#### 3. etasje

3 m<sup>2</sup> Balkong mot gaten

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:

3 boder i kjeller, ca 2 og 4 m<sup>2</sup> samt ett skap på ca 0,6 m<sup>2</sup>, 1 bod i baktrapp, ca 1 m<sup>2</sup>.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Noe vanskelig å måle eksakt areal i entre på grunn av vinkler og skaper.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

635 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flat hjørnetomt med opparbeidet gårdsplass.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en meget populær og sentral beliggenhet i Åsaveien på Majorstuen. Dette er en perfekt beliggenhet for de som ønsker å bo tilbaketrukket i en av Majorstuens klassiske bygårder, samtidig som bylivet ligger så og si rett utenfor døren.

Åsaveien ligger like ovenfor Bogstadveien, en av Norges beste handlegater. Her finner man alt av butikker, populære spisesteder, hyggelige fortauskaféer og kaffebarer. Det er god tilgang til matbutikker i området med både Extra og Joker i umiddelbar nærhet, men også gourmetbutikker som Jacobs og Meny ved Colosseum.

Kort vei til både Bislett og Frogner med alle de fasiliteter du kan tenke deg - bl.a. kaféer, restauranter og populære forretninger. For den treningsglade er det flere treningssentre i området. Nærområdet byr også på flere turmuligheter med Marienlystparken, Stensparken og Frognerparken rett i nærheten. Det er også gangavstand både til St.Hanshaugen park, og Idioten på Adamstuen.

Det tar ca. 8-10 minutter å gå til Frogner, Vestkanttorget og St.Hanshaugen. Av utdanningsmuligheter er det kort vei og gode transportmuligheter til bl.a. OsloMet, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen og Handelshøyskolen BI.

Kort vei til både Bislett og Frogner med alle de fasiliteter du kan tenke deg - bl.a. kaféer, restauranter og populære forretninger. For den treningsglade er det to avdelinger av SATS i nærområdet, innen- og utendørstrening på Bislett samt Sats Fagerborg som ligger nærmest. Nærområdet byr også på flere turmuligheter med Stensparken like rundt hjørnet fra leiligheten. Det er også kort gange til både Slottsparken, Idioten på Adamstuen og Frognerparken.

Det tar ca. 8-10 minutter å gå til Frogner, Vestkanttorget og St.Hanshaugen. Av utdanningsmuligheter er det kort vei og gode transportmuligheter til bl.a. OsloMet, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen og Handelshøyskolen BI.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet med trikk fra Bogstadveien / Thereses gate samt buss med ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov / Sagene, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m.fl. Fra Majorstuen er det både T-banestasjon samt knutepunkt for buss og trikk.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra Åsaveien.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Solbærtorvet barnehage, Marienlyst Gård barnehage, Nrk Barnehagen Oslo.

**Skolekrets**

Marienlyst skole.

**Offentlig kommunikasjon**

Buss: Marienlyst med linje FB1, 20, 25, 28 ca 200 m

Trikk: Majorstuen i Majorstukrysset med linje 11 ca 400 m

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca 600 m

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 2,4 km

**Bygningssakkyndig**

Murmester Willy Preintoft AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygård som er oppført i 4 etasjer samt kjeller og innredet loft. Yttertak i trekonstruksjon som er teknet med antatt papp. Yttervegger i murkonstruksjon som er pusset og malt utvendig. Trebjelkelag i etasjeskiller. Støpt gulv i kjelleren. Gråstein og murstein i grunnmuren.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert ny 120 L varmtvannsbereder med Aquastop og lekkasjekasse september 2022. Nytt blandebatteri og oppvaskmaskin koblet opp, samt Aquastop installert på kjøkken september 2022.

Arbeid utført av: VVS Spesialisten AS

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

Ja

Beskrivelse: Noe innsig av vann i kjeller under flom august 2024. Utbedret av styret gjennom forsikring.

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: Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten ferdigstilt i 2023. Dimmere i alle rom. Komfyrvakt på kjøkken. Mill wifi-styrte panelovner i hele leiligheten installert. Ny peis installert i 2023

Arbeid utført av: Rett Elektro AS

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fullstendig renovering av fasaden og balkonger i regi av sameiet i 2023

Arbeid utført av: Pussmester AS

Tilleggs kommentar:

Arbeid utført i 2022/2023: Ny peis på stue installert. Alle overflater, vegger og tak pusset opp i hele leiligheten. Nytt elektrisk anlegg med dimmere og stikkontakter i alle rom. Ny termostat på bad byttet i 2024. Gulv i alle rom slipet og lakkert. Elektrisk solskjerming installert på begge soverom. Wifi-styrte panelovner på stue, spisestue, soverom og kjøkken. Nytt kjøkken fra Kvik med nye hvitevarer. Nye garderober på soverom og gang.

### **Innhold**

3. etasje: Entrè/gang, bod, bad/WC, 2 soverom, kjøkken, dagligstue og spisestue.

Utgang fra spisestuen til sydvest-vendt balkong på 3 kvm.

2 boder i kjeller på henholdsvis 2 og 4 kvm, samt ett skap på ca. 0,6 kvm.

1 bod i baktrapp på ca. 1 kvm.

### **Standard**

**VINDUER:**

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

**DØRER:**

To-fløyet malt hovedinngangsdør med frosted glass. Brannklassifisert B30. Ny i 2017 / 2018. Malt dør til baktrappen. Malt dør med isolerglass til balkong. Ny i 1996. Malt profilerte dører innvendig. To-fløyet dør mellom entre og stue, samt mellom stuen og spisestuen.

**BALKONG:**

Balkong med utgang fra spisestuen. Vender mot Åsaveien. Oppført i betong og med fliser på gulvet. Originalt smijerns rekkverk fra byggeåret. Høyde på rekkverk er 90 cm og åpninger i rekkverket er større en 10 cm.

**GULV:**

Fliser i badrom. Øvrige overflater har parkett.

#### VEGGER:

Fliser i baderom. Tapet i spisestuen. Øvrige vegger er malt.

#### HIMLINGER:

Malte overflater.

#### TAKHØYDER:

Spisestuen ca 3,19 meter.

Stuen 3,2 meter.

Kjøkken ca 3,19 meter.

#### PIPER OG ILDSTEDER:

Leiligheten har pipeløp mellom stuen og spisestuen, hvor det er tilknyttet to frittstående peiser. Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein som er pusset og malt. Peis i stuen, montert i 2023. Frittstående med glassplate på gulvet. Peis i stuen. Frittstående med ubrennbar plate på gulvet.

#### FAST INNVENTAR:

Faste malte skap i entre og hovedsoverom.

#### VÅTROM:

Fliser på gulv og vegger. Himling er malt. Det er plastsluk. Det er synlig en grå membran under klemring i sluket. Badet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sistene. Finert benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Speile over benken med integrert lys. Nedsenket dussgulv med sluk, glassvegg og dør. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulvet. Elektrisk avtrekksvifte. Luke med stoppekran for kaldt vann. Skap med samlestock for vann. Varmtvannsbereider plassert i skap over vaskemaskinen, inngang fra soverom. Dør med utgang til baktrappen.

#### KJØKKEN:

KVIK innredning fra 2022. Finert med folierte glatte fronter. Kompositt benkeplater samt på vegg over benken. Frittstående stor arbeidsøy med spiseplatter. Integre elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp og integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser samt ett vinskap. 1 svart kum nedfelt i benken. Romslig innredning med dels åpen løsning til spisestuen. Inngang fra spisestuen og gang. Montert komfyrvakt over koketoppen og Aquastopp i benken under oppvaskmaskin.

#### VANNRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plassert i vegg ved vaskemaskin. Rørskapet er plassert i badet. Avløp fra skapet med drenshull som leder vannet ut på badetgulvet, og ledes til sluk i dusjen. I samme vegg er det plassert luke med stoppekran for kaldt vann. Stoppekran for varmtvann er



plassert på varmtvannsberederen beliggende i ett skap over vaskemaskinen. Har påmontert Aquastopp og lekkasjekasse.

**AVLØPSRØR:**

Det er avløpsrør av plast.

**VENTILASJON:**

Boligen har naturlig ventilasjon.

**OPPVARMING:**

Nye Mill wifi-styrte panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken.

**VARMT VANN:**

Installert ny 120 liters varmtvannsbereder med Aquastopp og lekkasjekasse september 2022. Ligger i ett skap over vaskemaskinen og har adkomst fra hovedsoverom via en luke.

**ELEKTRISK ANLEGG:**

Sikringsskapet er plassert på vegg i baktrappen. Automatsikringer. Nytt elektrisk anlegg i leiligheten ferdigstilt i 2023 med dimmere og stikkontakter. Foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring fra Rett Elektro AS

**BRANN:**

Det er montert røkvarsler i leiligheten. Pulverapparat 6 kg.

**Info fra takstmann:**

Bygård som er tatt i bruk i 1903 med 5 etasjer samt kjeller og innredet loft. Fasadene ble renoveret i 2022 / 2023. Leiligheten er beliggende i 3. etasje og er gjennomgående fra Åsaveien og til gårdsplassen. Oppgradert på overflater, skaper, nye panelovner, ny varmtvannsbereder og elektrisk anlegg i 2022. Innredet med Entre, bod, 2 soverom, badrom, kjøkken, gang, stue og spisestue. Utgang til balkong fra spisestuen. Dørtelefon med portåpner. Leiligheten disponerer en bod i baktrapp, 2 boder i kjeller samt ett skap i kjelleren. Fremstår som lys og åpen med store oppholdsrom mot gaten. Nytt badrom i 2014. Øvrige overflater og innredninger samt elektrisk anlegg ble oppgradert / byttet i 2022 / 2023.

Eier opplyser: Installert ny 120 liters varmtvannsbereder med Aquastopp og lekkasjekasse september 2022. Nytt blandebatteri og oppvaskmaskin koblet opp samt Aquastopp installert i kjøkken september 2022. Montert ny kjøkkeninnredning fra KVIKK med nye hvitevarer. Nye garderobeskap i soverom og entre. Malt alle overflater, vegger og himlinger i leiligheten. Slipt og lakkert gulv i alle rom. Montert elektrisk solavskjerming på begge soverom. Nytt elektrisk anlegga i hele leiligheten ferdigstilt i 2023 med dimmere og stikkontakter. Komfyrvakt på kjøkken. Nye Mill wifi-styrte

panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken. Revet tidligere peis i stuen og montert ny i 2023. Montert ny termostat på baderommet.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkken er flyttet ut i ett tidligere soverom mot gaten. Baderommet er utvidet inn i gang og tidligere kjøkken, nå soverom.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Dører
- Radon
- Balkong
- Overflater vegger og himling bad
- Overflater gulv bad
- Sanitærutstyr og innredning bad
- Avtrekk kjøkken
- Vannledninger

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **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.

Selger tar med seg følgende:

- Lampene i stue, spisestue og kjøkken.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Leiligheten er betydelig oppusset i perioden 2022-2024:

- Leiligheten ble pusset opp i 2022/2023, alle rom eks bad.
- Alle overflater i leiligheten; tak, vegger, vinduskarmer, veggspil, brystning og himlinger sparklet og malt i 2022.
- Alle tregulv slipt og lakkert i hele leiligheten i 2022.
- Alt elektrisk anlegg nytt i 2023.
- Nye lamper, stikkontakter og dimmere i hele leiligheten i 2023.

- Ny termostat til bad i 2024.
- Ny 120 liters varmtvannsbereder installert i 2022.
- Wifi styrte Mill panelovner installert i stue, spisestue, kjøkken og begge soverom i 2022.
- Lystett, elektrisk solskjerming installert på begge soverom i 2023.
- Ny garderobe satt inn i gangen i 2022.
- Bod laget i gangen ved å tette dør til gjesterom.
- Døråpning mellom to soverom lukket, og ny dør ut mot spisestue satt inn.
- Døråpning mellom kjøkken og spisestue forstørret for å åpne kjøkkenet.
- Ny peis satt inn i stue i 2023.
- Nytt kjøkken fra Kvik med benkeplater og splashback i kompositt, nye hvitevarer og vinskap satt inn i 2022.
- Nye spotskinner på kjøkkenet.
- Nye garderobeskap på begge soverom i 2022.

Info gitt av selger.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

TV inkludert i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Det er beboerparkering i området:

Priser indre by:

Indre by er bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringszone A, B, C, D og E.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner

Elbil: 2090 kroner

Motorsykel og moped: 3100 kroner

El-motorsykel og el-moped: 1045 kroner

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Polisenummer**

77674543

#### **Diverse**

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med Mill wifi-styrte panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Peisovn i dagligstue og spiestue.

### Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket i 2024 var på 11 181 kWh. Dette utgjorde kr. 16 662,-. Forbruk og kostnad vil variere fra husstand til husstand.

### Energikarakter

F

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 500 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Eiendomsskatt

Kr 8 893

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til

eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Formuesverdi primær**

Kr 3 404 042

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 11 291 489

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

138/1998

**Felleskostnader inkluderer**

Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel-tv, felles strøm, renhold, bygningsforsikring, forretningsfører og revisor.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 284

**Andel fellesformue**

Kr 8 462

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Sameiet

## Sameienavn

SAMEIET KIRKEVEIEN 77

## Organisasjonsnummer

983 608 442

## Om sameiet

Leiligheten er en del av sameiet Kirkeveien 77 med org.nr. 983 608 442 og består av 16 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Styrets leder: Morten Berg

Tlf. 993 36 879

E-post: morten.berg@novalaw.no

## Vedlikeholdshistorikk:

Fasaden og balkongene ble rehabilitert i 2023.

Styreleder opplyser følgende:

"Vi har ingen prosjekter på gang som vil påvirke fellesutgifter/fellesgjeld. Gården har imidlertid en gammel heis, som kan svikte. Vi har ingen planer om å skifte denne i overskuelig fremtid, men når den en gang må skiftes vil det antagelig påvirke felleskostnadene. Videre er det en del etterslep på vedlikehold, som gjør at felleskostnadene ikke kan forventes redusert selv om renten på felleslånet går ned.

Ifølge seksjonseiere med lengre historie enn jeg har i gården, er det ikke gjort andre større arbeider de siste årene enn fasaden.

Det kan være greit å vite at vi ikke har noen vaktmestertjeneste. De eneste løpende driftsavtalene er trappevask og kontroll av heisen."

## Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har felleslån i DNB:

Lånenr. 16368036165

Saldo: kr. 3 697 358,-

Nedbetalingsdato: 2043

Rentesats: 7,4 %

Type lån: Annuitet

Betales fra og med: 2023.

Denne seksjonen har innfridd sin andel av fellesgjelden.

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for de andre beboerne i sameiet.

#### **Regnskap/budsjett**

Sameiet hadde i 2023 et underskudd på kr. 141 490,-.

Sameiet budsjetterte i 2024 med et overskudd på kr. 15 955,-.

Regnskap for 2024 foreligger ikke ennå. regnskap for 2023 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Nor Forvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 215, bruksnummer 183, seksjonsnummer 12 i Oslo kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/215/183/12:

18.10.1902 - Dokumentnr: 900553 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:183  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1974 - Dokumentnr: 519914 - Erklæring/avtale  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 5.000  
MED PRIORITET ETTER NOK 140.000  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1974 - Dokumentnr: 519914 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 12  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 68/1000  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 17 SEKSJONER

10.09.2002 - Dokumentnr: 58753 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel  
Endret seksjon:  
Snr: 12  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 138/1998

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest, kun ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1903.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål.  
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven.

Pågående byggesaker i området:

Kirkeveien 90 A - Bruksending fra forretning til treningsrom  
Saksnummer  
202458948  
Siste bevegelse  
Siste dok. 17.01.2025

Schønings gate 27 - Ombygging av leilighet, bruksending av kjeller til bolig og



fasadeendring  
Saksnummer  
202463023  
Siste bevegelse  
Siste dok. 23.12.2024

Suhms gate v/ Shell - Oppføring av bysykkelstativ med reklamevitrine  
Saksnummer  
200705951  
Siste bevegelse  
Siste dok. 21.08.2024

Suhms gate 14 - Riving av bærevegg  
Saksnummer  
202018871  
Siste bevegelse  
Siste dok. 14.12.2022

Suhms gate 13 - Oppføring av monolitt med reklame - Shell Marienlyst  
Saksnummer  
202459078  
Siste bevegelse  
Siste dok. 16.01.2025

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt etter godkjenning fra styret.

Se vedtekter punkt 12 for regler for utleie.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

13 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

337 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

338 850 (Omkostninger totalt)

349 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

352 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

13 838 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 849 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 852 050 (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 338 850

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 900,- oppgjørshonorar kr. 7 990,- og visninger kr. 3 490,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Per Christian Sandvik  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
[per.christian.sandvik@aktiv.no](mailto:per.christian.sandvik@aktiv.no)  
Tlf: 909 57 890

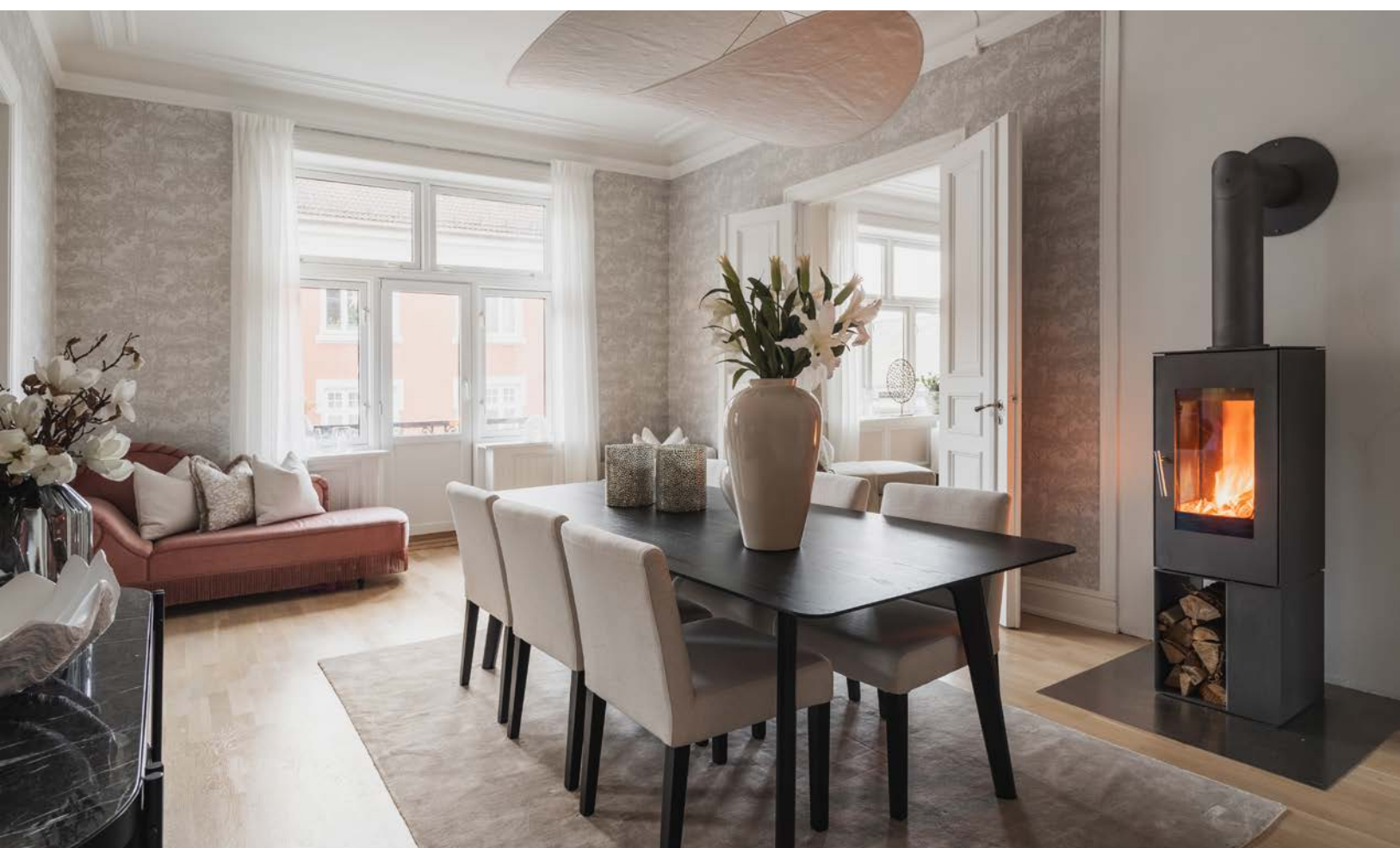
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

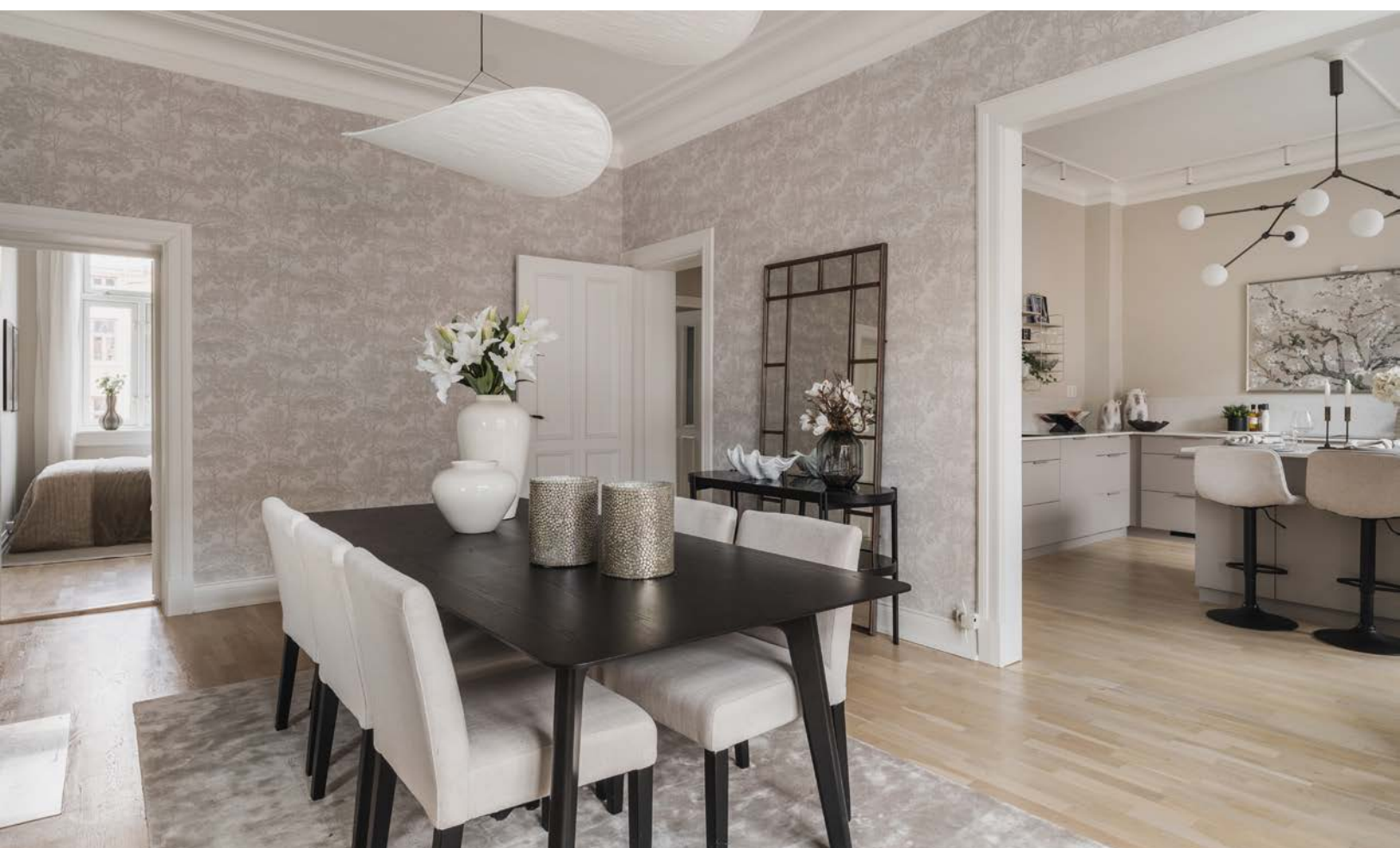
30.01.2025





















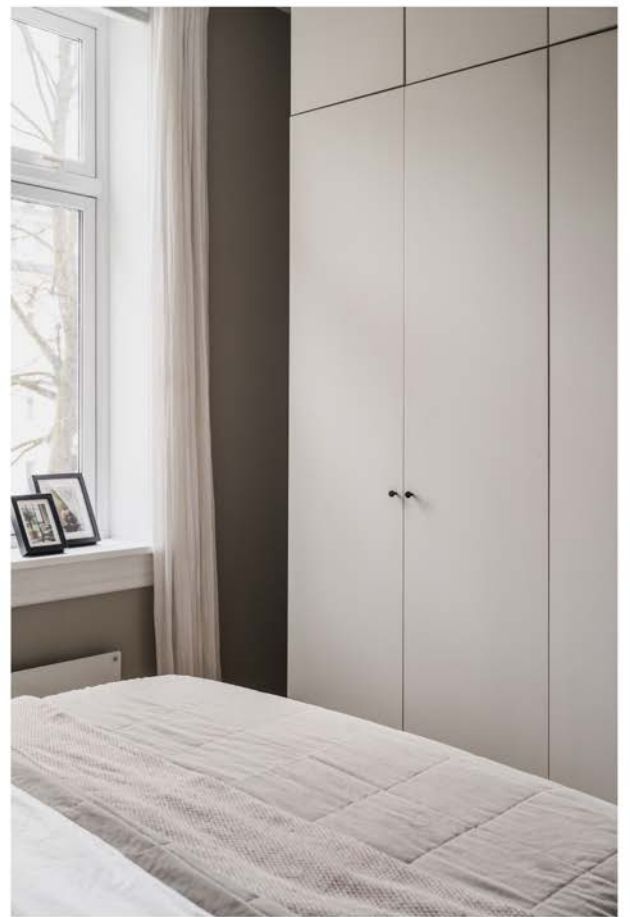








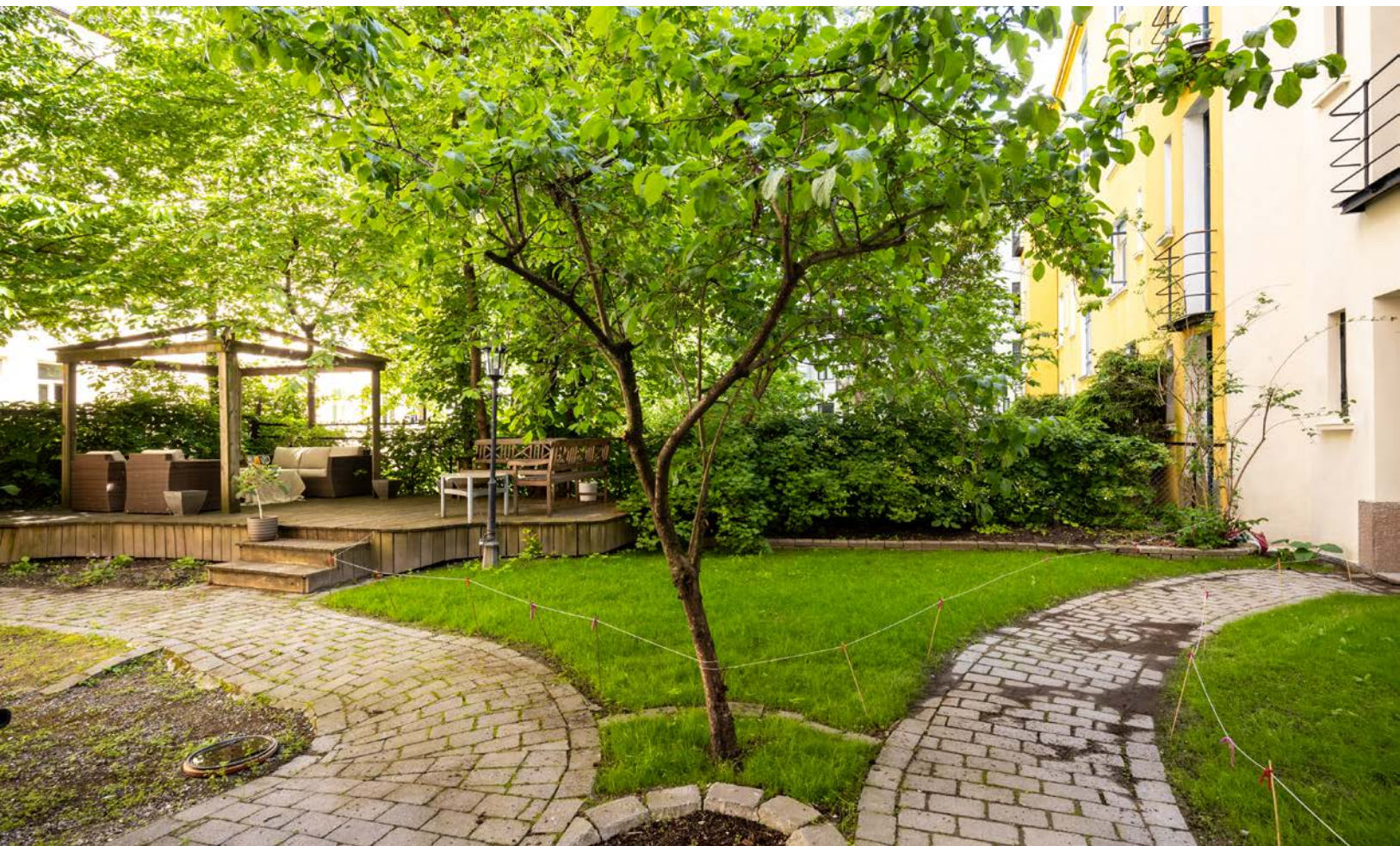


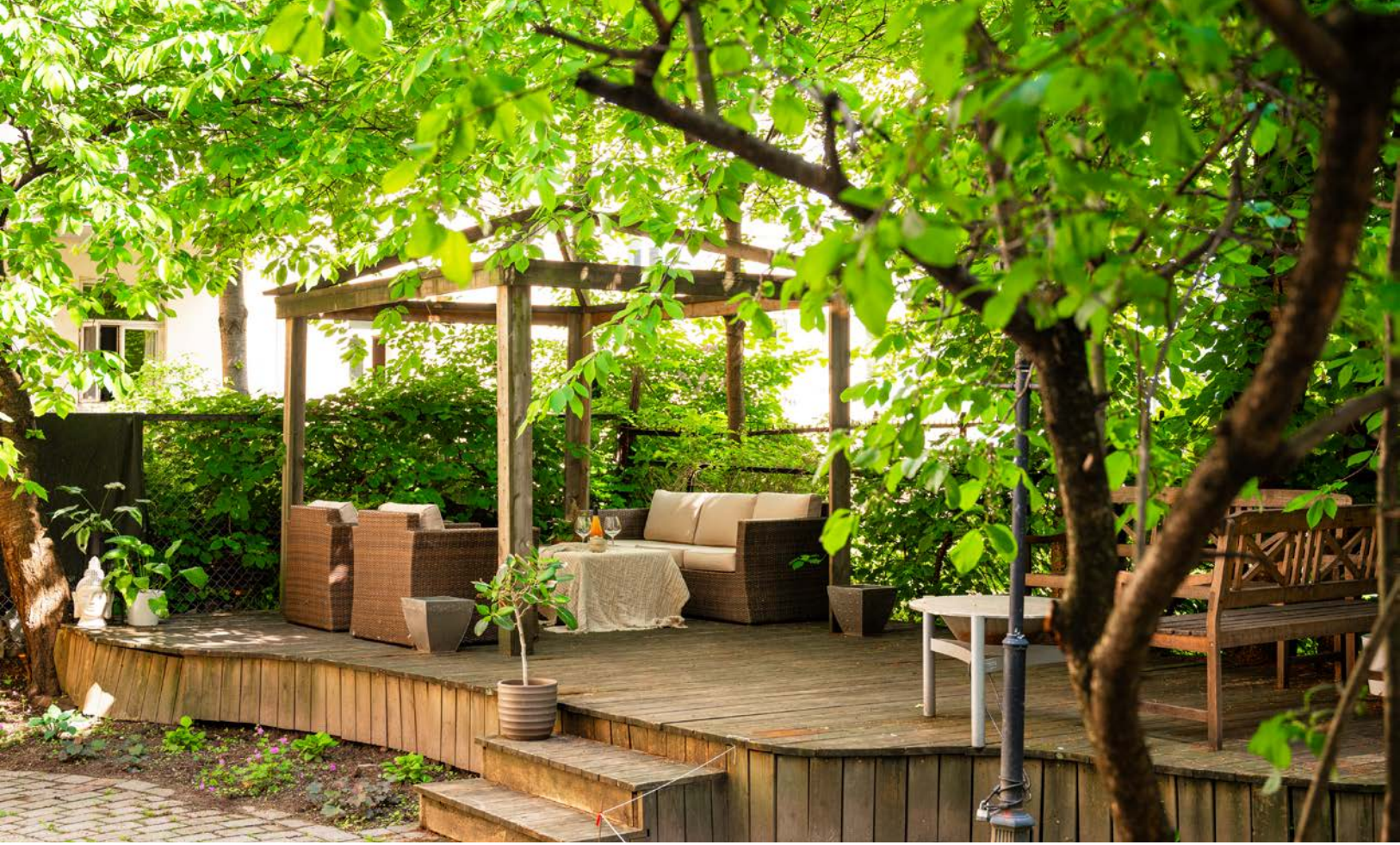






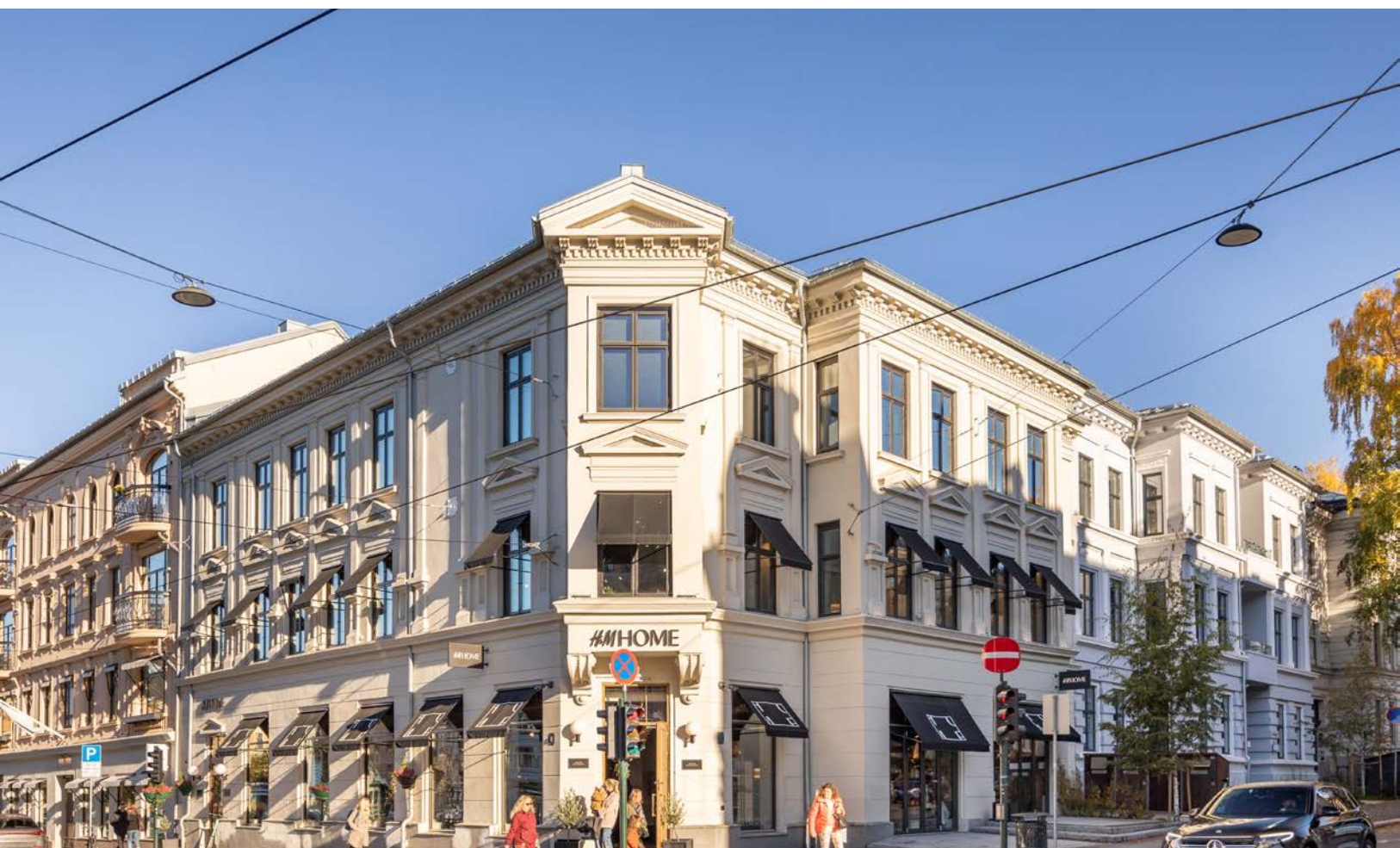



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Åsaveien 17, 0364 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 215, bnr. 183, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 24.01.2025

Oppdragsnr.: 10908-1301

Referansenummer: JH1722

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS

Sertifisert Takstingeniør: Willy Preintoft

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdanning innen bedriftsøkonomi og eiendomsmedling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verddivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingsseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

Willy Preintoft  
Uavhengig Takstingeniør  
willy@akertakst.no  
901 50 569





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bygård som er tatt i bruk i 1903 med 5 etasjer samt kjeller og innredet loft.

Fasadene ble renoveret i 2022 / 2023

Leiligheten er beliggende i 3. etasje og er gjennomgående fra Åsaveien og til gårdsplassen.

Oppgradert på overflater, skaper, nye panelovner, ny varmtvannsbereder og elektrisk anlegg i 2022

Innredet med Entre, bod, 2 soverom, badetrom, kjøkken, gang, stue og spisestue.

Utgang til balkong fra spisestuen.

Dørtelefon med portåpner.

Leiligheten disponerer en bod i baktrapp, 2 boder i kjeller samt ett skap i kjelleren.

Fremstår som lys og åpen med store oppholdsrom mot gaten  
Nytt badetrom i 2014. Øvrige overflater og innredninger samt elektrisk anlegg ble oppgradert / byttet i 2022 / 2023.

Eier opplyser:

Installert ny 120 liters varmtvannsbereder med Aquastopp og lekkasjekasse september 2022. Nytt blandebatteri og oppvaskmaskin koblet opp samt Aquastopp installert i kjøkken september 2022. Montert ny kjøkkeninnredning fra KVIKK med nye hvitevarer. Nye garderobeskap i soverom og entre. Malt alle overflater, vegger og himlinger i leiligheten. Slipt og lakkert gulv i alle rom. Montert elektrisk solavskjerming på begge soverom. Nytt elektrisk anlegga i hele leiligheten ferdigstilt i 2023 med dimmere og stikkontakter. Komfyrvakt på kjøkken. Nye Mill wifi-styrte panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken. Revet tidligere peis i stuen og montert ny i 2023. Montert ny termostat på badetrommet

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903**

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BYGNINGEN:

Bygård som er oppført i 4 etasjer samt kjeller og innredet loft.

Yttertak i trekonstruksjon som er tekket med antatt papp.

Yttervegger i murkonstruksjon som er pusset og malt utvendig.

Trebjelkelag i etasjeskiller. Støpt gulv i kjelleren. Gråstein og murstein i grunnmuren.

LEILIGHETEN:

VINDUER:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass

DØRER:

To-fløyet malt hovedinngangsdør med frostedt glass. Brannklassifisert B30. Ny i 2017 / 2018

Malt dør til baktrappen.

Malt dør med isolerglass til balkong. Ny i 1996

BALKONG:

Balkong med utgang fra spisestuen. Vender mot Åsaveien.

Oppført i betong og med fliser på gulvet. Originalt smijerns rekkverk fra byggeåret. Høyde på rekkverk er 90 cm og åpninger i rekkverket er større en 10 cm

INNSENDIG

GULV:

Fliser i badetrom. Øvrige overflater har parkett.

HELNINGSAVVIK: :

Fra kjøkken og gjennom til stuevegg er det målt ca 2 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

I kjøkken er det målt 10 mm gjennom rommet fra innredning til åpning spisestuen

VEGGER:

Fliser i badetrom. Tapet i spisestuen. Øvrige vegger er malt

HIMLINGER:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

Spisestuen ca 3,19 meter

Stuen 3,2 meter

Kjøkken ca 3,19 meter

RADON:

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

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som:

"Moderat til lav aktsomhet".

PIPER OG ILDSTEDER:

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har pipeløp mellom stuen og spisestuen, hvor det er tilknyttet to frittstående peiser. Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein som er pusset og malt.  
Peis i stuen, montert i 2023. Frittstående med glassplate på gulvet  
Peis i stuen. Frittstående med ubrennbar plate på gulvet

### ROM UNDER TERRENG:

Til orientering, ikke del av tilstandsregistreringen.  
Registrert saltutslag, frostspreng av murstein samt noe løs og nedramlet puss på gulv og vegger i kjelleren.  
I en bod disponeres av seksjon 12, er grunnmuren utlekket og panelt. her er det fukt og råteskader i panelen.  
Eier opplyser:  
Noe innslag av vann i kjelleren under flom i august 2024. Utbedret av styret gjennom forsikringen

### INNVENDIGE DØRER:

Malt profilerte dører innvendig.  
To-fløyet dør mellom entre og stue, samt, samt mellom stuen og spisestuen.

### FAST INNVENTAR:

Faste malte skap i entre og hovedsoverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: Ferdigattest og beskrivelse av arbeidet fra utførende entreprenør datert 20.11.2014  
Fliser på gulv og vegger. Himling er malt.  
Det er plastsluk. Det er synlig en grå membran under klemring i sluket. Type, leggemåte og dokumentasjon er ikke fremlagt.  
Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterner. Finert benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Speile over benken med integrert lys. Nedsenket dussigulv med sluk, glassvegg og dør. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Varmekabler i gulvet. Elektrisk avtrekksvifte. Luke med stoppekran for kaldt vann. Skap med samlestock for vann. Varmtvannsbereider plassert i skap over vaskemaskinen, inngang fra soverom. Dør med utgang til baktrappen.

Hulltagning er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Våtsoner i dusje vender mot baktrappen og nabogården. Hulltagning kan kun utføres ved siden av inngangsdøren samt i soverom nisje for vaskemaskin. Det vurderes som lite hensiktsmessig å foreta hulltagning i disse områdene da dette er områder som ikke blir utsatt for vann.  
Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i våtsonen. Ikke registrert avvik ved befaringen.  
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

KVIK innredning fra 2022. Finert med folierte glatte fronter. Kompositt benkeplater samt på vegg over benken. Frittstående stor arbeidsøy med spiseplasser. Integreerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp og integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser samt ett vinskaf. 1 svart kum nedfelt i benken. Romslig innredning med dels åpen løsning til spisestuen. Inngang fra spisestuen og gang. Montert komfyrvakt over koketoppen og Aquastopp i benken under oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

### VANNRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap. Plassert i vegg ved vaskemaskin.  
Rørskapet er plassert i baderommet. Avløp fra skapet med drenshull som leder vannet ut på baderomsgulvet, og ledes til sluk i dusjen.  
I samme vegg er det plassert luke med stoppekran for kaldt vann.  
Stoppekran for varmtvann er plassert på varmtvannsberederen beliggende i ett skap over vaskemaskinen. Har påmontert Aquastopp og lekkasjekasse.

### AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av plast.

### VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

### OPPVARMING:

Nye Mill wifi-styrte panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken.

### VARMT VANN:

Installert ny 120 liters varmtvannsbereder med Aquastopp og lekkasjekasse september 2022.  
Ligger i ett skap over vaskemaskinen og har adkomst fra hovedsoverom via en luke.

### ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskapet er plassert på vegg i baktrappen.  
Automatsikringer.  
Nytt elektrisk anlegg i leiligheten ferdigstilt i 2023 med dimmere og stikkontakter  
Foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring fra Rett Elektro AS  
Foretatt kontroll av Elvia den 17.02.2023, saken er avsluttet.

### BRANN:

Det er montert røkvarsler i leiligheten.  
Pulverapparat 6 kg

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

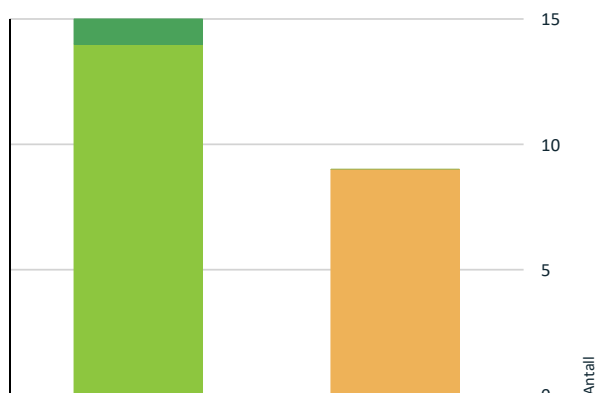
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Kjøkken er flyttet ut i ett tidligere soverom mot gaten  
Baderommet er utvidet inn i gang og tidligere kjøkken, nå soverom

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! [Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)

! [Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)

! [Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)

! [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)

! [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1903

**Kommentar**  
Tatt i bruk i følge Ambita, Infoland

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering seksjon 12	Installert ny 120 liters varmtvannsbereider med Aquastopp og lekkasjekasse september 2022. Nytt blandebatteri og oppvaskmaskin koblet opp samt Aquastopp installert i kjøkken september 2022. Montert ny kjøkkeninnredning fra KVIKK med nye hvitevarer. Nye garderober i soverom og entre. Malt alle overflater, vegger og himlinger i leiligheten. Slipt og lakkert gulv i alle rom. Montert elektrisk solavskjerming på begge soverom.
2023	Modernisering seksjon 12	Nytt elektrisk anlegga i hele leiligheten ferdigstilt i 2023 med dimmere og stikkontakter. Komfyrvakt på kjøkken. Nye Mill wifi-styrte panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken. Revet tidligere peis i stuen og montert ny i 2023.
2024	Modernisering seksjon 12	Montert ny termostat på baderommet
2023	Modernisering i sameiet	Fullstendig renovering av fasaden og balkonger i regi av sameiet i 2023

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er delaminering av enkelte vindusglass.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.



Delaminering av vindusglass

### TG 2 Dører

To-fløyet malt hovedinngangsdør med frosted glass. Brannklassifisert B30. Ny i 2017 / 2018

Malt dør til baktrappen.

Malt dør med isolerglass til balkong. Ny i 1996

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er delaminering av vindusglass i balkongdøren

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra spisestuen. Vender mot Åsaveien.

Oppført i betong og med fliser på gulvet. Originalt smijerns rekkverk fra byggeåret. Høyde på rekkverk er 90 cm og åpninger i rekkverket er større en 10 cm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Dagens krav til åpninger i ett rekkverk er maks 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### GULVER:

Fliser i baderom. Øvrige overflater har parkett.

#### VEGGER:

Fliser i baderom. Tapet i spisestuen. Øvrige vegger er malt.

#### HIMLING:

Malte overflater.

#### TAKHØYDER:

Spisestuen ca 3,19 meter

Stuen 3,2 meter

Kjøkken ca 3,19 meter

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjelleren.

#### HELINGSAVVIK:

Fra kjøkken og gjennom til stuevegg er det målt ca 4 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

I kjøkken er det målt 10 mm gjennom rommet fra innredning til åpning spisestuen

I spisestuen er det målt 5 mm fra dør kjøkken til dør stuen.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.

Ved måling på andre steder i leiligheten, kan dette gi ett annet resultat på helingsavvik.

Årstall: 1903

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Radon

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



# Tilstandsrapport

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

**Årstall:** 1903

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har pipeløp mellom stuen og spisestuen, hvor det er tilknyttet to frittstående peiser. Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein som er pusset og malt.

Peis i stuen, montert i 2023. Frittstående med glassplate på gulvet

Peis i stuen. Frittstående med ubrennbar plate på gulvet

Ildsteder og pipe er ikke kontrollert eller funksjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann



Peis i stuen



Peis i spisestuen

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Til orientering, ikke del av tilstandsregistreringen.:

Registrert saltutslag, frostspreng av murstein samt noe løs og nedramlet puss på gulv og vegger i kjelleren. I en bod disponeres av seksjon 12, er grunnmuren utlektet og panelt. her er det fukt og råteskader i panelen.

Eier opplyser:

Noe innslag av vann i kjelleren under flom i august 2024. Utbedret av styret gjennom forsikringen

## TG 1 Innvendige dører

Malt profilerte dører innvendig.

To-fløyet dør mellom entre og stue, samt, samt mellom stuen og spisestuen.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Faste malte skap i entre og hovedsoverom.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ferdigattest og beskrivelse av arbeidet fra utførende entreprenør datert 20.11.2014

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 3. ETASJE > BAD

#### **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør til baktrapp er plassert i våtsonen. Ved siden av dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

### 3. ETASJE > BAD

#### **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 44 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.

Det er målt 15 mm høydeforskjell fra front av dusjnisen og til sluk

Det er målt 18 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisen og til sluk

Målte høydeforskjeller tilfredsstillende gjeldende regler.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

### 3. ETASJE > BAD

#### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk. Det er synlig en grå membran under klemring i sluket

Opplyst fra utførende Mo-Tekk:

Membran type PCI Lastogum er lagt på gulv og vegger i tillegg til Wedi membranplater. Forsterkninger med fiberduk er lagt i alle våtsoner og membranen er lagt i overgang til sluk og er trukket opp bak terskellist. Alt i henhold til gjeldende forskrifter.

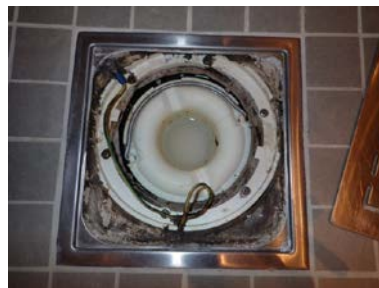
**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Gulv i dusjen



Sluk i dusjen

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult systerne. Finert benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Speile over benken med integrert lys. Nedsenket dussjgulv med sluk, glassvegg og dør. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulvet. Elektrisk avtrekksvifte. Luke med stoppekran for kaldt vann. Skap med samlestock for vann. Varmtvannsbereider plassert i skap over vaskemaskinen, inngang fra soverom. Dør med utgang til baktrappen. Varmekabler i gulvet. Downlights i himling.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke påvist / dokumentert tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Dokumentasjon bør fremskaffes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke nærmere med fagmann hvordan lekkasjevann fra systerne er løst og blir synlig.

Lekkasje fra systerne uten sikring / varsling kan gi fuktskade i konstruksjonen utenfor baderommet.



Baderommet



Baderommet



Baderommet

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte under døren for tilluft.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Våtsoner i dusje vender mot baktrappen og nabogården. Hulltagning kan kun utføres ved siden av inngangsdøren samt i soverom nisje for vaskemaskin. Det vurderes som lite hensiktsmessig å foreta hulltagning i disse områdene da dette er områder som ikke blir utsatt for vann.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i våtsonen. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i badetrommet.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## KJØKKEN

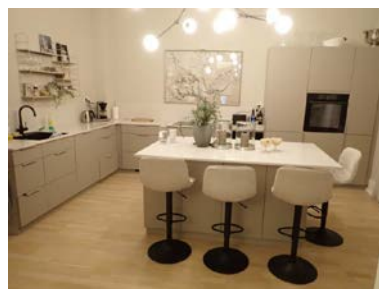
### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

KVIK innredning fra 2022. Finert med folierte glatte fronter. Kompositt benkeplater samt på vegg over benken. Frittstående stor arbeidsøy med spiseplasser. Integreerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp og integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser samt ett vinskap. 1 svart kum nedfelt i benken. Romslig innredning med dels åpen løsning til spisestuen. Inngang fra spisestuen og gang. Montert komfyrvakt over koketoppen og Aquastopp i benken under oppvaskmaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

# Tilstandsrapport



Avtrekksviften er integrert i keramisk topp

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plassert i vegg ved vaskemaskin.

Rørskapet er plassert i baderommet. Avløp fra skapet med drenshull som leder vannet ut på baderomsgulvet, og ledes til sluk i dusjen.

I samme vegg er det plassert luke med stoppekran for kaldt vann.

Stoppekran for varmtvann er plassert på varmtvannsberederen beliggende i ett skap over vaskemaskinen. Har påmontert Aquastopp og lekkasjekasse.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør i samlestokken er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler merking av rør i samlestok.



Aquastopp på berederen



Skap med samlestok i baderom



Aquastopp i kjøkkenbenken



Stoppekran for kaldt vann i baderom

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere. Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1903

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ⓘ TG 1 Varmesentral

Nye Mill wifi-styrte panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Installert ny 120 liters varmtvannsbereider med Aquastopp og lekkasjekasse september 2022. Ligger i ett skap over vaskemaskinen og har adkomst fra hovedsoverom via en luke.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er plassert på vegg i baktrappen. Automatsikringer.  
Nytt elektrisk anlegg i leiligheten ferdigstilt i 2023 med dimmere og stikkontakter  
Foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring fra Rett Elektro AS  
Foretatt kontroll av Elvia den 17.02.2023, saken er avsluttet.

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

### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja

### Arbeidsbeskrivelse fra samsvarserklæringen:

Stue : dimmer , tak lampe , 4 x dobbelt stikk , media panel med 8 uttak ; Spisestue: dimmer , tak lampe , 4 x dobbelt stikk : Sove 1 : dimmer , tak lampe , 4 x dobbelt stikk ; sove 2 : dimmer , tak lampe , 2 x dobbelt stikk : Kjøkken : 2 x dimmer , 3 x tak lampe , 6 x dobbelt stikk , stikk for stekeovn , stikk for kjøleskap , stikk for fryser , komfyrvakt , stikk for oppvaskmaskin , enkelt stikk , stikk for vineskap ; Gang : dimmer , tak lampe , dobbelt stikk ; Bod : bryter , tak lampe , dobbelt stikk ; Sikringskap : overspeningsvern , 1 x jordfeilautomat 25A , 8 x jordfeilautomat 16 A , 2 x

# Tilstandsrapport

## jordfeilautomat 10 A

### Inntak og sikringsskap

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



Kursfortegnelse



Sikringsskap

### Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler i leiligheten.  
Pulverapparat 6 kg

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



Pulverapparat

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

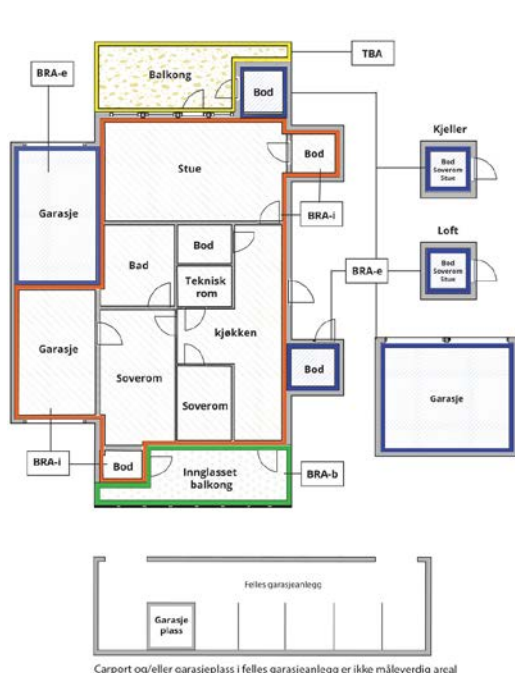
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	123			123	3
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>123</b>	<b>8</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré , Bod , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Stue , Spisestue , Gang		
Kjeller		3 boder i kjelleren	

### Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:  
Balkong mot gaten

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:  
3 boder i kjeller, ca 2 og 4 m<sup>2</sup> samt ett skap på ca 0,6 m<sup>2</sup>  
1 bod i baktrapp, ca 1 m<sup>2</sup>

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Noe vanskelig å måle eksakt areal i entre på grunn av vinkler og skaper.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Kjøkken er flyttet ut i ett tidligere soverom mot gaten  
Baderommet er utvidet inn i gang og tidligere kjøkken, nå soverom

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utført arbeider i 2022 / 2023

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	122	1

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter      Innvendig bod er S-areal

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Aina Mee Myhre	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	183		12	665 m <sup>2</sup>	Norges Eiendommer, Ambita. Arealet gjelder hele tomten for sameiet / borettslaget	Ikke relevant

### Adresse

Åsaveien 17

### Hjemmelshaver

Myhre Aina Mee

### Boligselskap

Sameiet Kirkeveien 77

### Eierandel

138 / 1998

### Forretningsfører

Nor Forvaltning AS

### Organisasjonsnr

983608442

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt beliggende på Majorstuen på hjørnet av Åsaveien og Kirkeveien.  
Gode offentlige kommunikea joner i Området. Normal sentrumstrafikk i området, Kirkeveien er en gjennomfartsåre i bydelen. Kort vei til nærbutikk samt gangavstand til Bogstadveien med stort utvalg av butikker og spisesteder. Normal gateparkering i området etter gjeldende regler.

### Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

### Regulering

Byggeområde for boliger, S-2255, datert 28.07.1977

Endret, ny, S2937, datert 01.10.1987

### Om tomten

Flat hjørnetomt med opparbeidet gårdsplass.

### Bebyggelsen

Bygård som er tatt i bruk i 1903 med 5 etasjer samt kjeller og innredet loft.

Fasadene ble renovert i 2022 / 2023

Leiligheten er beliggende i 3. etasje og er gjennomgående fra Åsaveien og til gårdsplassen.  
Oppgradert på overflater, skaper, nye panelovner, ny varmtvannsbereder og elektrisk anlegg i 2022

Innredet med Entre, bod, 2 soverom, badetrom, kjøkken, gang, stue og spisestue.

Utgang til balkong fra spisestuen.

Dørtelefon med portåpner.

Leiligheten disponerer en bod i baktrapp, 2 boder i kjeller samt ett skap i kjelleren.

Fremstår som lys og åpen med store oppholdsrom mot gaten

Nytt badetrom i 2014. Øvrige overflater og innredninger samt elektrisk anlegg ble oppgradert / byttet i 2022 / 2023.

Eier opplyser:

Installert ny 120 liters varmtvannsbereder med Aquastopp og lekkasjekasse september 2022. Nytt blandebatteri og oppvaskmaskin koblet opp samt Aquastopp installert i kjøkken september 2022. Montert ny kjøkkeninnredning fra KVIKK med nye hvitevarer. Nye garderobeskap i soverom og entre. Malt alle overflater, vegger og himlinger i leiligheten. Slipt og lakkert gulv i alle rom. Montert elektrisk solavskjerming på begge soverom. Nytt elektrisk anlegga i hele leiligheten ferdigstilt i 2023 med dimmere og stikkontakter. Komfyrvakt på kjøkken. Nye Mill wifi-styrte panelovner i stuen, spisestuen, soverom og kjøkken. Revet tidligere peis i stuen og montert ny i 2023. Montert ny termostat på badetrommet

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige

### Avtalenr

77674543

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Polisen er ikke kontrollert, gjelder hele sameiet.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier / eiere	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	17.01.2025	Oversendt til eier / rekvirent	Gjennomgått		Nei
Sluttkontroll elektrisk anlegg	24.11.2022	Fremlagt av eier	Fremvist		Nei
Risikovurdering elektrisk anlegg	22.08.2022	Fremlagt av eier	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring elektrisk anlegg, del 1	07.09.2022	Fremlagt av eier	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring elektrisk anlegg, del 2	24.11.2022	Fremlagt av eier	Fremvist		Nei
Elvia, kontroll av elektrisk anlegg	17.02.2023	Avsluttet tilsynssak	Fremvist		Nei
Diverse regninger for utførte arbeider		Power, Gregor Bygg AS, VVS Spesialisten, Fiskebensparkett AS, Rett Elektro AS, Pussmester AS	Fremvist		Nei
Seksjonering	19.09.1974	Fremlagt av eiendomsmegler	Fremvist		Nei
Tidligere takst		Fidens AS, Mathis Brandshaug	Fremvist		Nei
Prospekt	01.06.2022	Nordvik Majorstuen Eiendomsmegling AS	Fremvist		Nei
Mo-Tekk Våtromsentreprenør	20.11.2014	Ferdigattest, Rehabilitering av baderom i Åsaveien 17.	Ingen		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JH1722>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007250006	
<b>Selger 1 navn</b>	
Aina Mee Myhre	
<b>Gateadresse</b>	
Åsaveien 17	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0364
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	77674543

Document reference: 1007250006

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AMM

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert ny 120 L varmtvannsbereder med Aquastop og lekkasjekasse september 2022. Nytt blande batteri og oppvaskmaskin koblet opp, samt Aquastop installert på kjøkken september 2022.

Arbeid utført av

VVS Spesialisten AS

Filer

[Faktura1491 VVS Spesialisten - kjøkken og VVbereder.pdf](#)

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Noe innsig av vann i kjeller under flom august 2024. Utbedret av styret gjennom forsikring.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten ferdigstilt i 2023. Dimmere i alle rom. Komfyrvakt på kjøkken. Mill wifi-styrte panelovner i hele leiligheten installert. Ny peis installert i 2023

Arbeid utført av

Rett Elektro AS

Filer

[5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

[5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf](#)

[Faktura Power MILL GLASS WIFI PANELOVNER.pdf](#)

[Faktura-14986 Rett Elektro As - div elektrisk arbeid.pdf](#)

[Faktura-16034 Rett Elektro As - div elektrisk arbeid.pdf](#)

[Elvia sluttrapport 2023.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring del 2.pdf](#)

[Faktura521 Gregor Bygg AS - peis.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Filer

[Elvia sluttrapport 2023.pdf](#)



- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fullstendig renovering av fasaden og balkonger i regi av sameiet i 2023
Arbeid utført av	Pussmester AS

Filer

[Pristilbud Pussmester AS Fasaderenovering.pdf](#)

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 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 ferdiggattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 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

Arbeid utført i 2022/2023: Ny peis på stue installert. Alle overflater, vegger og tak pusset opp i hele leiligheten. Nytt elektrisk anlegg med dimmere og stikkontakter i alle rom. Ny termostat på bad byttet i 2024. Gulv i alle rom slipet og lakkert. Elektrisk solskjerming installert på begge soverom. Wifi-styrte panelovner på stue, spisestue, soverom og kjøkken. Nytt kjøkken fra Kvik med nye hvitevarer. Nye garderober på soverom og gang.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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).

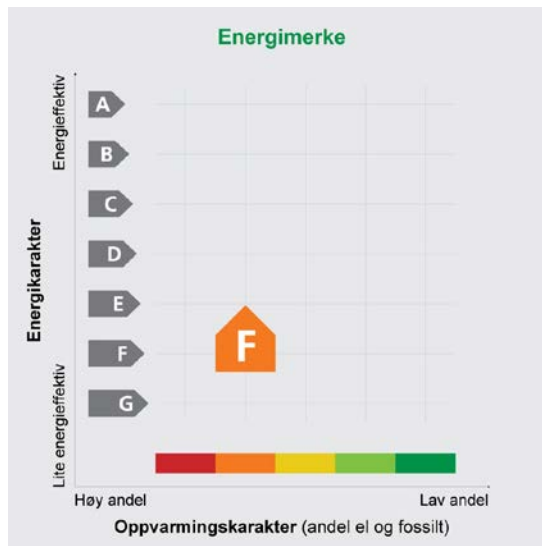
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
AINA MEE MYHRE	c7075a5d1fb949b5fb26abf8 70829c5ff76368f6	19.01.2025 15:40:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250006

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

Adresse	Åsaveien 17
Postnr	0364
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	183
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2022-1398400
Dato	18.05.2022



Innmeldt av Kristine Blichfeldt Bjerke

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

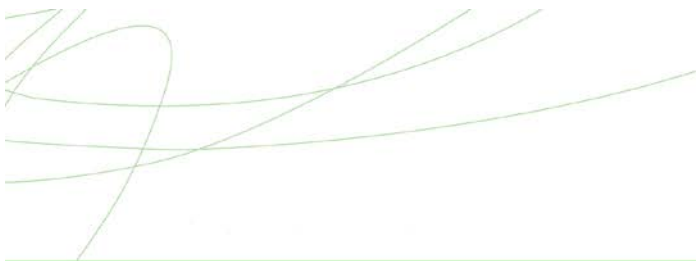
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energi bruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

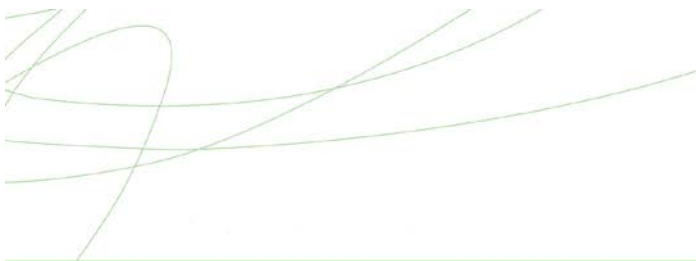
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering av peisinnsats i åpen peis

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggs kader.



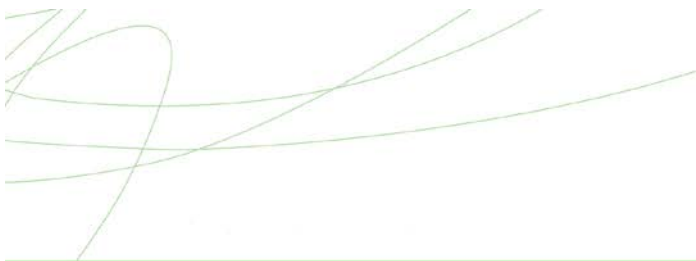
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1903
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	123
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn Åpen peis



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsaveien 17

Postnr/Sted: 0364 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0303

Dato: 18.05.2022 22:22:24

Energimerkenummer: A2022-1398400

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Kristine Blichfeldt Bjørke

Gnr: 215

Bnr: 183

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak på elektriske anlegg



### **Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 9: Montering av peisinnatts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

#### **Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### **Brukertiltak**

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

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

#### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

#### **Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

#### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

#### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# Nabolagsprofil

Åsaveien 17 - Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 126 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	6 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.4 km

## Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	10 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

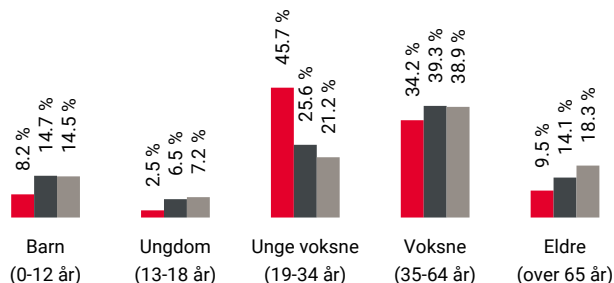
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	6 min 0.4 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.4 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km

## Dagligvare

Joker Kirkeveien Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Bunnpris Kirkeveien PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 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. Tog/t-bane



2. Trikk



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



### Serveringstilbud

Meget bra 86/100



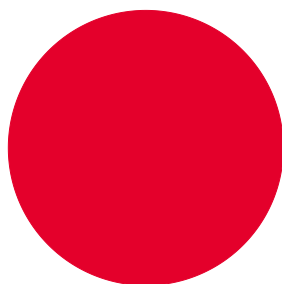
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

## Sport

- |                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Marienlyst skole                 | 4 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.3 km |   |
| ⚽ Fagerborg videregående           | 10 min | 🚶 |
| Ballspill                          | 0.8 km |   |
| 🧘 Synergy                          | 7 min  | 🚶 |
| 🧘 SATS Yoga Majorstuen             | 8 min  | 🚶 |

## Boligmasse



100% blokk

«Høflig og fredelig nabolag, og likevel veldig nært sentrum, butikker og skoler :)»

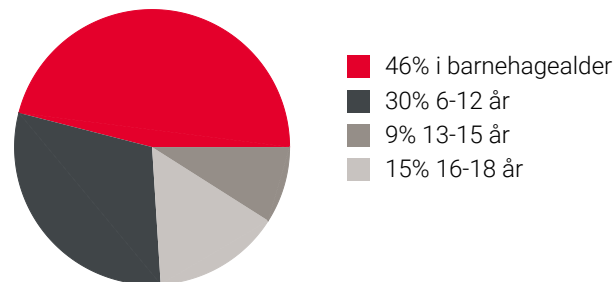
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |                          |       |   |
|--------------------------|-------|---|
| 📦 Valkyrien              | 7 min | 🚶 |
| 📦 Vitusapotek Majorstuen | 7 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

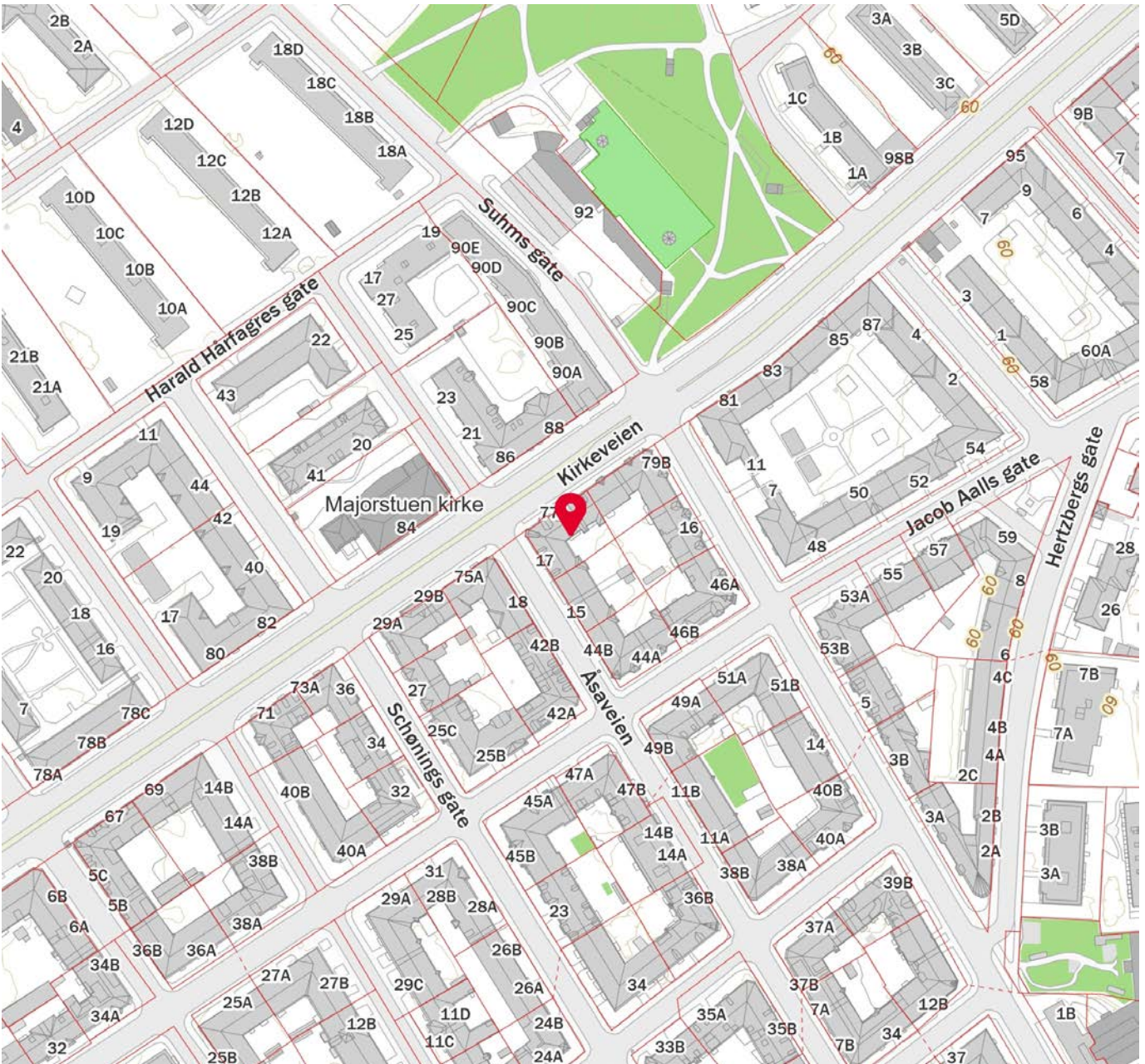
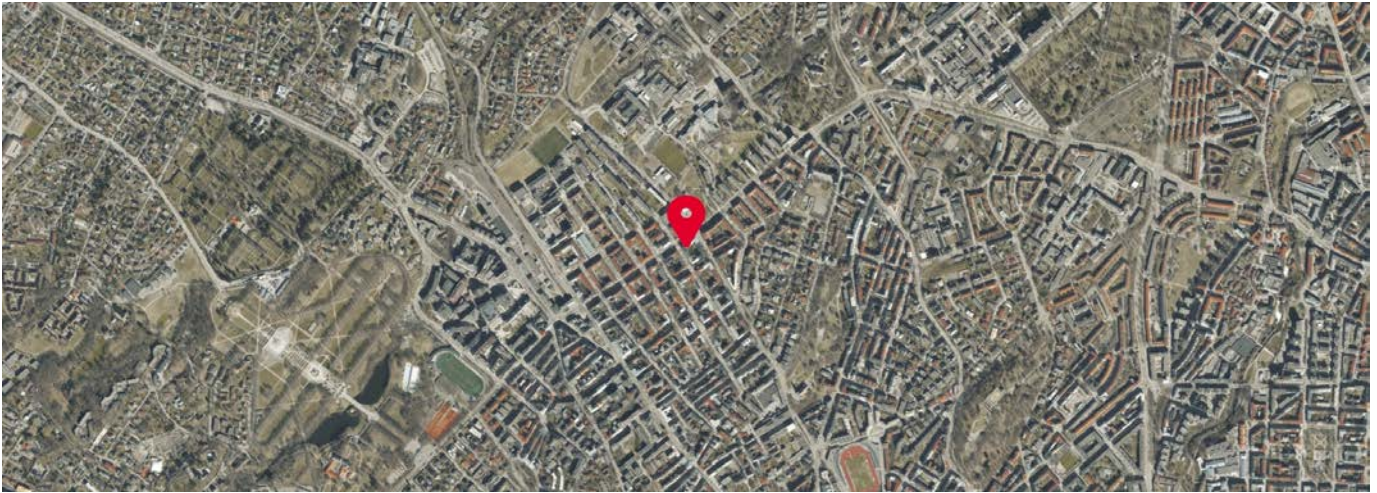


0% 55%

- |                 |
|-----------------|
| ■ Suhms gt.     |
| ■ Oslo og omegn |
| ■ Norge         |

## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



Skatteetaten

Dato  
23.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PER CHRISTIAN SANDVIK  
HAAKON DEN GODES VEI 29 H0201  
0373 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 215      Bnr 183      Fnr 0      Snr 12

**Eiendommens adresse:**

,

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 3 404 042  
Som sekundærbolig:      kr 11 291 489

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nor Forvaltning AS  
Alnaparkveien 11  
1081 Oslo

Vår referanse:  
1007250006

Vår saksbehandler: Telefon:  
Per Christian Sandvik 909 57 890

Vår dato:  
17.01.2025

**Megleropplysninger på Åsaveien 17 (Sameiet Kirkeveien 77) - gnr. 215, bnr. 183, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fødselsdato</b>
Aina Mee Myhre	Åsaveien 17, 0364 Oslo	05.03.1980

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:			Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og politenr.			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og politenr.	
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		



Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

## For Nor Forvaltning AS

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

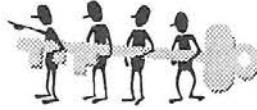
Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post per.christian.sandvik@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien



Per Christian Sandvik  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
per.christian.sandvik@aktiv.no

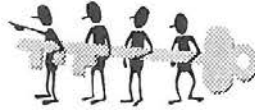


## HUSORDENSREGLER

**For at vi alle skal bo og trives i Kirkeveien 77 trenger vi noen spilleregler vi alle må følge, slik at vi tar tilstrekkelig hensyn til hverandre. Nedenforstående regler må følges av alle, også leieboere.**

Denne husorden er å anse som et supplement til vedtektsbestemmelser som er gjeldende for de sameier som er opprettet av leilighetsinnehaverne i ovennevnte eiendommer og gjelder for samtlige leieforhold i eiendommen. Husordensreglene har til hensikt å skaffe gode forhold innen huset og til naboene, samt å verne om eiendommene, anlegg og fellesutstyr.

- Sykler og barnevogner må kun plasseres i trappeoppganger dersom de er i regelmessig bruk og dersom de ikke er til hinder for rengjøring.
- Banking, børsting og risting av tepper, sengeklær, møbler eller lignende skal ikke foregå fra vinduer, balkonger og terrasser. **Balkongene skal holdes ryddige og er ikke en lagringsplass eller sted hvor tepper etc. skal henge i dagevis.**
- Ytre montering av skilt, markiser, parasoller, flaggstenger, antenner og lignende på vegger og balkonger kan bare foretas etter at skriftlig søknad er rettet til styret og etter at styret innen 14 dager fra søknadsdato har gitt sitt skriftlig samtykke. Foreligger ikke slik godkjenning, kan styret selv fjerne monterte gjenstander, eller pålegge eier eller leietaker selv øyeblikkelig å fjerne det som er montert.
- Felles inngangsdører og kjellerdører skal alltid være låst. Lys i kjeller slukkes etter bruk.
- Vinduene i oppgangene skal være lukket. Den som finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, er ansvarlig for at det etter kort tid igjen blir lukket.
- Alt avfall kastes direkte ned i søppelkasser. **Søppelkassene fylles bare slik at lokket kan lukkes. Tømming skjer mandag, onsdag og fredag. Papirkassen tømmes hver torsdag. Ved helligdager hvor en tømmedag bortfaller, er det viktig at man bare kaster strengt nødvendig husholdningsavfall og at man da ikke kaster tørt søppel som kan vente.** Beboerne er selv ansvarlig for å fjerne avfall som det ikke er anledning til å kaste i søppelkassene. Avfall som allikevel blir gjensatt fjernes på seksjonseiers bekostning.
- Fellesrom skal rengjøres etter styrets nærmere bestemmelser. Kjeller må luftes godt ut om sommeren. Åpne kjellervinduer skal forsynes med fluenetting. Kjeller skal støvsuges med industristøvsuger ved behov.



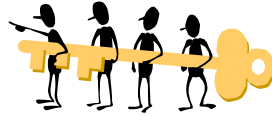
## HUSORDENSREGLER

- Balkonger må ryddes for sne umiddelbart etter snefall, idet bygningsmessige skader ellers lett vil kunne oppstå. Seksjonseierne vil bli holdt ansvarlig for oppståtte skader som følge av unnlatt snørydding.
- Nabovarsel sendes ut i god tid i form av oppslag i oppgangene i anledning fester og arrangementer som antas å ville vare utover nevnte tidspunkter.  
**Høy musikk og støyende selskaplighet bærer langt. Vis hensyn ovenfor de andre beboerne og be om at gjester gjør det samme – også når man kommer og går.**
- Det er dugnadsplikt i sameiet. Utelatelse medfører bot. Som alternativ til bot kan gårdens styre finne arbeidsoppgaver for den som ikke kan møte på dugnad, og som å utføres innenfor en bestemt tidsramme fastsatt av styret.
- ~~Seksjonseier vasker sin trappeavsats og ned til neste trappeavsats fire ganger i måneden. Trappen skal vaskes ukentlig ( i begynnelsen av uken), altså to ganger i måneden av hver seksjonseier. Seksjonseiere som leier ut sine leiligheter eller seksjonseiere som selv ikke ønsker å vaske trappen, uavhengig av årsak, er selv ansvarlig for at trappevask utføres i henhold til gjeldende instruks. Sykemelding gjelder ikke som gyldig grunn til å ikke vaske. Det åpnes for individuelle løsninger i ferier.~~
- Som husordensregler gjelder også eventuelle særskilte instruks. **Videre utover dette så henvises det til vedtektene for Sameiet Kirkeveien 77.**

Utgår.

Eventuelle klager fra leilighetsinnehavere for brudd på disse husordensregler eller annen sjenerevende opptreden skal rettes til gårdens styre. Hvis klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen, sandes klagen skriftlig. Styret vil da respondere umiddelbart, eller innen to uker fra dato. Gjentatte overtredelser av disse husordensregler innberettes til styret.

Med vennlig hilsen  
Styret i Kirkeveien 77  
0364 Oslo



## **VEDTEKTER**

**Vedtatt på sameiermøtet den 29. april 2003  
I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65**

### **§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 16 boligseksjoner og 3 næringslokaler i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16.mars 2001.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 215, bnr. 183 i Oslo og fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

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

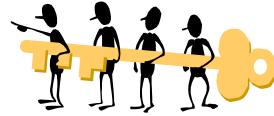
Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis der ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 3 FELLESUTGIFTER**

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

### **§ 4 VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.



Sameieren er ansvarlig for vedlikehold, utbedring av skader og utskiftning som skyldes alder og slitasje. Dette gjelder blant annet sluk med soilrør, elektriske ledninger, kontakter og brytere, dør med dørlåser, vinduer med vindusramme og verandadører, innvendige og utvendige rørledninger i leiligheten og varmtvannsbeholder.

Sameier har en vesentlig vedlikehold og utskiftningsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Alt arbeid skal utføres på fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasje og skader unngås. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, soilrør, sluk og rør fram til sluk.

Sameier er ansvarlig for at leiligheten har minst en røykvarsler, brannslange, brannslukningsapparat eller tilsvarende og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det samme gjelder vedlikehold, utbedring og utskiftning av fast inventar og utstyr knyttet til det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon så som boder og verandaer som ikke er en del av den originale fasaden. Dette gjelder verandaer mot bakgård for seksjonsnummer 6, 9, 10, 13, 14 og 19 som ble nyoppført i 2002.

Alt arbeid sameieren har rett til å utføre eller plikter å utføre skal foretas innenfor offentlige krav og forskrifter, allmennaksepterte standarder og forøvrig på faglig forsvarlig måte.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikeholdet som er pålagt og som er nødvendig for å bevare leilighetens verdi eller å unngå skader og ulemper kan sameiet sørge for vedlikehold for seksjonseiers regning. Det samme gjelder forandringer.

Alle forandringer vedrørende rør skal søkes styret for å bli godkjent. Soil- og avløpsrør skal byttes ved oppussing av bad og kjøkken, dersom dette ikke har blitt gjort tidligere.

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

## **§ 5 FORANDRINGER**

Seksjonseier plikter å søke styret om skriftlig samtykke/adgang til å foreta følgende forandringer: Våtrom, romfordeling, bygningskonstruksjon, rør og ledningsnett.

Styret kan pålegge sameier å velge løsninger bestemt av sameiermøtet for eksempel: vindu eller dørtype, men kan ellers ikke nekte godkjenning uten gyldig grunn.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader eller tiltak som skyldes mangelfullt arbeid som en tidligere sameier har latt utføre. Dette gjelder selv om sameiet kunne ha krevet i standsetting av en tidligere sameier.



## § 6 SKADER

Oppstår det skader på bygningen (innendørs og utendørs) som eier eller leietaker mener gården er ansvarlig for, skal det umiddelbart tas kontakt med gårdens styre.

Seksjonseier plikter til enhver tid å ha hjem og innboforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade etc. Sameiet kan kreve at seksjonseiere framlegger forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring.

Ved skade på leilighet skal sameiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel før sameiets forsikring benyttes.

Sameier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på leilighet plikter sameier å gi melding om innen rimelig tid. Lar seksjonseier være å gi pliktig melding taper seksjonseier sitt mulige erstatningsansvar og er selv helt ansvarlig.

Ved bruk av sameiets forsikring plikter seksjonseier å betale forsikringssselskapets egenandel med videre i følgende tilfeller: ved uaktsomhet eller forsett, ved avkorting i erstatningsutbetaling grunnet forsinket skademelding. Dette gjelder uansett om skaden forvoldes på fellesareal eller i leilighet.

## § 7 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men det skal ikke være til ulempe eller skade for andre seksjonseiere.

## § 8 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER/ ESTETISKE FORHOLD

Sameier har ikke rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute eller fellesarealer. Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Ytre montering av skilt, parasoller, flaggstenger, antenner og lignende på vegger og balkonger kan bare foretas etter at skriftlig søknad er rettet til styret og etter at styret innen 14 dager fra søknadsdato har gitt sitt skriftlig samtykke. Foreligger ikke slik godkjenning kan styret pålegge eier eller leietaker å øyeblikkelig fjerne det som er montert (eventuelt kan styret selv fjerne monterte gjenstander). Hvis ikke dette blir etterfulgt vil styret begjære tvangssalg.

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

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter, eventuelt tegninger skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.



Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret.

### **§ 9 ETTERSYN I LEILIGHETER**

Sameieren plikter å gi sameiet og sameiets representant adgang til seksjonen for periodisk kontroll.

Videre plikter sameieren å gi sameiet eller andre som handler på vegne av sameiet adgang til seksjonen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på seksjonen eller eiendommen øvrig.

Sameier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

### **§ 10 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

### **§ 11 STØY**

Enhver plikter å påse at leiligheten og balkongene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre eiere og leietakere. Man må ta tilbørlig hensyn til voksnes og barns behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00. I dette tidsrom må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrystet sang og snakk må unngås. Musikk- og sangøvelser bør ikke finne sted etter kl. 23.00 eller på søn-, hellig-, og høytidsdager. Øvelsesspill og sangøvelse begrenses til 2 timer pr. dag. Bruk av tromme/slagverk og utøvelse av orkestervirksomhet er ikke tillatt.

### **§ 12 STYRETS GODKJENNING AV ERVERVER, LEIETAKER OG FREMLEIETAKER OG ERVERVERS AKSEPT AV BEHANDLINGSREGLER FOR UMLEIE OG FREMLEIE SAMT REGLER FOR BEHANDLING AV KLAGE PÅ LEIETAKER ELLER FREMLEIETAKER**

*§12.1 Styret skal godkjenne erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker av hele eller deler av bruksenhet. Godkjenning skal foreligge før erverv, utleie eller fremleie finner sted. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.*

*§12.2 Erverver av seksjon må godta sameiets regler til godkjenning av person som skal leie eller fremleie seksjonen og regler ved behandling av saker som gjelder klager på leietaker eller fremleietaker av seksjon. Godtar ikke erverver disse regler, utgjør dette saklig grunn til å nekte godkjenning av erverver. Slike regler vedtas på sameiermøte med alminnelig flertall blant de møtende seksjonseiere. Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.*

*§12.3 Behandlingsregler ved utleie og fremleie av seksjon*



*Ved erverv av seksjon skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at han godtar de nedenstående regler for behandling av utleie av seksjon og når leietaker av seksjonen ønsker videre utleie til en fremleietaker:*

- 1. Personer som skal bebo leiligheter i sameiet skal godkjennes av styret i sameiet før innflytting kan finne sted.*

*Seksjonseier skal oversende skriftlig søknad om godkjenning til styret ved styreleder. Søknaden skal inneholde bekreftelse på at søkeren selv skal bosette seg i leiligheten, opplysninger om leietageren(es) navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om noen av beboerne i seksjonen har husdyr. Sameiet kan be om og seksjonseier skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for avgjørelse av søknaden og som kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.*

*Sameiet kan kreve at disse opplysningene gis på et eget skjema utarbeidet av sameiet.*

*Når seksjonseier er en juridisk person skal denne utpeke en kontaktperson sameiet kan sende meldinger til. Denne kontaktperson skal være en fysisk person og seksjonseier skal oppgi adresse og telefonnummer til vedkommende. Seksjonseier aksepterer at melding er gitt av sameiet til seksjonseier når melding er gitt til kontaktpersonen.*

- 2. Sameiet kan kreve avholdt et møte med personen(e) søknaden gjelder. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av sameiet.*

*Når sameiet ønsker avholdt møte med personen(e) søknaden gjelder, skal det gis varsel om dette til seksjonseier minst en uke før møtet ønskes avholdt. Seksjonseier kan delta på møtet. Det kan utarbeides referat fra møtet. For å utgjøre omforent referat skal referatet være underskrevet av både sameiet og seksjonseier.*

*I den utstrekning det er nødvendig er seksjonseier ansvarlig for at det er tolk til stede. Seksjonseier bærer kostnadene forbundet med tolketjeneste.*

*Møtet avholdes innenfor perioden mandag til fredag mellom 15.00 og 17.00. Sameiet kan kreve at møtet skal avholdes i sameiets lokaler.*

*Det utarbeides ingen skriftlig agenda før det enkelte møte. På møtet gjennomgås det sentrale innholdet i skrevne og uskrevne regler for adferd som gjelder for beboere i sameiet. Sameiet ønsker å forsikre seg om at reglene er kjent. Samtidig kan sameiet danne seg et inntrykk av personen(e) og stille de spørsmål som har relevans for vurderingen av om saklig grunn til å nekte utleie foreligger.*



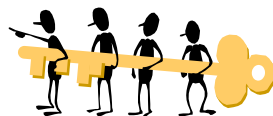


3. *Styret skal ha rimelig tid til å motta, vurdere og gi melding om godkjenning*
4. *Leiekontrakten seksjonseier benytter skal ha bestemmelse om at leietakeren har gjennomgått og godtar som bindende for seg bestemmelsene i sameiets vedtekter, husordensregler og reglene om behandlingsregler ved klage over leietaker og fremleietaker.*
5. *Disse regler og rutiner er vedtatt med alminnelig flertall blant de møtende seksjonseiere på sameiermøte. De kan bare endres på samme måte.*

#### *§12.4 Behandlingsregler ved klager på leietaker eller fremleietaker av seksjon*

*Ved erverv av seksjon skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at erververen godtar de nedenstående regler for behandling av klager rettet mot seksjonseierens leietaker eller fremleietaker:*

1. *Seksjonseier skal innhente forutgående godkjenning av styret ved innsetting av nye leietakere i henhold til sameiets vilkår og rutiner for godkjenning av leietakere.*
2. *Seksjonseier skal, i tilfeller der det fra sameiet fremsettes skriftlige innsigelser mot seksjonseiers leietaker, innen tre uker oppsøke leietaker for aktivt å løse det forhold som påklages. I tilfeller der omstendighetene gjør det naturlig, skal seksjonseier benytte sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor leietaker. Dette skal meddeles sameiet.*
3. *Ved gjentatte eller nye innsigelser etter at seksjonseier har oppsøkt leietaker i samsvar med punkt 2 som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold forøvet av leietakeren, skal seksjonseier meddele leietaker advarsel etter husleieloven § 9-9 (1) b. I advarselen skal leietakeren også meddeles at seksjonseier kan bli nødt til å si opp og/eller fravike og/eller omplassere leietakeren dersom ikke misligholdet opphører*
4. *Dersom advarsel om tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at misligholdet opphører skal seksjonseier tilby leietaker erstatningsleilighet utenfor sameiet, med to ukers akseptfrist for leietaker.*
5. *Opphører ikke misligholdet og aksepterer ikke leietaker tilbud om erstatningsleilighet skal seksjonseier dersom det vesentlige misligholdet er åpenbart, uten grunnnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Sameiet vil bistå med skriftlig og/eller muntlig bevisførsel.*



6. *Fremstår forholdene som uholdbare skal seksjonseier fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.*
7. *Disse regler og rutiner og regler er vedtatt med alminnelig flertall blant de møtende seksjonseiere på sameiermøte. De kan bare endres på samme måte*

*Reglene kan vedtas med alminnelig flertall av de avgitte stemmer blant de fremmøtte seksjonseiere.*

### **§ 13 AKSEPT AV SAMEIETS REGLER OG VEDTEKTER**

*Erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.*

*Ved utleie plikter eieren å gjøre leietakeren kjent med vedtekter, husordensregler og bakgårdsregler, eventuelt oversatt slik at utenlandske leietagere kan forstå dem.*

### **§ 14 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og tre andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtekts festes at styrer skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

### **§ 15 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

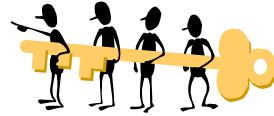
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter den ned sin underskrift. Lederen og et styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret har prokura til å fastsette og endre husordensregler. Styret håndhever reglene.

### **§ 16 OM STYRET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret



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

### **§ 17 ÅRSMØTET**

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

### **§ 18 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

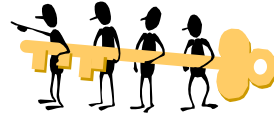
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **§ 19 MØTELEDELSE OG INNKALLING**

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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



- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

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

## § 20 OM ÅRSMØTE

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

## § 21 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr. 35.)

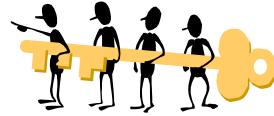
## § 22 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.



### **§ 23 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **§ 24 FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalg etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13, jf. Lov om eierseksjoner § 39.

### **§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

### **§ 26 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET**

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 27 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjonsloven av 16. juni 2017.

## SAMEIET KIRKEVEIEN 77

Seksjonseiere  
Sameiet Kirkeveien 77  
0364 Oslo

### PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt mandag 6. mai 2024 kl. 17.00 på MS Teams.

#### Deltagende var:

4 seksjonseiere pluss 0 fullmakter. Totalt 4 stemmeberettigede.  
Fra forretningsfører deltok Paul Normann.

### TIL BEHANDLING FORELÅ:

#### **1. KONSTITUERING:**

- a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
- b) Til å lede møtet ble valgt Paul Normann.
- c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
- d) Til å medundertegne protokollen ble Morten Berg og Line Sjøthun valgt.

#### **2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023:**

Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.  
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

#### **3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2023:**

Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2023 ble gjennomgått, og hovedinnholdet i revisjonsberetningen lest opp. Regnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

#### **4. BUDSJETT FOR 2023:**

Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.

Fellesutgifter (seksjonsutgift) øker med 8 % fra 1. mai pga økte kostnader på sameiets faste avtaler samt behov for vedlikehold. Kostnader for betjening av lån er tillagt fellesutgiftene og beregnes etter gjeldene rente.

## SAMEIET KIRKEVEIEN 77

### **5. INNKOMNE FORSLAG:**

Ingen innmeldte saker til behandling. Styret informerte om at det ikke er planlagt flere større utbedringsprosjekter inneværende år annet enn vanlig vedlikehold. Fasadeprosjekt ble avsluttet i begynnelsen av året.

### **6. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:**

Styrets godtgjørelse ble satt til kr. 20 000,- Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

### **7. VALG AV STYRE:**

Styre valgt på årsmøte 2024:

Styreleder:	Morten Berg	2024-2026
Styremedlem:	Per Mæleng	2024-2026
Styremedlem :	Aina Mee Myhre	2023-2025
Vara:	Joackim T Jacobsen	2023-2025

---

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 17.30

Gjennomlest og godkjent.

**Line Sjøthun/s/**  
Seksjonseier

**Morten Berg /s/**  
Styreleder

**Paul Normann/s/**  
Møteleder / referent

**Nor Forvaltning AS**  
Forretningsførsel og eiendomsdrift  
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo  
tlf. 22 16 45 30  
[post@forvaltning.no](mailto:post@forvaltning.no)  
[www.norforvaltning.no](http://www.norforvaltning.no)

# SAMEIET KIRKEVEIEN 77

Seksjonseiere  
Sameiet Kirkeveien 77  
0364 Oslo

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

**Mandag 6. mai 2024 – kl. 17.00**

Årsmøte gjennomføres på MS Teams, klikk på vedlagte link på e-post for å delta eller skriv inn adressen under i din nettleser.

<https://teams.live.com/join/9498192318147?p=BEO5iHsXQk08TluB>

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
  - a) Godkjenning av innkallingen.
  - b) Valg av møteleder.
  - c) Valg av referent.
  - d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets beretning 2023 – blir presentert.**
3. **Regnskap med balanse for 2023 – revisors beretning**
4. **Budsjett for 2024.**
5. **Innkomne forslag: vedlegg 1**
6. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret.**
7. **Valg av styre: styret er valgt for perioden 2022-2024.**

Styreleder:	Morten Berg	2022-2024	på valg
Styremedlem:	Per Mæleng	2022-2024	på valg
Styremedlem:	Line Sjøthun	2022-2024	på valg
Styremedlem :	Aina Mee Myhre	2023-2025	et år igjen
Vara:	Joackim T Jacobsen	2023-2025	et år igjen

Sameiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte.

Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 25. april 2024  
Styret i Sameiet Kirkeveien 77

---

## FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til \_\_\_\_\_

ved det ordinære årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 77 den 6. mai 2024

Sted.....dato.....2024

Underskrift eier av seksjon nr..... i Sameiet Kirkeveien 77.



# SAMEIET KIRKEVEIEN 77

## **Vedlegg 1:**

Saker til behandling på årsmøte.

- Gjennomført og fremtidig behov for vedlikehold.

---

## **Årsrapport for 2023 fra styret i**

### **Sameiet Kirkeveien 77**

#### **Virksomhetens art og hvor den drives**

Eierseksjonssameie med kontoradresse i Oslo.

#### **Sameiets utvikling, resultat og fortsatt drift**

Etter styrets oppfatning gir årsresultatet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av sameiets virksomhet og dets stilling pr 31.12.2023.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift og det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er tilstede. Etter regnskapsårets utgang er det ikke oppstått forhold som er av betydning ved bedømmelse av sameiets stilling.

Årets underskudd på Kr 141 490,- foreslås dekket av sameiets egenkapital.

#### **Arbeidsmiljø**

Sameiet har ingen ansatte.

#### **Likestilling**

Styret har bestått av to menn og to kvinner, styreleder en mann.

#### **Ytre miljø**

Sameiets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som anses normalt for et boligsameie.

#### **Driftsrapport**

Generell drift og vedlikehold utført i 2023.

Det er sendt ut informasjon om mulighet for innfrielse av andel felles lån, seksjonseiere som ønsker dette må ta kontakt med forretningsfører.

Oslo, 25/04- 2024

**Styret i Sameiet Kirkeveien 77**

**ÅRSREGNSKAP**  
**Sameiet Kirkeveien 77**  
**RESULTATREGNSKAP**

	Noter	Budsjett		Budsjett	
		2023	2023	2022	2024
<b><u>DRIFTSINNTEKTER</u></b>					
Fellesinntekter		902 248	902 266	838 580	951 675
Kabel-TV		100 224	96 512	84160	104 233
Andre inntekter		599	500	1640	1 000
Renteinntekt på individuell lån	1	196 853	98 000	0	305 000
Ekstraordinær innbetaling		4 300 000	2 800 000	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 499 924</b>	<b>3 897 278</b>	<b>924 380</b>	<b>1 361 908</b>
<b><u>DRIFTSKOSTNADER</u></b>					
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Arb.giv.avg		2 820	2 820	2 820	2 820
Kommunale avgifter		302 776	307 000	256 305	357 275
Gårdslys		34 782	30 000	32 026	35 000
Renhold		29 040	35 000	31 628	30 000
Kabel-TV		100 223	96 460	85 978	104 233
Drift heis	3	36 364	100 000	130 136	38 000
Rep/vedlikehold	4	4 662 208	2 900 000	17 190	200 000
Forretningsfører		52 785	52 800	49 564	55 500
Revisjon	5	12 500	11 750	11 250	13 125
Forsikringspremier		173 074	167 000	152 321	186 700
Bankgebyrer		2 344	3 500	3 574	2 500
Andre kostnader	6	28 702	20 100	45 665	14 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 457 618</b>	<b>3 746 430</b>	<b>838 455</b>	<b>1 059 153</b>
<b><u>DRIFTSRESULTAT</u></b>		<b>42 306</b>	<b>150 848</b>	<b>85 925</b>	<b>302 755</b>
<b><u>FINANSPOSTER</u></b>					
Renteinntekter bank		1 259	3 800	3 712	1 200
Andre finansinntekter	7	16 943	16 000	31 412	17 000
Renteutgifter		201 998	98 000	14 795	305 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-183 796</b>	<b>-78 200</b>	<b>20 329</b>	<b>-286 800</b>
<b><u>ÅRSRESULTAT</u></b>		<b>-141 490</b>	<b>72 648</b>	<b>106 253</b>	<b>15 955</b>
<b><u>Overføringer:</u></b>					
Overført til egenkapital	8	-141 490		106 253	
<b>Sum overføringer</b>		<b>-141 490</b>		<b>106 253</b>	

**ÅRSREGNSKAP**  
**Sameiet Kirkeveien 77**

**BALANSE**

	Noter	2023	2022
<b><u>EIENDELER</u></b>			
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Individuelle lån	1	4 296 633	0
Restanse fellesutgifter		36 318	26 807
Forskuddsbetalinger		52 523	97 563
Bankinnskudd		33 680	434 315
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>4 419 153</u></b>	<b><u>558 685</u></b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>4 419 153</u></b>	<b><u>558 685</u></b>
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Egenkapital 1/1		229 967	123 713
Årets resultat	8	-141 490	106 253
<b>Egenkapital 31/12</b>		<b><u>88 477</u></b>	<b><u>229 967</u></b>
<b><u>Langsiktig gjeld</u></b>			
Gjeldsbrevlån DNB		4 192 883	256 208
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	9	<b><u>4 192 883</u></b>	<b><u>256 208</u></b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Påløpt rente		25 462	2 817
Leverandørgjeld		55 466	19 388
Forskudd fra sameiere		30 192	23 251
Avsetning AGA		2 820	2 820
Avsetning styrehonorar	2	20 000	20 000
Annen kortsiktig gjeld		3 855	4 235
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>137 794</u></b>	<b><u>72 510</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>4 419 153</u></b>	<b><u>558 685</u></b>

For styret i Sameiet Kirkeveien 77  
Oslo, 23.04.2024

/sign./  
\_\_\_\_\_  
Morten Berg  
Styrets leder

/sign./  
\_\_\_\_\_  
Per Mæleng  
Styremedlem

/sign./  
\_\_\_\_\_  
Line Sjøthun  
Styremedlem

/sign./  
\_\_\_\_\_  
Aina Mee Myhre  
Styremedlem

/sign./  
\_\_\_\_\_  
Paul Normann  
Forretningsfører

**ÅRSREGNSKAP**  
**Sameiet Kirkeveien 77**

**NOTER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.

Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder

Sameiet er ikke pliktig til OTP.

Sameiet består av 19 seksjoner

**Note 1 Individuelle lån**

Sek.Nr.	01.01.2023	Ny lån i 2023	Avdrag	Rente	31.12.2023
1		206 607	162	9 458	206 445
2		126 977	97	5 813	126 880
3		105 455	82	4 828	105 373
4		309 910	242	14 188	309 668
5		213 063	166	9 754	212 897
6		204 454	160	9 360	204 294
7		294 845	232	13 498	294 613
8		296 997	234	13 596	296 763
9		204 454	160	9 360	204 294
10		86 086	69	3 941	86 017
11		126 977	97	5 813	126 880
12		296 997	234	13 596	296 763
13		204 454	160	9 360	204 294
14		376 627	293	17 242	376 334
15		296 997	234	13 596	296 763
16		346 496	272	15 863	346 224
17		335 736	265	15 370	335 471
18		174 324	134	7 981	174 190
19		92 543	73	4 237	92 469
<b>Sum</b>		<b>4 300 000</b>	<b>3 367</b>	<b>196 853</b>	<b>4 296 633</b>

**Note 2 Styrehonorar**

Styrehonorar i 2023

20 000

20 000

Sameiet har utbetalt styrehonorar 2022 på kr 20 000 i 2023. Styrehonorar 2023 på kr 20 000 skal utbetales i 2024.

**Note 2 Heis**

Heisalarm

27 391

Sikkerhetskontroll

4687,5

Rep. heis

4 285

36 364

**ÅRSREGNSKAP**  
**Sameiet Kirkeveien 77**

**NOTER**

**Note 4 Rep/vedlikehold**

Vedlokehold fasader	4 520 532
Lyspærer og støvmasker	1 038
Glass i kjellervinduer	2 000
Rørleggerarbeider	138 638
	<u>4 662 208</u>

**Note 5 Revisjonshonorar**

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2023 kr 12 500-, Alle beløp er inkludert MVA.

**Note 6 Andre kostander**

Honorar for juridisk bistand	523
Ekstra driftstjenester	23 883
Likningsoppgaver	2 625
Data/EDB-kostnad purring til beboer	1 540
Porto	131
	<u>28 702</u>

**Note 7 Andre finansinntekter**

Gjensidige kundeutbytte	16 943
	<u>16 943</u>

**Note 8 Egenkapital**

Egenkapital 1/1	229 967
Årets resultat	-141 490
Egenkapital 31/12	<u>88 477</u>

**Note 9 Langsiktig gjeld**

	<b>Gjeldsbrevlån</b>	<b>Sum</b>
Lån per 1/1	256 208	256 208
Ny Lån i 2023	4 300 000	4 300 000
Årets avdrag lån	363 326	363 326
<b>Lån per 31/12</b>	<u><b>4 192 883</b></u>	<u><b>4 192 883</b></u>

## Følgende dokument **Årsoppgjør 2023** er signert av:

Berg, Morten - 23.04.2024 10:02:03 (UTC)

Myhre, Aina Mee - 23.04.2024 13:08:42 (UTC)

Sjøthun, Line - 23.04.2024 08:37:26 (UTC)

Mæleng, Per - 24.04.2024 16:19:10 (UTC)

Normann, Paul Sverre - 23.04.2024 08:11:46 (UTC)

---

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokale arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

 conta  
For vilkår for bruk av signident.no, se <https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/>.



PKF ReVisjon AS  
Sandakerveien 114A  
0484 Oslo

+47 22 78 28 00  
post@pkf.no  
pkf.no

Org./revisor nr. 983 773 370  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i  
**Sameiet Kirkeveien 77**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

### *Konklusjon*

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kirkeveien 77 som viser et underskudd på kr 141 490. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*

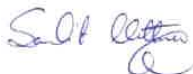
---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 23. april 2024

PKF REVISJON AS



Sanchit Chattree

statsautorisert revisor



# SAMEIET KIRKEVEIEN 77

Seksjonseiere  
Sameiet Kirkeveien 77  
0364 Oslo

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte  
**Onsdag 3. januar 2024 – kl 17.00**

Årsmøte gjennomføres på MS Teams:

<https://teams.live.com/join/948787743713?p=4xqjSCu5Oe0Uajtk>

Link til årsmøte er i epost, eventuelt ta kontakt med forretningsfører tlf 22164530 eller epost: [post@forvaltning.no](mailto:post@forvaltning.no)

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
  - a) Godkjenning av innkallingen.
  - b) Valg av møteleder.
  - c) Valg av referent.
  - d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Opptak av lån.**

Se vedlagte saksfremstilling, vedlegg 1.

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte.  
Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 20. desember 2024  
Styret i Sameiet Kirkeveien 77

---

## FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til \_\_\_\_\_

ved det ekstraordinære årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 77 den 3. januar 2024

Sted.....dato.....2024

Underskrift eier av seksjon nr..... i Sameiet Kirkeveien 77.

# SAMEIET KIRKEVEIEN 77

## Vedlegg 1:

Styret foreslår økning av lånerammen til fasaderenoveringen med inntil kr 500 000,-. Det viser seg at det på grunn av for tett maling er langt dårligere tilstand på pussene enn antatt og kostnadene har utbedring derfor blitt høyere enn det styret tidligere har beregnet.

I h t beslutning fra ekstraordinært årsmøte 2022 ble det tatt opp lån på kr 2 800 000,- samt nedbetaling av eksisterende lån kr 235 000,-. På årsmøte 5. juni 2023 ble det besluttet å ta opp tilleggsloan på kr 1 435 000,-, det er nå behov for å øke sameiets totale lån med kr 500 000,-.

Lån tas opp som annuitetslån med løpende markedsrente over 20 år med lik innbetaling hver mnd. Nedbetaling gjøres gjennom økte fellesinntekter (seksjonsutgift) i h t månedlige lånekostnader.

Ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Samlet lånekostnad med renter og avdrag for sameiet vil bli ved utvidelse av lån ca. kr 37 600,- pr mnd som består av kostnad for nytt lån kr 4 200,- pr mnd og nåværende lån kr 33 400,- pr mnd. Kostnader til betjening av lån som utgjør renter og avdrag fordeles etter eierbrøk og tillegges innbetaling av felleskostnader pr mnd. Lånekostnader vil kunne endres etter endringer i rentenivå.

Det er tidligere besluttet at lån skal individualiseres slik at seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel av sameiets lån kan gjøre dette. Individualisering vil være mulig når alt arbeidet vedr utbedring av fasaden er slutført, nærmere informasjon om dette vil bli sendt ut senere.

Fordeling pr seksjon og beregnede lånekostnader ved opptak av lån på kr 500 000,- med nedbetaling over 20 år og med antatt rente 7,5 %.

Andel lån og kostnader pr mnd som kommer i tillegg til sameiets eksisterende lån:

## SÅMEIET KIRKEVEIEN 77

<b>Sameiet Kirkeveien 77:</b>			
Fordeling lån kr:		500000	
Seksjon nr.	Fordelingsnøkkel	Andel lån	Kostnad pr mnd
1	96	24024	202
2	59	14765	124
3	49	12262	103
4	144	36036	303
5	99	24775	208
6	95	23774	200
7	137	34284	288
8	138	34535	290
9	95	23774	200
10	40	10010	84
11	59	14765	124
12	138	34535	290
13	95	23774	200
14	175	43794	368
15	138	34535	290
16	161	40290	338
17	156	39039	328
18	81	20270	170
19	43	10761	90
Sum	1998	500000	4200

Forslag til vedtak: Sameiet Kirkeveien 77 låner inntil kr 500 000,- til finansiering av tilleggs kostnader i forbindelse med utbedring av fasaden. Sameiets totale lån blir på kr 4 735 000,- når nytt lån er tillagt nåværende lån. Nedbetalingstid er 20 år som annuitetslån til gjeldene markedsrente. Lån tas opp i DNB med solidarisk ansvar i h t Eierseksjonsloven.

## Følgende dokument **Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 03 01 2024** er signert av:

Berg, Morten - 24.01.2024 12:11:57 (UTC)

Jacobsen, Joackim Tiemroth - 24.01.2024 14:48:29 (UTC)

Normann, Paul Sverre - 24.01.2024 12:05:09 (UTC)

---

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokale arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se <https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/>.



## SAMEIET KIRKEVEIEN 77

Seksjonseiere  
Sameiet Kirkeveien 77  
0364 Oslo

### PROTOKOLL

fra ekstraordinært årsmøte avholdt:  
Onsdag 3. januar 2024 – kl 17.00 gjennomført på MS Teams

#### Tilstede var:

5 seksjonseiere pluss 0 fullmakter. Totalt 5 stemmeberettigede.  
Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

### TIL BEHANDLING FORELÅ:

#### **1. KONSTITUERING:**

- a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
- b) Til å lede møtet ble valgt Paul Normann.
- c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
- d) Til å medundertegne protokollen ble Joackim Tiemroth Jacobsen og Morten Berg valgt.

#### **2. RENOVERING AV FASADE OG OPPTAK AV LÅN:**

Styret foreslår økning av lånerammen til fasaderenoveringen med inntil kr 500 000,-. Det viser seg at det på grunn av for tett maling er langt dårligere tilstand på pussene enn antatt og kostnadene har utbedring derfor blitt høyere enn det styret tidligere har beregnet.

I h t beslutning fra ekstraordinært årsmøte 2022 ble det tatt opp lån på kr 2 800 000,- samt nedbetaling av eksisterende lån kr 235 000,-. På årsmøte 5. juni 2023 ble det besluttet å ta opp tilleggs lån på kr 1 435 000,-, det er nå behov for å øke sameiets totale lån med kr 500 000,-.

Lån tas opp som annuitetslån med løpende markedsrente over 20 år med lik innbetaling hver mnd. Nedbetaling gjøres gjennom økte fellesinntekter (seksjonsutgift) i h t månedlige lånekostnader.

## SAMEIET KIRKEVEIEN 77

Ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Samlet lånekostnad med renter og avdrag for sameiet vil bli ved utvidelse av lån ca. kr 37 600,- pr mnd som består av kostnad for nytt lån kr 4 200,- pr mnd og nåværende lån kr 33 400,- pr mnd. Kostnader til betjening av lån som utgjør renter og avdrag fordeles etter eierbrøk og tillegges innbetaling av felleskostnader pr mnd. Lånekostnader vil kunne endres etter endringer i rentenivå. Det er tidligere besluttet at lån skal individualiseres slik at seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel av sameiets lån kan gjøre dette. Individualisering vil være mulig når alt arbeider vedr utbedring av fasaden er slutført, nærmere informasjon om dette vil bli sendt ut senere.

Fordeling pr seksjon og beregnede lånekostnader ved opptak av lån på kr 500 000,- med nedbetaling over 20 år og med antatt rente 7,5 %.

Andel lån og kostnader pr mnd som kommer i tillegg til sameiets eksisterende lån:

<b>Sameiet Kirkeveien 77:</b>			
Fordeling lån kr:		500000	
Seksjon nr.	Fordelingsnøkkel	Andel lån	Kostnad pr mnd
1	96	24024	202
2	59	14765	124
3	49	12262	103
4	144	36036	303
5	99	24775	208
6	95	23774	200
7	137	34284	288
8	138	34535	290
9	95	23774	200
10	40	10010	84
11	59	14765	124
12	138	34535	290
13	95	23774	200
14	175	43794	368
15	138	34535	290
16	161	40290	338
17	156	39039	328
18	81	20270	170
19	43	10761	90
Sum	1998	500000	4200

## SAMEIET KIRKEVEIEN 77

Vedtak: Sameiet Kirkeveien 77 låner inntil kr 500 000,- til finansiering av tilleggs kostnader i forbindelse med utbedring av fasaden. Sameiets totale lån blir på kr 4 735 000,- når nytt lån er tillagt nåværende lån. Nedbetalingstid er 20 år som annuitetslån til gjeldene markedsrente. Lån tas opp i DNB med solidarisk ansvar i h t Eierseksjonsloven.

---

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 17.20.

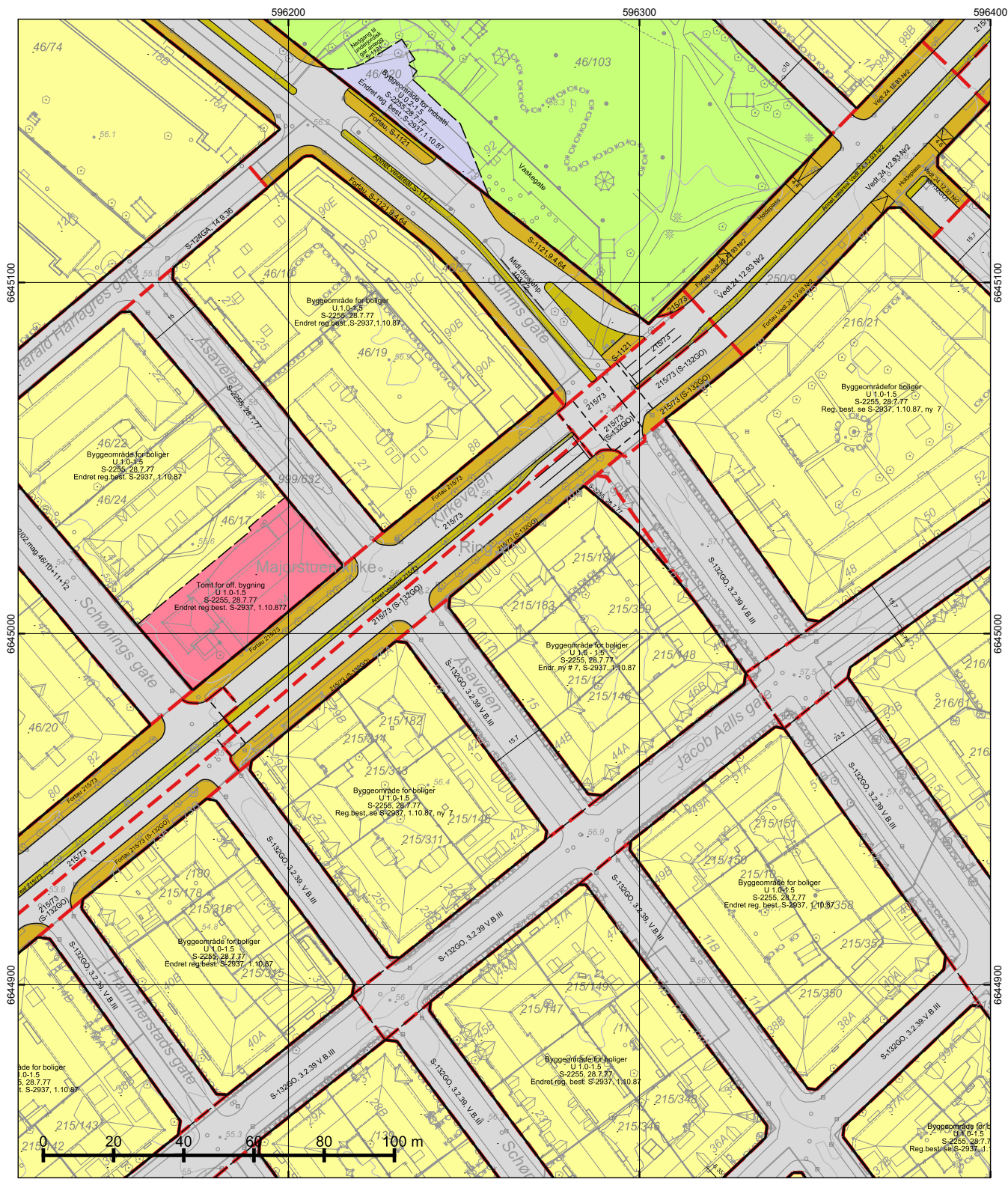
Gjennomlest og godkjent.

**Joackim Tiemroth Jacobsen /s/**  
Seksjonseier

**Morten Berg/s/**  
Styreleder

**Paul Normann/s/**  
Møteleder / referent

**Nor Forvaltning AS**  
Forretningsførsel og eiendomsdrift  
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo  
tlf. 22 16 45 30  
[post@forvaltning.no](mailto:post@forvaltning.no)  
[www.norforvaltning.no](http://www.norforvaltning.no)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.01.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Det er ikke registrert naturangiford innenfor kartutsnittet.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 137453/ 86503898	Deres ref.: 40255/ PE@MSAKTV
Adresse: ÅSAVEIEN 17	Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/183	



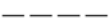





Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark






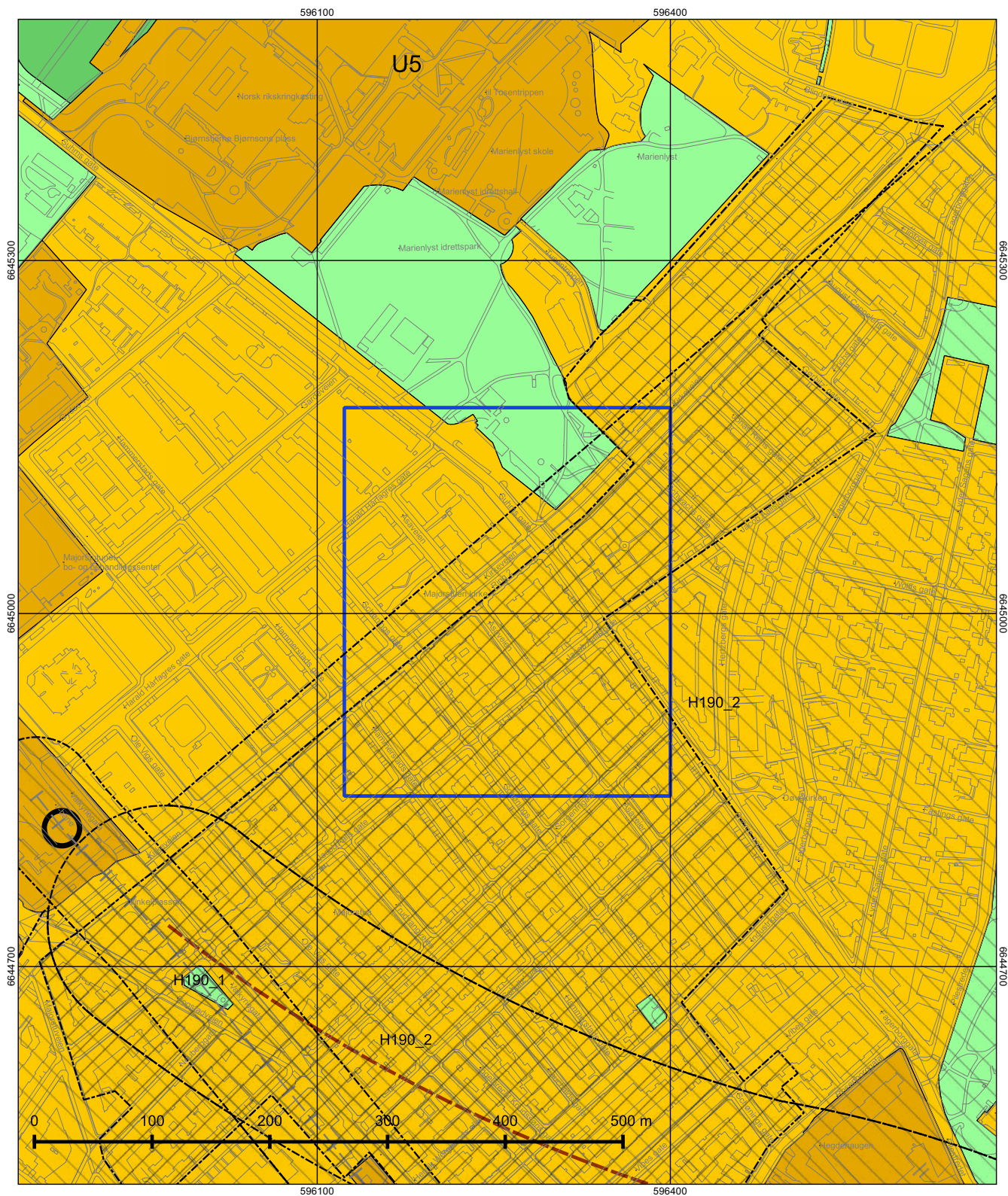
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	936 - Regulert fotgjengerovergang

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

	Feltinndeling
	Regulert kjørefelt
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.01.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 137453/86503898

Deres ref.: 40255/ PE@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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

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



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Åsaveien 17  
0364 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Per Christian SandvikTelefon: 909 57 890  
E-post: per.christian.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre