

aktiv.



Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO

**Lys, klassisk og sjarmerende
4-roms med stukkatur og rosetter |
Over 3m takhøyde | Stille og
sentralt på St. Hanshaugen**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585
E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 850,-
Total ink omk.: Kr 8 713 850,-
Felleskostn.: Kr 3 321,-
Selger: Maria Elise Lone
Aleksander Kuliani Eide

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1902
BRA-i/BRA Total 90/103 kvm
Tomtstr.: 766.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 219, bnr. 118
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1008240260

Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere denne klassiske og romslige 4-romsleiligheten i Elias Blix' gate 3!

Leiligheten har gode og sjarmerende kvaliteter med generøs takhøyde, originale tregulv, doble fløydører, stukkatur og rosetter. Boligen inneholder en romslig entré med gulvvarme og rikelig med oppbevaringsplass, hyggelig stue med store vindusflater og peis, moderne og flislagt badrom fra 2018, romslig og separat kjøkken med plass til spisegruppe, samt 3 gode soverom. Attraktiv, etterspurt og tilbaketrukket beliggenhet på St. Hanshaugen i en trafikkstille og skjermet gate - rett ved den idylliske oasen St. Hanshaugen.

Merk deg dette:

- Høy 1.etg uten sjenerende innsyn
- Innholdsrik planløsning og romslige rom
- Peis i stuen
- God lagringsplass i boder
- Sentral, men samtidig tilbaketrukket
- Rett ved Ila skole



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	25
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	68
Reguleringkart	71
Megleropplysninger	76
Protokoll årsmøte	78
Husordensregler	84
Vedtekter	85
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99

KJØKKEN

Klassisk og pen kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, heltre benkeplate og stål håndtak/grep.

Fine detaljer med fliser i benkerygg, downlights under overskap og porselensservant.

Integrerte hvitevarer bestående av stekeovn og platetopp med ventilator over, samt avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er rikelig med oppbevaringsplass i høye skap og skuffer.







STUE

Romslig stue med plass til sofagruppe med tilhørende salongbord.

Stuen er malt i en delikat fargetone og har et pent furugulv.





Stuen har et klassisk preg med generøs takhøyde, dype vinduskarmer og doble fløydører, samt stukkatur og rosett.

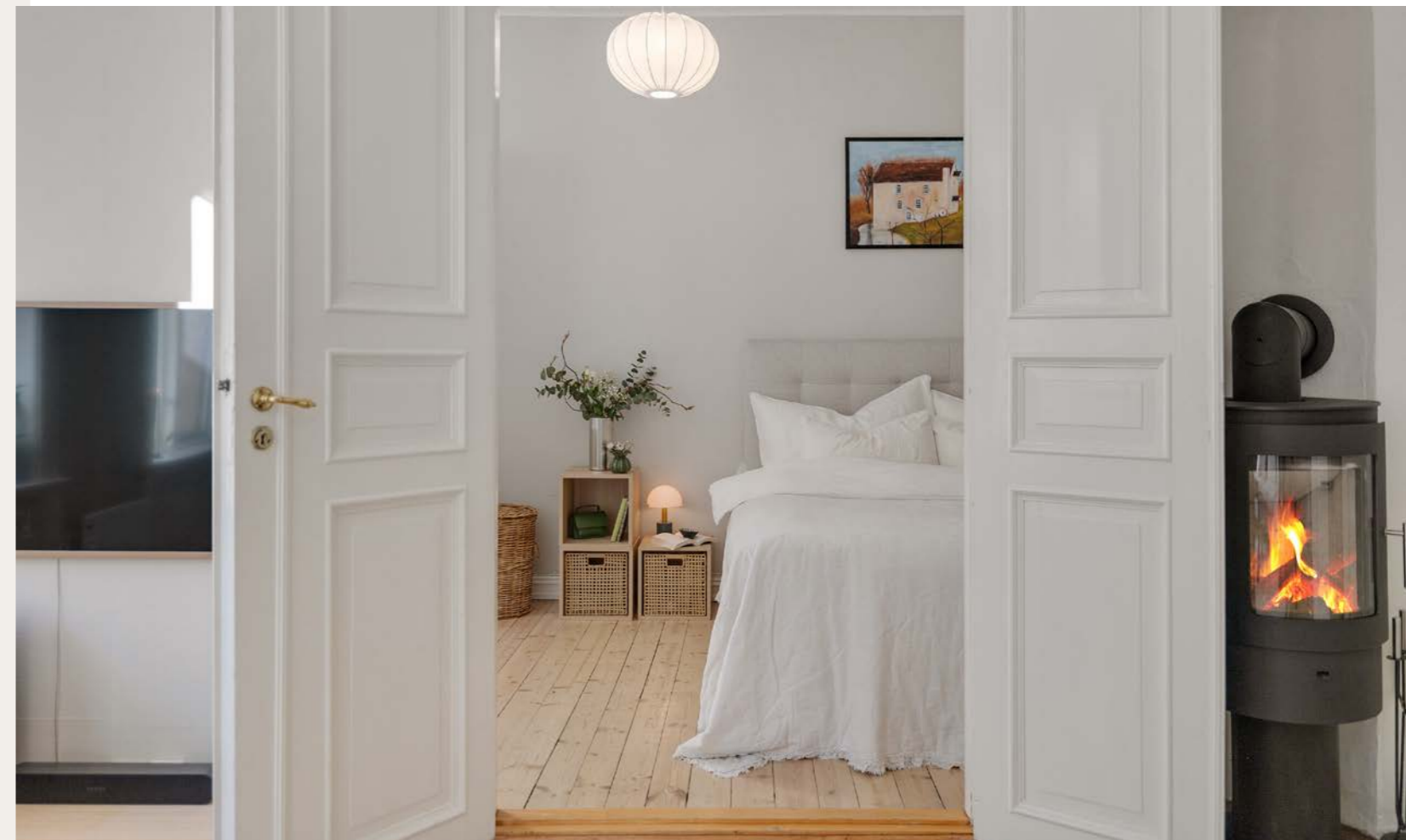
Vedovnen sikrer ekstra varme på kalde høst-og vinterdager.



SOVEROM

Hovedsoverommet har inngang fra stuen via
doble fløydører.

Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og
rikelig med lagringsplass i
garderobeskapene.





De to andre soverommene ligger i den bakre delen av leiligheten og vender mot den rolige bakgården.

Dette soverommet har i tillegg en innvendig bod med ekstra lagringsplass.

Soverommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



BADEROM

Lekker og flislagt baderom fra 2018 med behagelig gulvvarme.

Baderomsinnredning med heldekkende servant på underskap og speilskap over.

Installasjoner med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med innfellbare glassdører.



ENTRÉ



Innbydende inngangsparti med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko i skyvedørgarderobe og skapnisje. Gulvet er flislagt med behagelig gulvvarme.

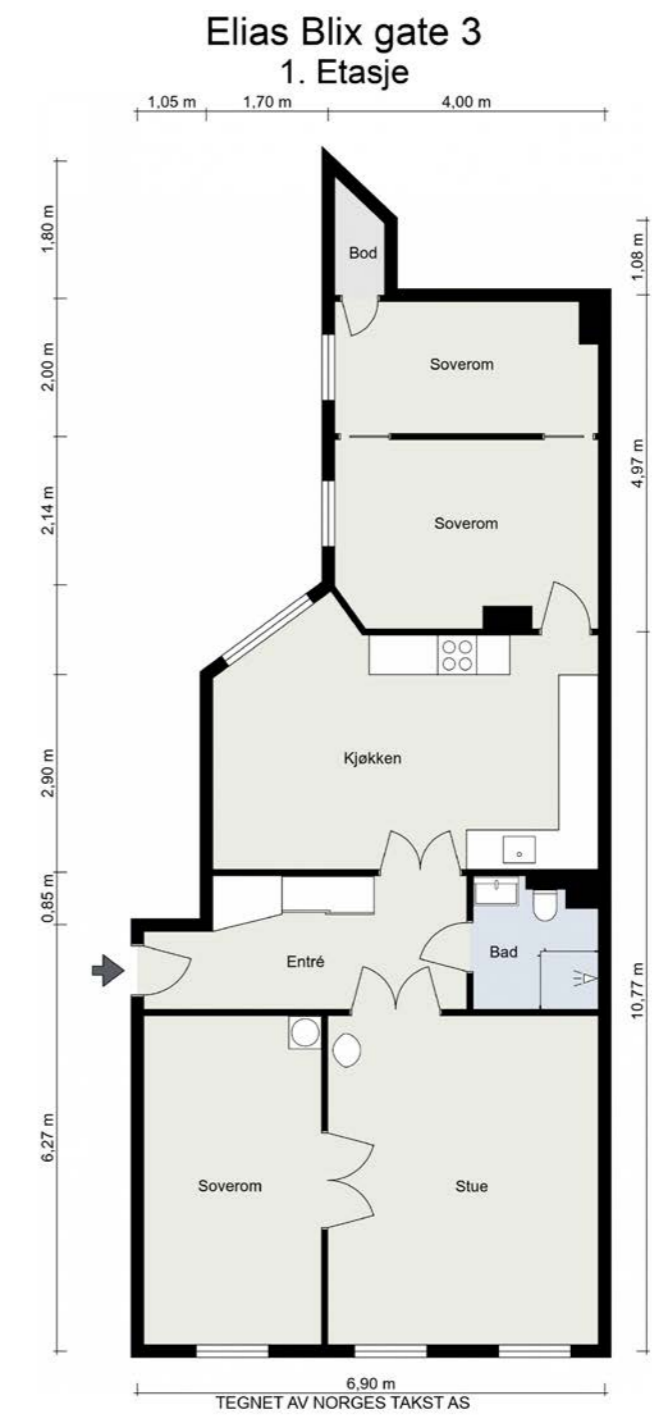
Det er godt med lagringsplass i leiligheten, i innvendig bod og i disponible boder i kjeller og på loft.






Plantegning

1. etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 103 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m²

Bod i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 90 m²

Entré, bad, stue, kjøkken, gang, 3 soverom og garderobe.

5. etasje

BRA-e: 4 m²

Bod på loft.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringsstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde er ca. 310 cm (varierer noe).

Bruksrett til 2 boder i kjeller. Størrelse ca. 1,4 og 8 m² (BRA-e). Det bemerkes fuktig klima i kjeller.

Bruksrett til bod på loftet. Boden er ikke besikket eller målt av undertegnede pga. manglende nøkkel på befaringsdagen. Eier har selv målt boden til 3,6 m² (BRA-e 4 m²). Takhøyde 230 cm.

Tomt

Fellestomt på ca. 766kvm.

Pent opparbeidet felles tomt med sykkelparkering og diverse beplantninger.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Beliggenhet

Leiligheten har en ypperlig beliggenhet på St. Hanshaugen, like ved Ila skole og kun få meter fra parken på St. Hanshaugen. Kort vei til det meste av bydelens fasiliteter, som butikker, kaféer, nisjebutikker og restauranter. Leiligheten ligger i et stille boligområde, godt skjermet fra trafikk.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området. Blant annet Gutta på Haugen, den økologiske helsekostbutikken Røtter og klesbutikken Kool Kidz. Hyggelige kafeer og restauranter som Java, Smalhans, Schrøder, Pascal, Kaffebrønneriet og Baker Hansen samt Tranen med Åpent Bakeri (<https://www.tranen.no>) er også å finne i området.

Kort gange til St. Hanshaugen Senter med Rema 1000, frisør og Mester Grønn. Få minutter unna boligen finner du også et apotek og Coop Prix.

I nærområdet finner man Kiellands Hus, som er et trivelig lite nærsenter ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk, Vinmonopol, bokhandel og apotek. Her kan du også få et smakfullt og sunt måltid hos Go'Bento Sushi. For mer informasjon, se <https://www.kiellandshus.no>. På Kiellands plass finner man også hyggelige spisesteder som f.eks. Tranen, Gutta fra calcutta, Colonel mustard, Kasbah m.m.

Flotte grøntarealer like utenfor døren som fantastiske parken på St. Hanshaugen, Kubaparken og Ilaparken. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Bislett, SIO (Vulkan), SATS Ringnes Park, Pilates Room og GYMlla.

Fra boligen er det ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder m.m.

Svært godt kollektivtilbud (21-, 33-, 54-, 34- og 37-bussen) i umiddelbar nærhet. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka.

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som OsloMet (HiOA), AHO, KhiO, Westerdals, og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo m.fl. Ila skole ligger kun noen meter unna.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Frode Grønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk som er oppført i 1902. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget. Oppført i tegl med pussede og malte fasader. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på kjøkken og soverom mot bakgård. Bygningen har malt hovedytterdør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Frode Grønning i Norges Takst AS. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Dører: Entredøren er ikke lyd eller brann klassifisert.

*Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

*Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

*Innvendige dører: Stort sett eldre dører, hvor av dør til et soverom subber i gulv.

*Andre innvendige forhold: En skyvedør mangler trinse.

*Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Sidevange til servantskap med svelling.

*Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

*Andre installasjoner: Det bemerkes noe flimring av lys på bad.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vinduer: Isolerglassene fra byggeår har passert den levealder som normalt kan forventes.

Punkteringer kan inntreffe i tiden som kommer.

*Pipe og ildsted: Avvik i forhold til synlige pipevanger ? (2 synlige sider på lettklinkerpipe/ rehab pipe ellers 4 synlige sider).

*Ventilasjon på bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Begrenset tilluft under dørbled.

*Vannledninger: VVS samlestokkene for varmt og kaldt vann er ikke forsvarlig festet. Det er ikke montert vannstopper eller gjort andre sikringstiltak for lekkasje vann. Med dagens løsning er det fare for at lekkasje vann trenger inn i bygningskonstruksjoner.

*Varmtvannstank: Ukjent alder på bereder. Er bereder over 20 år så anbefales det bytte. Bereder er plassert i tørt rom (himling over bad), og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

*Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Avtrekk på kjøkken: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble lagt nye fuger i dusjen januar 2024. Rørlegger informerte da om at det var sopp på de gamle fugene i dusjen. Soppen ble fjernet i forbindelse med at de nye fugene ble lagt.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

1. Fjernet gammel fuge i dusjen og lagt ny i januar 2024 (Urbana Fasade)

2. Fikset problem med sistene i toalettet i januar 2025 (Aquadør AS)

Arbeid utført av: Urbana Fasade AS og Aquadør AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er noe skjevhet i gulv i deler av leiligheten, da bygården er fra 1902.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært observert enkelte sølvkre på badet. I november 2024 fjernet firmaet Anticimex sølvkre, og vi har ikke observert sølvkre etter dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert etasjeskille mellom kjeller og 1 etg til brannklasse EI60 (Norsk Brannvern) Oppgradert skille mellom kjeller og baktrapp midt til brannklasse EI60 (Norsk Brannvern) Maling av alle baktrapper (Alfa Malermesterfirma).

Arbeid utført av: Norsk Brannvern og Alfa Malermesterfirma AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Deler av loftet (tidligere tørkeloft/lagring) ble omgjort til leilighet mange år før vi flyttet inn i sameiet. Dette er ikke en del av vår bolig, men tilhører sameiet/andre boenheter.

-Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se styredokumenter.

-Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fra styrets beretning for 2019 (før vi flyttet inn i boligen): Gjennomsnittsverdiene i kjelleren/langtidsmåling har vært mellom 150-203. Målingen varierer mye i forhold til nedbør/temperatur. Det er forsøkt noen ganger å lufte, men med korte intervaller. Styret vil vurdere installasjon av mekanisk utlufting. Merk at dette gjelder kjeller, ikke leiligheten. For detaljer, se styredokumenter.

-Radonmåling

År 2019

Verdi 175

Innhold

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og inneholder entré, bad, kjøkken, stue, 3 soverom og bod/garderobe. I tillegg disponerer boligen 1 bod i kjeller, 1 bod i 1. etasje og 1 loftsbod.

Standard

-Gulv: Furu og fliser.

-Vegger: Trepanel.

-Tak: Trepanel.

-Flislagt bad med varmekabler.

-Kjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Feil/Mangler:

-Varmluftfunksjon i komfyren fungerer ikke.

-En liten del under skyvedør til skap i gangen er knukket av, slik at døren ikke fungerer som ny (litt hardere å dra igjen, men fungerer ellers som den skal).

-Dørhåndtak på dør inn mot kjøkken fra de to soverommene innerst i leiligheten mangler tuppen av håndtaket. Dette har ingen innvirkning på håndtakets funksjon.

-En av stikkontaktene i stue mangler deksel. Dette manglet da selger kjøpte leiligheten, så de vet ikke om tidligere eier har fått elektriker til å gjøre dette eller om de kun har tatt av dekslet selv.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Fastmonterte ting som ikke følger med ved salg av leiligheten:

-Alle taklamper

-De to sorte vegghengte lampene på kjøkkenet

-Vegghengt lampe over sofa i stuen

-Tv i stuen

-Skojern i gangen
-To trehyller på det innerste av de små soverommene (gjesterom)

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Oppvaskmaskin og kjøleskap fra 2024 medfølger salget.

Moderniseringer og påkostninger

Regi nåværende eier (opplyst av eier):

-Snekker har fjernet en lettvegg på de innerste soverommene i leiligheten (2023) og satt inn en skyvedør på vegg mellom de to soverommene innenfor kjøkkenet.
-Elektriker har flyttet på lysbryter og stikkontakter i forbindelse med punktet over (2023).
-Rørlegger har lagt nye fuger i dusjen (2023).
-Det har tidligere vært et problem med det vegghengte toalettet ved at vannet fortsatte å renne etter man har trukket ned, og vi har måttet trekke ned flere ganger for at vannet skulle slutte å renne. Rørlegger har nå fikset problemet med sisternen i vegghengt toalett (2025), og det er ikke lenger problem med toalettet.

Regi tidligere eier (e). Kilde forrige salgsoppgave. 2018- Oppusset bad. Arbeider er utført av Grorud bad og flis.

2011- Peis ble montert av Peisselskabet AS. Det er oppdaget pelsbille og sølvkre. Dør ut branntrappen på det ene soverommet er blendet.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

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

Priser beboerparkering 2025:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3 100 kroner for ett år

El-bil : 2 090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

91677439

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter.

Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling i 2019 og målinger viser en verdi på 175 Bq/m³.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner, samt gulvvarme på bad og i entré.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2024 utgjorde kr. 2 821,-.

Formuesverdi primær

Kr 2 049 466 pr. 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 8 197 865 pr. 31.12.2023.

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester.

Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
9/203

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 3 321,- pr. mnd.
Herav:
-Kabel TV: 416,-
-Felleskostnader: 2 905,-

I felleskostnadene inngår kabel-tv/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen langsiktig fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 26 306 pr. 31.12.2024.

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Herman Fossgate 19

Organisasjonsnummer

977160448

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Eierseksjonssameiet Herman Fossgate 19 (org.nr. 977 160 448),

bestående av totalt 18 boligseksjoner og 3 næringslokaler. Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr -305 481,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte.

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold. Slik tillatelse til dyrehold vil i alminnelighet bli gitt, såfremt dette ikke medfører plager for øvrige beboere. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen. Søkeren må undertegne en spesiell erklæring hvor det oppgis dyrets rase og navn for registrering hos styret. Dyrene må ikke luftes i garden. Båndtvang gjelder på sameiets arealer. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen.

Forretningsfører

Forretningsfører
Boligforvalterne

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 118, seksjonsnummer 5 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:

301/219/118/5:
27.10.1958 - Dokumentnr: 517225 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1958 - Dokumentnr: 517601 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1976 - Dokumentnr: 502183 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/188

28.09.1987 - Dokumentnr: 62797 - Resek/tilleggssek Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/188
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

28.09.1987 - Dokumentnr: 62797 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/203

08.08.2023 - Dokumentnr: 841445 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 9/203

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

29.12.1999 - Dokumentnr: 77151 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:1 - 89

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør

for Bolig-og eiendomsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger eksdok (attestert) Våningshus - 1903 - HERMAN FOSS' GATE 19 + Elias Blix' gate 3.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen. For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index>.

html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2255).

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse 8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
212 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

213 850 (Omkostninger totalt)
224 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
227 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 713 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 724 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 727 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp Kr 213 850

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring





Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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 en provisjon på 0,7 % på salgssummen for gjennomføring av salgsoppgaven på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-
Visninger: kr. 2 990,-
Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-
Markedspakke: kr. 16 900,-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 990,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 150,-

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 219, bnr. 118, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 30.01.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 18500-1626

Referansenummer: UU5415

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning

Vår ref: Frode Grønning



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.

Kommunale opplysninger: kr. 2 700,-
Prospektpakke - digital: kr. 500,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 4 500,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 585,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Oppdragsansvarlig

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

21.02.2025

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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 118
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løseøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18500-1626

Befaringsdato: 30.01.2025

Side: 3 av 21

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk som er oppført i 1902. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Spesielt nevnes:
Mangelfull ventilasjon av oppholdsrom bortsett fra å åpne vinduer.
Brann baddør er kledd igjen, denne bør åpnes opp for å tilfredsstille rømning.
Ufagmessig samlestock plassert over himling på bad. Nærmere undersøkelser av rørlegger anbefales.
Vinduene tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1902

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført i tegl med pussede og malte fasader.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på kjøkken og soverom mot bakgård.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Felles trapperom med Smijernstrapp
Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører og 2 nyere skyvedører.
Skyvedørgarderobe med innredning.
Plassbygd skap

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er antatt teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Badet ble pusset opp i 2018. Arbeider er utført av Grorud bad og flis.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 10 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant). Vannet vil også renne mot hovedsluket som ligger ved hjelpe sluket i dusjsonen.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er 2 stk plastsluk. Hjelpesluk i dusjsonen og hovedsluk ved wc. Banemembran er dels synlig under klemring i hovedsluket.
Dokumentert utførelse.
-Det bemerkes at påstøp dekker omtrent hele klemringen. Denne skal være synlig.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er forsøkt foretatt. Innenfor veggplater dukket det opp teglvegg
Det er da ikke mulig å utføre hulltaking videre, derav ingen fuktmåling utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Anbefaler montering av vannalarm under sokkel og komfyrvakt.
Ukjent alder på kjøkkenet. Eier anslår rundt 10-12 gammel.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er plassert bak luke ved wc.
Samlestokkene for varmt og kaldt vann er stripset og teipet fast i avløpsrør over tak på bad.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt.
Det er ikke ventiler eller luften spalter i vinduer. Lufting må skje ved å lukke opp vinduer.
Varmtvannsbereider er montert over himling på bad.
Varmtvannsbereider er fundamentert på en finerplate på bjelkelag av 48x98. Ukjent alder og størrelse.
Downlights i baderomshimling.
Panelovner.
Gulvvarme i entre.
Automatsikringer.
Pulverapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

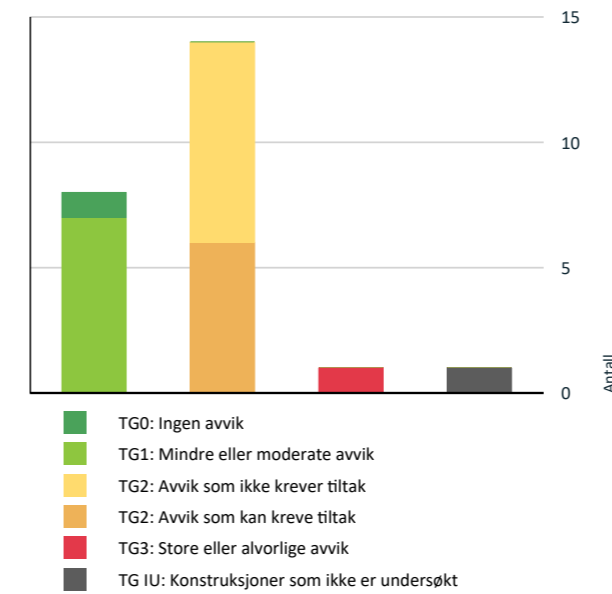
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Opprinnelig kjøkken er bygd om til soverom. Kjøkken er flyttet til opprinnelig spisestue.

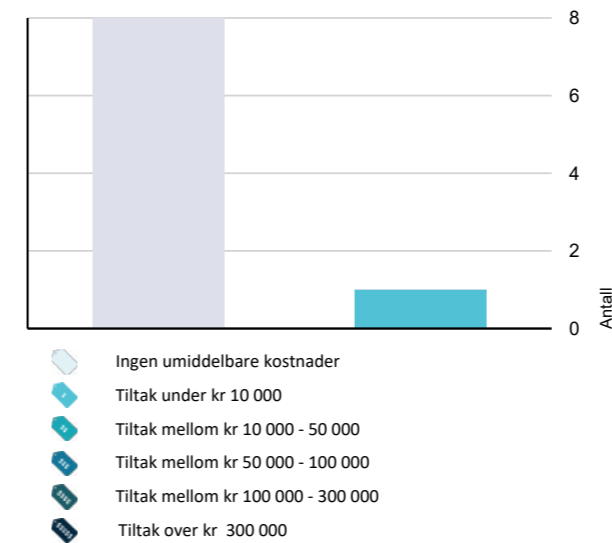
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighets-/seksjons-/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1902

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglassene fra byggeår har passert den levealder som normalt kan forventes. Punkteringer kan inntreffe i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent hvem sitt ansvar vedr. bytte av vinduer.
Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på kjøkken og soverom mot bakgård.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren er ikke lyd eller brann klassifisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler montering av lyd- og brannklassifisert entredør.
Ukjent hvem sitt ansvar vedr. bytte av dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Gulvet har noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvik i forhold til synlige pipevanger ? (2 synlige sider på lettlinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører og 2 nyere skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stort sett eldre dører, hvor av dør til et soverom subber i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av soveromsdør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med innredning.
Plassbygd skap

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En skyvedør mangler trinse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av ny trinse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er antatt teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Badet ble pusset opp i 2018. Arbeider er utført av Grorud bad og flis.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 10 mm lokalt fall i dusjonen (målt ved ytterkant). Vannet vil også renne mot hovedsluket som ligger ved hjelpe sluket i dusjonen.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk plastsluk. Hjelpesluk i dusjonen og hovedsluk ved wc. Banemembran er dels synlig under klemring i hovedsluket. Dokumentert utførelse.

-Det bemerkes at påstøp dekker omtrent hele klemringen. Denne skal være synlig.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l



Hjelpesluk



Hovedsluk

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på innredning. Sidevange til servantskap med svelling.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres lekkasjesikring fra susterne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Begrenset tilluft under dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Anbefaler å etablere bedre tilluft under dørblad.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er forsøkt foretatt. Innenfor veggplater dukket det opp teglvegg

Det er da ikke mulig å utføre hulltaking videre, derav ingen fuktmåling utført.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Anbefaler montering av vannalarm under sokkel og komfyrvakt. Ukjent alder på kjøkkenet. Eier anslår rundt 10-12 gammelt.

ETASJE 1 > KJØKKEN

1 TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg.

TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator med kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Stoppekran er plassert bak luke ved wc.

Samlestokkene for varmt og kaldt vann er stripset og teipet fast i avløpsrør over tak på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

VVS samlestokkene for varmt og kaldt vann er ikke forsvarlig festet. Det er ikke montert vannstopper eller gjort andre sikringstiltak for lekkasje vann.

Med dagens løsning er det fare for at lekkasje vann trenger inn i bygningskonstruksjoner.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Dette er ikke et krav men en anbefaling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler utvidet sjekk av autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport



Rør stamme i himling over bad.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivare tatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt.

TG 2 Ventilasjon

Det er ikke ventilert eller luftet spalter i vinduer. Lufting må skje ved å lukke opp vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er montert over himling på bad. Varmtvannsbereider er fundamentert på en finerplate på bjelkelag av 48x98. Ukjent alder og størrelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder på bereder. Er bereder over 20 år så anbefales det bytte. Bereder er plassert i tørt rom (himling over bad), og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør kontrolleres av autorisert rørlegger.



Varmtvannsbereider



TG 2 Andre installasjoner

Downlights i baderomshimling.
Panelovner.
Gulvvarme i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes noe flimring av lys på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse av elektriker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

Automatsikringer.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Forrige eier opplyser at sikringene løses ut. Det er et tegn på at de elektriske kursene tidvis blir overbelastet.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det mangler et deksel til stikkontakt i stue.

Variere alder på anlegget.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.

Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.



Mangler deksel



Kursfortegnelse



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Pulverapparat og røykvarsler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	90			90	
Kjeller		9		9	
Loft		4		4	
SUM	90	13			
SUM BRA	103				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde er ca. 310 cm (varierer noe).

Bruksrett til 2 boder i kjeller. Størrelse ca. 1,4 og 8 m² (BRA-e). Det bemerkes fuktig klima i kjeller.

Bruksrett til bod på loftet. Bodene er ikke besiktiget eller målt av undertegnede pga. manglende nøkkel på befaringsdagen. Eier har selv målt bodene til 3,6 m² (BRA-e 4 m²). Takhøyde 230 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig kjøkken er bygd om til soverom. Kjøkken er flyttet til opprinnelig spisestue.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rømningsdør ut til branntrappen fra det ene soverommet er blendet av forrige eier. Denne bør åpnes for å tilfredsstille rømning for leiligheten.

Dagslysflate er under 10% av bruksarealet av soverommene.

Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Det skal ikke være høyere enn 1 meter opp til nedre vinduskarm. Er det høyere skal det tilrettelegges for rømning.

Rømningsvindu må ha høyde minimum lysåpning 0,60 m og bredde minimum lysåpning 0,5 m (§ 7-27). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Vinduer i leiligheten tilfredsstiller ikke krav til rømning. Lysåpning mellom midtstolpe har bredde 34 cm, 44 cm og 47 cm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	88	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

S-rom: bod i leilighet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Aleksander Kuliani Eide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	118		5	766.6 m ²	Fellesareal iflg. ambita online.	Eiet

Adresse

Elias Blix' gate 3

Hjemmelshaver

Eide Aleksander Kuliani, Lone Maria Elise

Eierandel

9 / 203

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

*Grunnboks utskrift for 0301-219/118/0/5:

Reseksjonering datert 08.08.2023; Snr: 5. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 9/203.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Historikk

Regi nåværende eier (opplyst av eier):

-Snekker har fjernet en lettvegg på de innerste soverommene i leiligheten (2023) og satt inn en skyvedør på vegg mellom de to soverommene innenfor kjøkkenet.

-Elektriker har flyttet på lysbryter og stikkontakter i forbindelse med punktet over (2023)

-Rørlegger har lagt nye fuger i dusjen (2023)

-Det har tidligere vært et problem med det vegghengte toalettet ved at vannet fortsatte å renne etter man har trukket ned, og vi har måttet trekke ned flere ganger for at vannet skulle slutte å renne. Rørlegger har nå fikset problemet med sisternen i vegghengt toalett (2025), og det er ikke lenger problem med toalettet.

-Oppvaskmaskin, kjøleskap fra 2024 medfølger salget.

Feil/Mangler:

-Varmluftfunksjon i komfyren fungerer ikke

-En liten del under skyvedør til skap i gangen er knukket av, slik at døren ikke fungerer som ny (litt hardere å dra igjen, men fungerer ellers som den skal).

-Dørhåndtak på dør inn mot kjøkken fra de to soverommene innerst i leiligheten mangler tuppen av håndtaket. Dette har ingen innvirkning på håndtakets funksjon.

-En av stikkontaktene i stue mangler deksel. Dette manglet da vi kjøpte leiligheten, så vi vet ikke om tidligere eier har fått elektriker til å gjøre dette eller om de kun har tatt av dekselet selv.

Regi tidligere eier (e). Kilde forrige salgsoppgave.

2018- Oppusset bad. Arbeider er utført av Grorud bad og flis.

2011- Peis ble montert av Peisselskabet AS.

Det er oppdaget pelsbille og sølvkre.

Dør ut branntappen på det ene soverommet er blendet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise i sameiet. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	31.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	26.04.2022		Gjennomgått		Nei
Grorud bad og fliser	14.06.2018	Faktura vedr. renovering av bad	Gjennomgått		Nei

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240260	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aleksander Kuliani Eide	Maria Elise Lone
Gateadresse	
Elias Blix' gate 3	
Poststed	Postnr
OSLO	0171
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	7
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	DNB
Polise/avtalnr.	27718667

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: AKE, MEL

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det ble lagt nye fuger i dusjen januar 2024. Rørlegger informerte da om at det var sopp på de gamle fugene i dusjen. Soppen ble fjernet i forbindelse med at de nye fugene ble lagt.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: 1. Fjernet gammel fuge i dusjen og lagt ny i januar 2024 (Urbana Fasade) 2. Fikset problem med sistene i toalettet i januar 2025 (Aquarør AS)
Arbeid utført av: Urbana Fasade AS og Aquarør AS
Filer: [Urbana Fasade.pdf](#) [Aquarør AS.pdf](#)
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det er noe skjevhet i gulv i deler av leiligheten, da bygården er fra 1902.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det har vært observert enkelte sølvkre på badet. I november 2024 fjernet firmaet Anticimex sølvkre, og vi har ikke observert sølvkre etter dette.
- 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: Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja

Initialer selger: AKE, MEL

2

Document reference: 1008240260

Document reference: 1008240260

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	Oppgradert etasjeskille mellom kjeller og 1 etg til brannklasse EI60 (Norsk Brannvern) Oppgradert skille mellom kjeller og baktrapp midt til brannklasse EI60 (Norsk Brannvern) Maling av alle baktrapper (Alfa Malermesterfirma)
Arbeid utført av	Norsk Brannvern og Alfa Malermesterfirma AS

Filer

[Dokumentasjon Herman Foss gate 19.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

Beskrivelse Deler av loftet (tidligere tørkeloft/lagring) ble omgjort til leilighet mange år før vi flyttet inn i sameiet. Dette er ikke en del av vår bolig, men tilhører sameiet/andre boenheter.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse Se styredokumenter.

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

Beskrivelse Fra styrets beretning for 2019 (før vi flyttet inn i boligen): Gjennomsnittsverdiene i kjelleren/langtidsmåling har vært mellom 150-203. Målingen varierer mye i forhold til nedbør/temperatur. Det er forsøkt noen ganger å lufte, men med korte intervaller. Styret vil vurdere installasjon av mekanisk utlufing. Merk at dette gjelder kjeller, ikke leiligheten. For detaljer, se styredokumenter

21.1 Radonmåling

År	2019
Verdi	175

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Document reference: 1008240260

Document reference: 1008240260

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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
Aleksander Eide	9cf8a1306cc4af7c17f5b2cb 8175c6fa18178314	03.02.2025 21:14:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Elise Lone	61ce67b9513eedfba447d7e 2ab9ad8379531e67e	05.02.2025 19:06:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240260

Document reference: 1008240260

- 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>

Nabolagsprofil

Elias Blix' gate 3 - Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 278 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	5 min	0.3 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	15 min	1.1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	25 min	1.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min	2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.9 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	2 min	0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	16 min	1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	16 min	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	19 min	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	23 min	1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min	0.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min	0.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

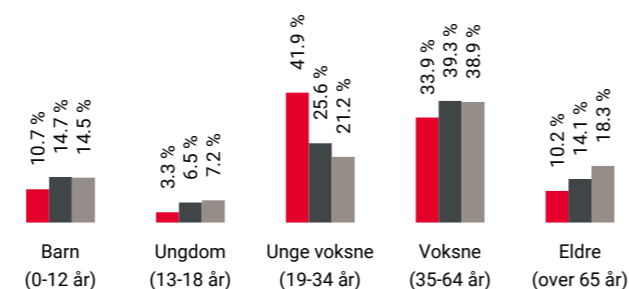


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min	0.4 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min	0.5 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Ila Post i butikk, PostNord	5 min	0.3 km
Joker Diriksgate Søndagsåpent	4 min	0.3 km

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

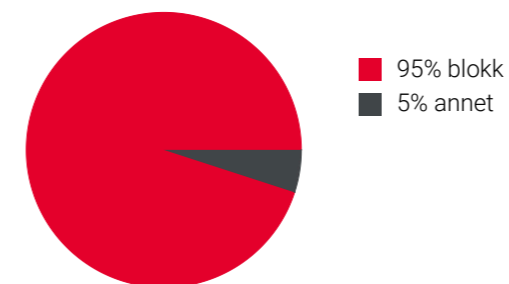


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Ila skole Aktivitetshall, ballspill	2 min	0.1 km
Evald Ryghs plass Ballspill	1 min	0.1 km
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min	
SATS Ila	8 min	

Boligmasse



«Fint og sentralt»

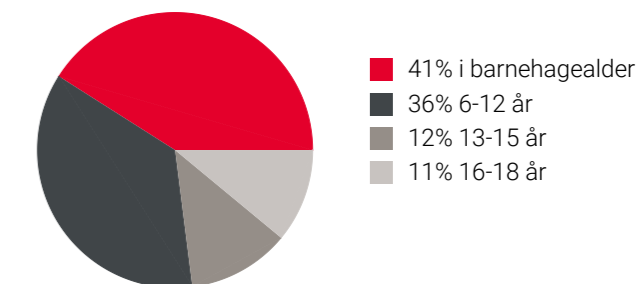
Sitat fra en lokalkjent



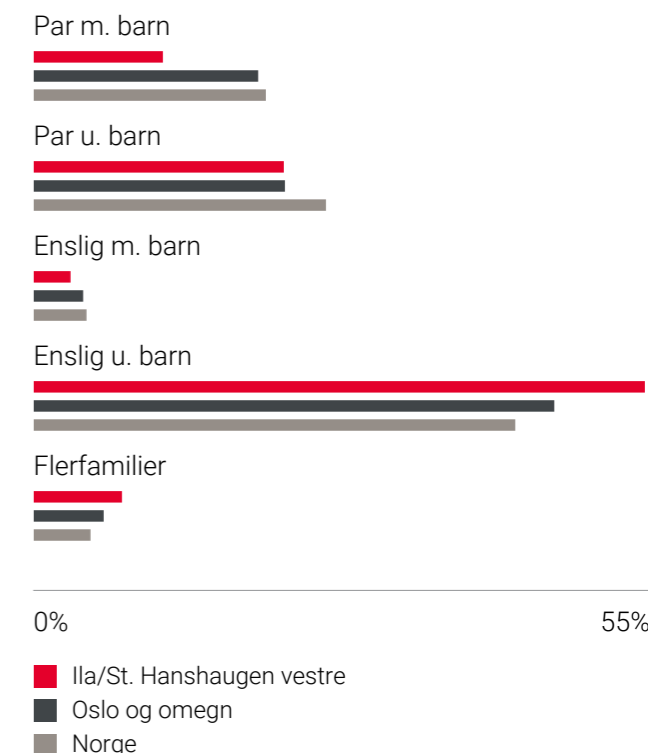
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	5 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

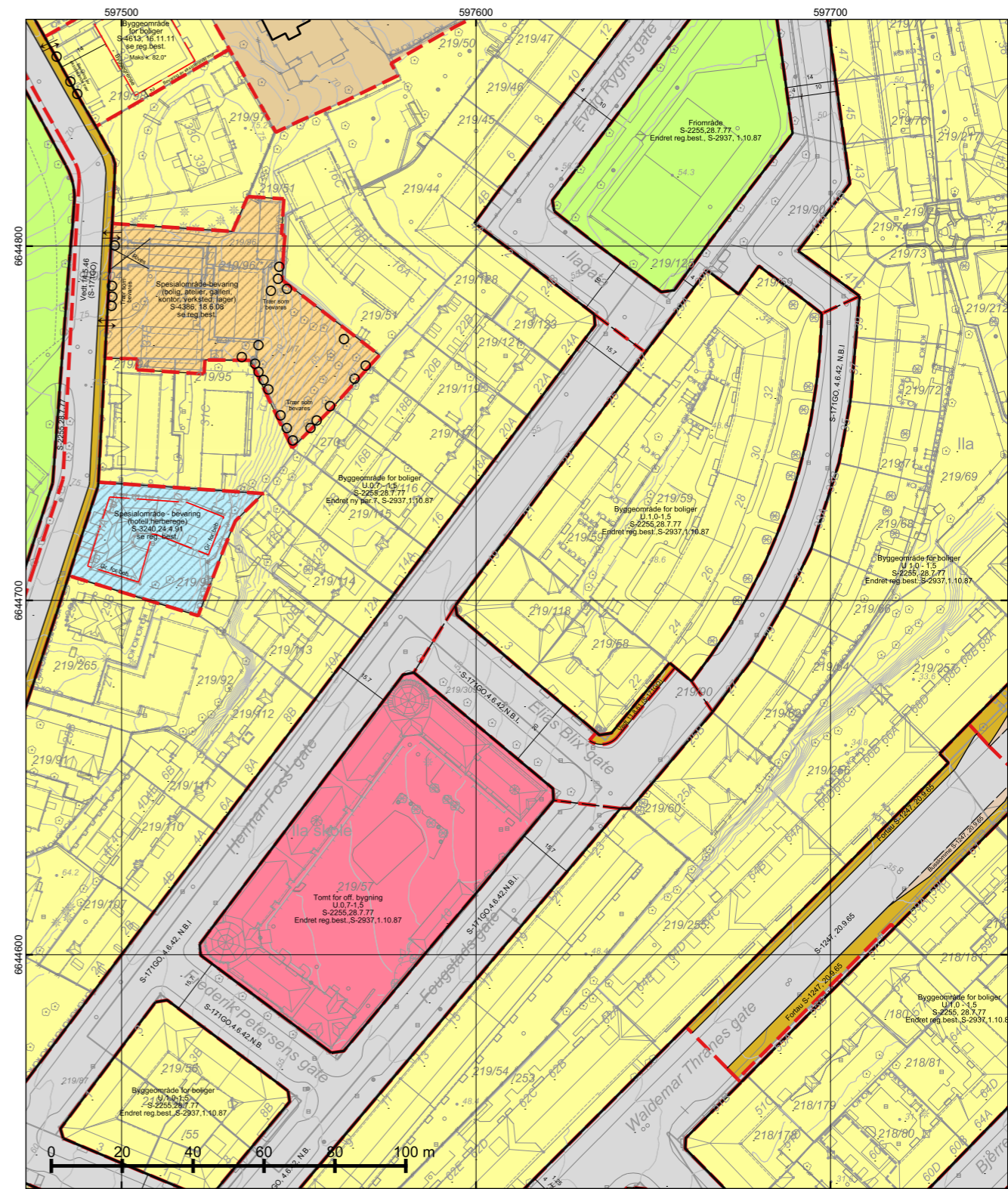
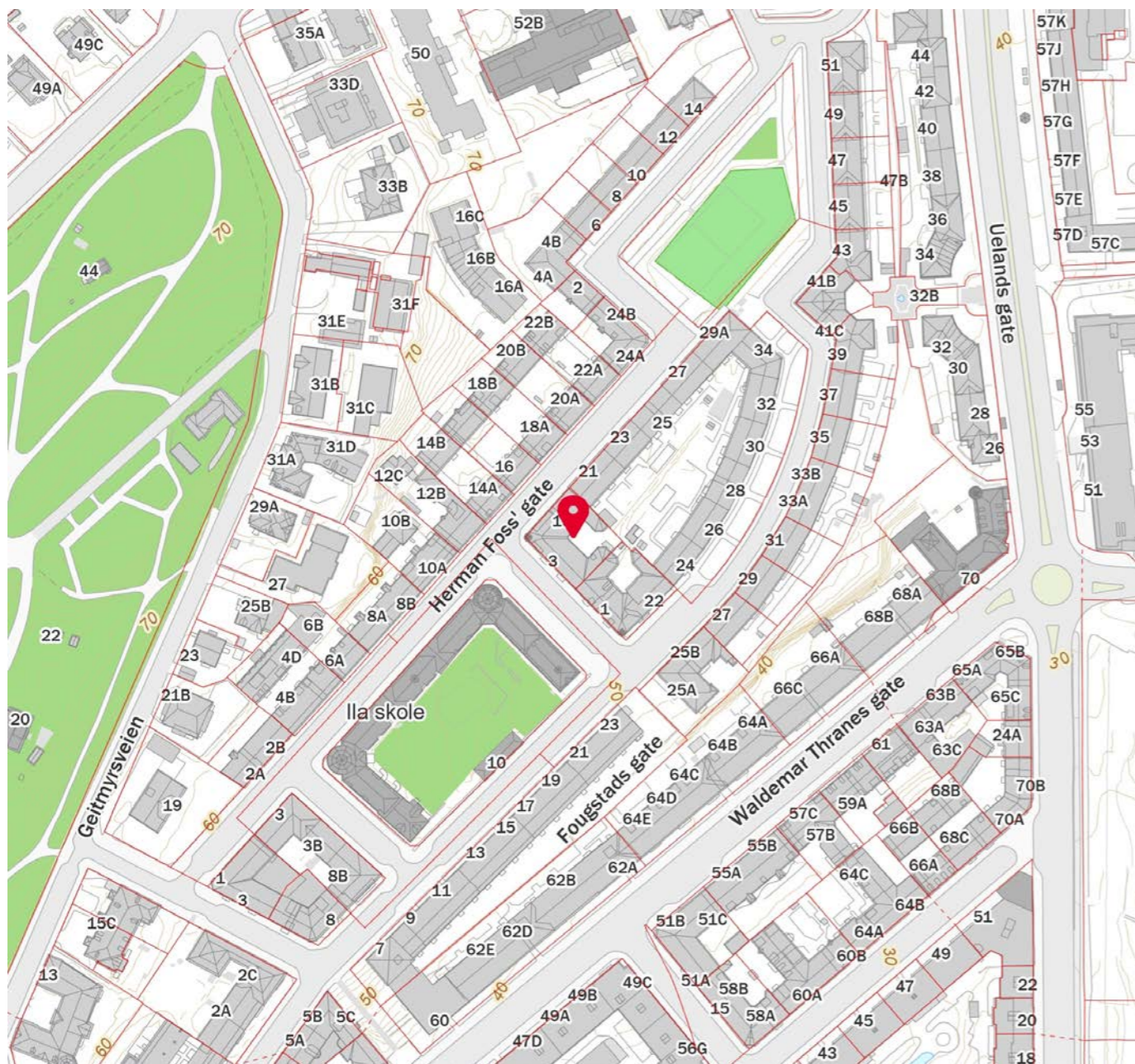
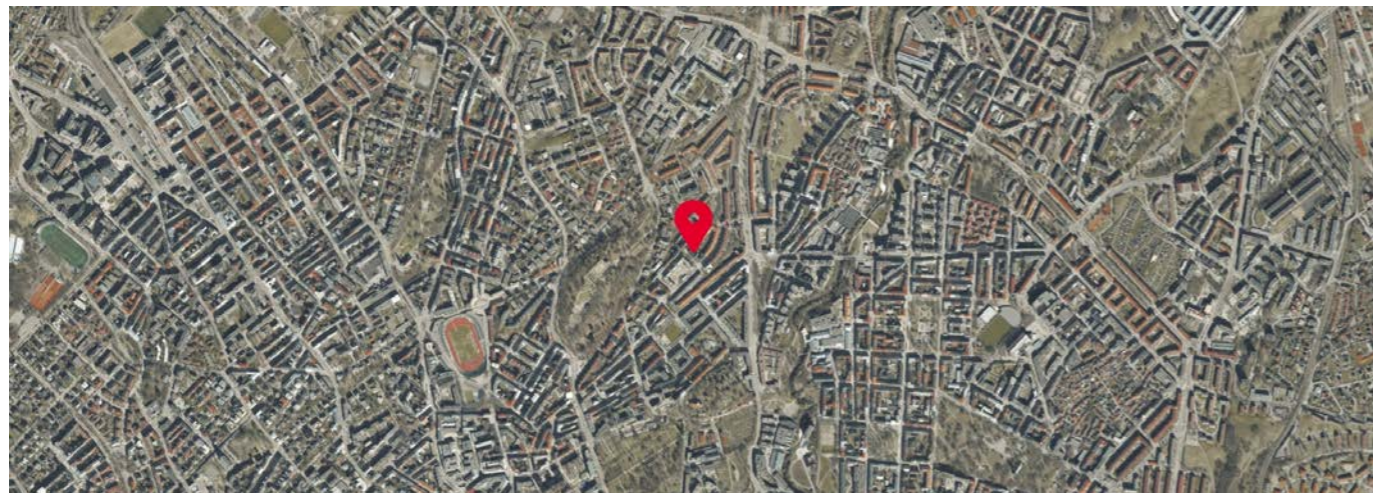


Familiesammensetning



Sivilstand

	Ila/St. Hanshaugen vestre	Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 27.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 137742/ 86504405</p> <p>Adresse: ELIAS BLIX' GATE 3</p> <p>Gnr/Bnr: 219/118</p>	

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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate

- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

— RbBevaringGrense

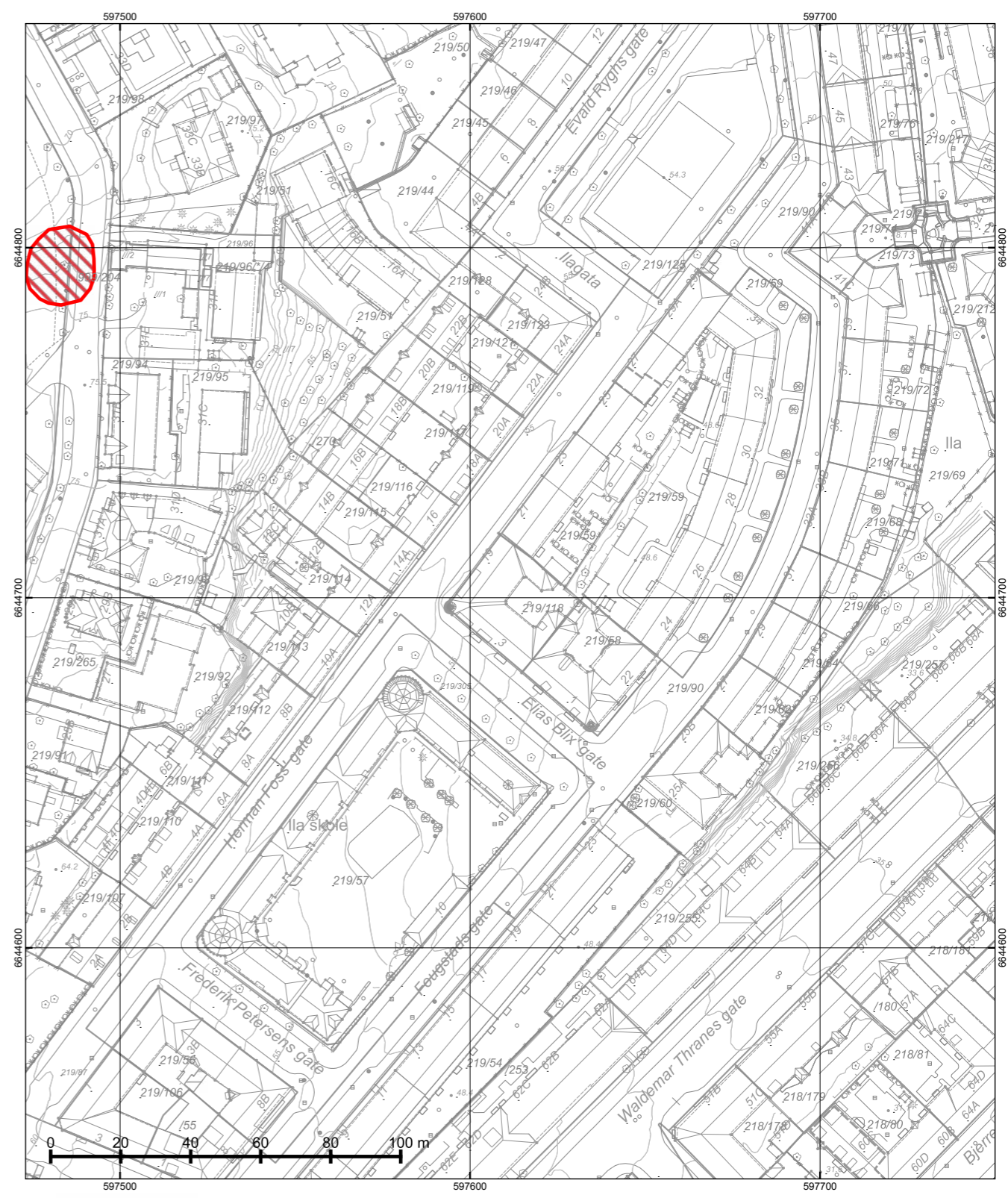
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- - - 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- - - 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

— Plangrense (gammel lov)

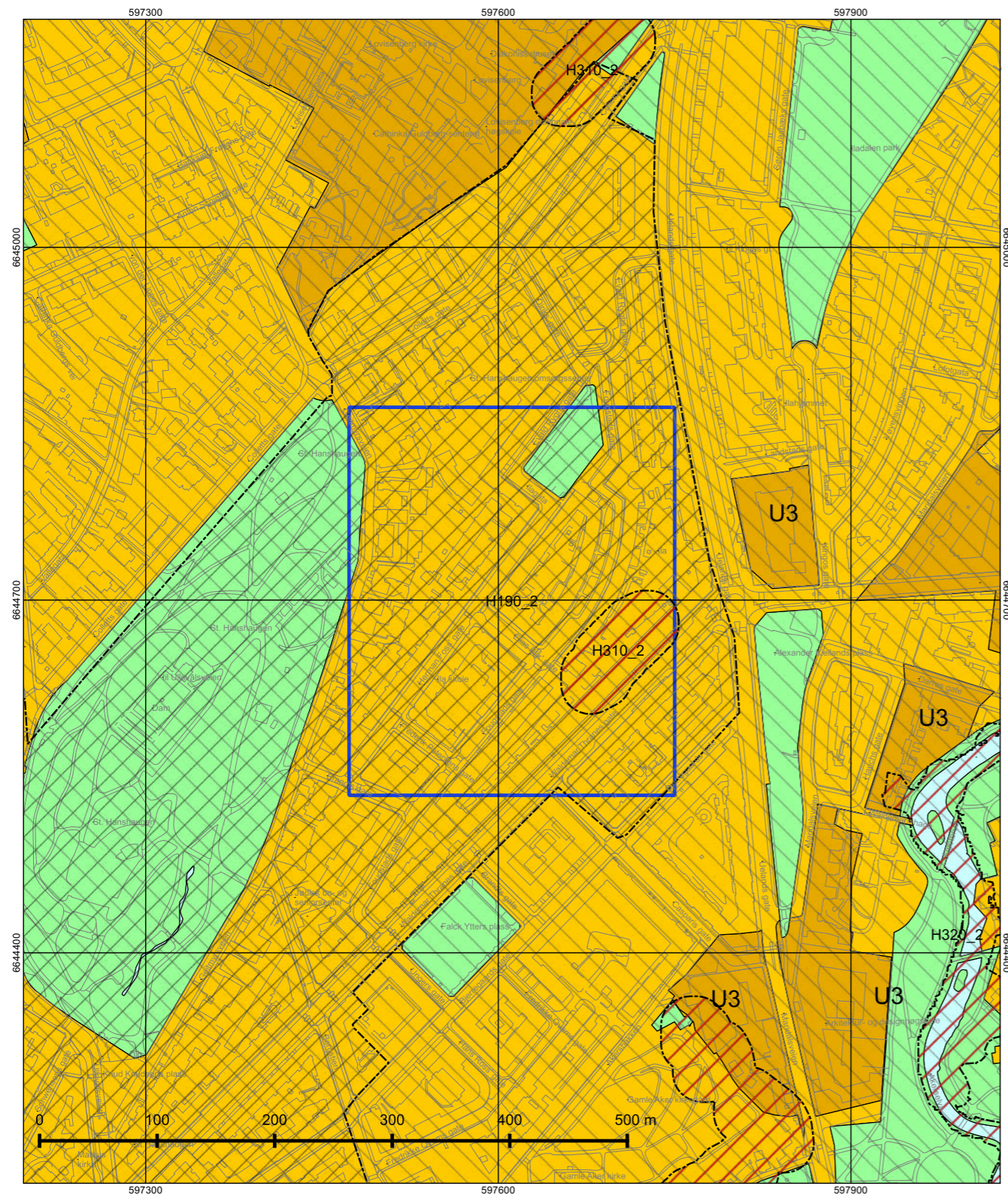
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

○ Eksisterende tre som skal bevares



<p>Oslo</p> <p>Dato: 27.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	— Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). — Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 137742/ 86504405 Adresse: ELIAS BLIX' GATE 3 Gnr/Bnr: 219/118	Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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



Oslo

Dato: 27.01.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 137742/86504405
 Deres ref.: 44474/ KLWE@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.



Gabrielsen & Partners Løkka AS
Sofienberggata 17
0558 OSLO

Dato: 31.01.2025

Deres ref.: 1008240260

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 05 i Sameiet Herman Fossgate 19

Eiendommen:

Gnr. 219, Bnr. 118, Snr. 05 i Herman Foss gt. 19, 0171 OSLO

Sameiet:

Sameiet Herman Fossgate 19, org.nr. 977160448
Styreleder: Aleksander Kuliani Eide

Seksjonseier:

Vi har registrert følgende eier(e):

Lone, Maria Elise
Eide, Aleksander Kuliani

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:

Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 3 321,00

Kabel TV	416,00
Felleskostnader	2 905,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Fellesgjeld:

Sameiet har ingen langsiktig fellesgjeld.

Ligningsmessig fordeling:

Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2024 er:

Andel fellesgjeld:	0
Andel fellesformue:	26 306

Bygningsforsikring:

Selskapet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer. 91677439. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Ja

Vedtekter og husordensregler:

Ligger vedlagt.

Husdyrhold:

Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:

Kr. 6 570,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:

Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Herman Fossgate 19

Tid: 17.04.2024 kl 17:30

Sted: Herman Foss' gate 19, leiligheten til styreleder, Tonje Igesund Nelson

Vedlegg 1	Regnskap for 2023 med budsjett 2024
Vedlegg 2	Tilleggsinfo til regnskapet
Vedlegg 3	Revisjonsberetning
Vedlegg 4	Årsberetning og vedlikeholdshistorikk
Vedlegg 5	Vedlegg til sak 1.7

Innkalte: Eiere i Sameiet Herman Fossgate 19.

Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Deltakere: Astar Holding AS v/ Farshad Bachakarud (snr 1), Aleksander Kuliani Eide (snr 5), Jan Haugom (snr 7), Daniel Svharz (snr 8), Kristian Lind Thornes (snr 9), Lisbet Fiona McCarroll (snr 10), Lars Oddbjørn Flydal (snr 11), Tonje Elisabeth I Nelson (snr 12), Snr 13 med fullmakt til Tore Lund Bache, Randi Synnøve Just (snr 14), Jade Josefine Nordahl (snr 15), Tore Lund Bache (snr 17), Fredrik Wiker og Amela Misimovic (snr 18), Dag Lem (snr 19)

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
---------	---------------------	--------

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til Johan Hille-Dahl på johan@boligforvalterne.no

1. SAKER TIL BEHANDLING

1.1. Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse

Forslag til vedtak:

Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Enstemmig vedtatt

C. Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Johan Hille-Dahl foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

D. Valg av referent,

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Johan Hille-Dahl foreslås valgt til referent.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

E. Valg av underskrivere av protokoll

En eier må velges sammen med møteleder. Tonje Elisabeth Nelson er foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.2. Godkjenning av årsregnskap

Regnskapet går igjennom.

Forslag til vedtak:

Regnskapet foreslås godkjent.

1.3. Styret

Styret har i 2022 bestått av:

Styreleder: Tonje Elisabeth Igesund Nelson	Valgt 2022
Styremedlem: Jan Haugom	Valgt 2022
Styremedlem: Jade Josefine Nordahl	Valgt 2022
Varamedlem: Pia Carina Mortensen	Valgt 2022

Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Alle verv er derfor på valg

Det er svært ønskelig med nye styremedlemmer. To av dagens styremedlemmer vil stille til valg for å sikre kontinuitet i nytt styre.

Nytt styre er som følger:

Styreleder: Aleksander Kuliani Eide	Valgt 2024
Styremedlem: Jan Haugom	Valgt 2024
Styremedlem: Tonje Elisabeth Igesund Nelson	Valgt 2024
Varamedlem: Daniel Schwarz	Valgt 2024

1.4 Fukt i bodene (forslag fra Aleksander K. Eide)

Det er en del fukt i bodene som ligger i kjelleren til høyre når du kommer inn via Elias Blix gate 3. Jeg ønsker at sameiet investerer i en avfukter slik som det er gjort på andre siden av bygget.

Forslag til vedtak:

Sameiet anskaffer en avfukter

Benkeforslag:

Styret ser på mulige løsninger for å utbedre dette problemet.

Vedtak: Benkeforslag vedtas enstemmig

1.5 Flytting av sykkelstativ (forslag fra Aleksander K. Eide)

Jeg ønsker at sykkelstativet som står innerst i bakgården når du kommer inn ved porten flyttes over til motsatt side. Sykkelstativet har stått der lenge og vi har soverom rett ved siden av. Leiligheten på andre siden av bakgården har stue/kjøkken der og vil være mindre plaget av at et sykkelstativ står der.

Forslag til vedtak:

Sykkelstativet flyttes

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.6 Trappevask (forslag fra Aleksander K. Eide)

Jeg ønsker at sameiet betaler for trappevask/vask i oppgangen. Det blir gjort en for dårlig jobb med å vaske gangene og jeg vil gjerne at vi får noen til å vaske begge oppgangene minst en gang i måneden.

Forslag til vedtak:

Sameiet engasjerer vaskefirma til å vaske oppgangen.

Benkeforslag:

Styret innhenter tilbud fra flere vaskefirmaer

Vedtak: Benkeforslaget vedtas enstemmig

1.7 Reseksjonering av seksjon(sak innsendt av F. Bachakarud)

Seksjonseier ønsker å søke om reseksjonering av seksjon 1.

Det bor i dag 6 studenter i leiligheten. Eier har ønske om å seksjonere om til 2 leiligheter. Inngangspartier eller fasade skal ikke endres. Alternative løsninger legges frem for årsmøte. Krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak:

Sameiet tillater dette.

Vedtak: Ikke vedtatt, forslaget faller

1.8 Tilbud på rehabilitering av fasade

Styret foreslår at nytt styre innhenter tilbud på rehabilitering av fasaden, og utarbeider forslag til finansieringsløsning. Det bør også vurderes om de seksjonene som ønsker utskifting av egne vinduer kan gjøre det i forbindelse med fasaderehabiliteringen.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til innhente tilbud på rehabilitering/oppussing av fasade og utarbeide forslag til finansieringsplan.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.9 Vaktmesterløsning

Styret ønsker forslag til vaktmesterløsning. Sameiet har ikke egen vaktmester i dag.

Benkeforslag: Thornes og Wiker blir vaktmestere midlertidig. Styret innhenter tilbud fra vaktmesterfirmaer.

Vedtak: Benkeforslaget vedtas enstemmig

1.10 Dugnad

Styret vil kalle inn til dugnad i bakgården 7. mai 2024

Til orientering

1.5 Budsjett 2024

Vedlagt ligger forslag til budsjett.

Forslag til vedtak:

Budsjett blir vedtatt, med følgende endringer: Styrehonorar settes til kr 30 000,-. Løpende vedlikehold settes til kr 70 000,-. Ekstraordinært vedlikehold settes til kr 70 000,-.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.

SIGNATURES

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

Johan Berntsen Hille-Dahl

70169176-4a60-4ebe-b2eb-49eb79cc3454 - 2024-04-18 12:04:30 UTC +03:00
BankID - 9b9bab6f-9192-45a7-94d3-3ec1be997382 - NO

Tonje Elisabeth Igesund Nelson

da08e1e5-2b28-4bff-afa1-04fe12d7a31f - 2024-04-18 16:07:04 UTC +03:00
BankID - 13c41e8a-fd0d-4a8e-92a2-f22520f34d94 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

HUSORDENSREGLER for SAMEIET HERMAN FOSS' GT. 19

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand. Ingen skal sette fra seg kasser, kartonger, kjelker, sykler, vedsekker, ski etc i trappeoppganger eller annet fellesområde. Barnevogner kan parkeres i oppgang hvis de ikke er til hinder for trappevask eller alminnelig ferdsel. Sykler skal parkeres i sykkelstativ, og ikke plasseres slik at de er til hinder for søppeltømming eller alminnelig ferdsel. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på boligsameiets område, uten særskilt tillatelse fra styret. Inngangsdørene til trappeoppgangene skal alltid være låst. Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot oppganger slik at matlukt og dårlig luft sjenerer naboene. Søppelposer skal knyttes igjen, og gjenstander som er for store til å legges i søppelkassene skal ikke henges ved siden av. Alt lys i kjeller og loft, trappeoppganger samt utelys skal være slukket når det ikke er behov for det. Grilling på balkongene er ikke tillatt.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE/HUSET:

Vis hensyn ved ferdsel i oppgangene, og unngå unødig støy. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Etter kl. 24.00 skal høy musikk ikke forekomme. Unødig høy musikk fra balkonger og leiligheter må unngås. Såvidt mulig bør bading og dusjing unngås etter kl. 23.00. Fest, støy ved oppussing osv. skal varsles naboene på forhand.

RENHOLD:

Beboerne skal holde kjellerboder, loftsboeder, trapperom og trappevinduer rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper og gang hver sin uke. De som bor i øverste etasje vasker loftstrapp og loftrepen, og de som bor i første etasje tar kjellertrappen og grunnrepen.

BODENE:

Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren fuktig ved eller andre materialer som kan være veggdyr eller soppbefengt. Ved skal stables slik at det er lufting på alle sider av veden, mot vegg, tak og gulv.

KLESVASKING:

Torkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager. Risting av tepper og tøy må ikke foregå fra vinduer eller balkonger. Tøy bør ikke henge ute til tork på søn eller helligdager.

OMBYGGING OG OPPUSSING:

Markiser eller vindskjermer på balkongene skal ikke settes opp uten samråd med styret. Bygningsmessige arbeider, utvendig maling etc. som kan betraktes som fasadeforandring, må anmeldes til Bygningskontrollen i samråd med styret. Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret. Oppgang og trapper må rengjøres og eventuelle skader som følge av transport av bohaver, materialer osv. må repareres uten utgifter for boligsameiet.

DYREHOLD:

Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold. Slik tillatelse til dyrehold vil i alminnelighet bli gitt, såfremt dette ikke medfører plager for øvrige beboere. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen. Søkeren må undertegne en spesiell erklæring hvor det oppgis dyrets rase og navn for registrering hos styret. Dyrene må ikke luftes i garden. Båndtvang gjelder på sameiets arealer. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen.

FREMLEIE:

All fremleie skal fremlegges for styret for godkjenning. Av søknaden skal fremgå utleieperiode, ansvarlig leietakers navn, antall personer i husstanden og erklæring om at husordensreglene er fremlagt for leietaker. Styret forbeholder seg rett til å nekte fremleie med saklig grunn.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HERMAN FOSSGATE 19

Vedtatt i sameiermøte
02.05.2016
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Herman Fossgate 19, og har gårdsnummer 219 og bruksnummer 118 i Oslo kommune, samt organisasjonsnummer 977 160 448.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Ingen sameiende (eller familie) kan eie mer enn 2 – to boligseksjoner.

Sameiet består av 18 boligseksjoner og 3 næringsseksjon. Fordelingen av andel av felleskostnader gjøres i henhold til størrelsen på seksjonen. Sameiet har også en andelsoppsetting som benyttes til å fordele gjeld og formue skattemessig.

Seksjonsnr	Størrelse m2	Andel
1	110	10
2	45	4
3	215	21
4	109	10
5	96	9
6	109	10
7	138	14
8	110	10
9	106	10
10	109	10
11	140	14
12	110	10
13	106	10
14	109	10
15	140	14
16	110	10
17	106	10
18	117	7
19	138	10
	2223	203

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Kjøper og framleier skal på forhånd godkjennes av sameiets styre. Nektelse kan kun skje på saklig og objektivt grunnlag. Eierne er forpliktet til ved framleie å sørge for at leieren deltar på lik linje med de øvrige leiere i alle felles tiltak.

Næringslokaler skal ikke inneholde virksomhet som medfører vedvarende støy, lukt, trafikk etc. og som er til sjenanse for beboerne i gården.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold²

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Opprettholdelse av godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

² Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruk av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheter, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheter, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenheters sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheter oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheter er utstyrt med påbudt brannvern utstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

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

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Styrets forslag til budsjett for neste driftsår.
- Valg av styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamann.
- Valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet 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 bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og ett varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret kan konstituere seg selv.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

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 til stede. 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 alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

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

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

12. 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

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

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

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. 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 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.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Elias Blix' gate 3
0171 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Klaus Westersund

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre