

aktiv.

Borger Withs gate 1, 0482 OSLO

**Ettertraktet 3-roms med flotte
solforhold i ærverdig bygård**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Silje Hegre

Mobil 924 44 145

E-post silje.hegre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG. TLF. 67 90 12 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 28 015,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 6 429 405,-
Felleskostn.: Kr 3 461,-
Selger: Ai Shamash Bandéh

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1926
BRA-i/BRA Total 58/67 kvm
Tomtstr.: 523.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 67
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1100260012

Klassisk sjarm og komfort i ærverdige Søylegården

Dette er en lun og svært gjennomført 3-roms i ærverdige Søylegården – en leilighet du kan flytte rett inn i, med flotte detaljer, moderne løsninger og et hjemmekoselig uttrykk. Planløsningen gir gode muligheter for tilpasning etter eget behov, enten du ønsker to stuer eller et ekstra soverom.

Leiligheten har svært gode solforhold, med sol gjennom hele dagen og helt frem til solnedgang, noe som gir en lys og varm atmosfære i hjemmet. Vinduene ble skiftet i 2025, toalettet har automatisk spylefunksjon, og belysningen styres elektronisk via Hue-systemet, slik at du enkelt kan justere både lysstyrke og fargetoner etter ønsket stemming.

Her får du en sjelden kombinasjon av nyere standard og klassiske kvaliteter som speiler bygårdens historie

Med leiligheten disponeres to boder på totalt 7 m².



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	82
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 67 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 58 kvm Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken og 2 soverom

99. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod

Ikke målbare arealer

Boden på loftet har et gulvareal på 3 m², men kun 2 m² er målbare pga takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Leiligheten ligger i en bygning med mye vinkler. Innvendige vegger har varierende vinkler og flater, noe som gjør nøyaktig oppmåling med manuelle metoder utfordrende. Oppgitte arealer er derfor basert på manuell oppmåling og vurdering etter beste skjønn og avvik kan forekomme.

For å oppnå høyere presisjon, anbefales 3D-skanning for å dokumentere faktiske geometriske forhold og volum.

Leiligheten hadde det samme arealet ved salget i 2017.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

523.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har koselige og frodige fellesområdet i lukket gårdsrom. Tomten er pent

opparbeidet med interne gangveier, plen, frodig beplantning og flere hyggelige sittegrupper. Her er det felles grillplass, sykkelparkering og lekeapparater. Alt dette finner du samlet i et skjermet og trygt miljø som er godt tilrettelagt for både små og store. Gårdsrommet oppleves som et naturlig samlingspunkt for beboerne.

Tomten er festet av Oslo kommune. Festeavtalen ble inngått i 1951 med en varighet på 70 år, og ble forlenget i 2021. Årlig festeavgift på kr 180 000,- Borettslaget forvalter festeforholdet og festeavgift inngår i felleskostnadene. Det må påregnes økning i festeavgiften i fremtiden

Beliggenhet

Dette er et anerkjent bygg! Borettslaget ligger historisk til på de gamle jordene til Åsen Gård i tidligere Aker kommune. Her er det mye historie, og de første dokumentene hvor man kan lese om den stammer fra 1320-åra. Nordre Åsen kvartal 2B ble bygget av Oslo kommune i årene 1923 – 1926, og folk begynte å flytte inn i leilighetene sommeren 1926. Kommunen eide boligene og tilbød dem blant annet til folk som måtte flytte fra rivningsgårder andre steder, for eksempel Grünerløkka og Vika. Gården var på mange måter et prøveprosjekt, noe som blant annet førte til at noen av leilighetene til og med ble bygget med bad! Se borettslagets egen hjemmeside for mer informasjon om historien til bygget og området: <https://soylegarden.wordpress.com/om-oss/gardens-historie/>

Borger Withs gate 1 ligger i et meget sentralt og attraktivt område på Øvre Torshov. Her bor du rett ved frodige Torshovdalen og Torshovparken, i tillegg til en rekke butikker, kaféer, restauranter og mye mer. Her har du alt du skulle trenge av fasiliteter i kort fra døra. Det er flere butikker i umiddelbar nærhet, blant annet KIWI Kyrre Grepps gate, REMA 1000 i Hans Nielsen Hauges gate og Joker Grefsenveien (åpen alle dager).

Om du vil ha ferskt brød men ikke vil lage selv, er det godt å ga Åpent Bakeri rett over veien. Her er det kafé på dagtid, og om kvelden blir stedet gjort om til restaurant hvor man får det som av mange er ansett som byens beste pizza.

Du finner også Sandaker Senter i nærområdet Coop Mega, Vinmonopolet, apotek, bokhandel og bibliotek. Det er også kort vei opp til Storo Storsenter med 140 butikker, her ligger også Odeon kino og Handelshøyskolen BI i Nydalen. En liten gåtur fra leiligheten finner man en rekke kulturtilbud som Soria Moria kultursenter og Det Andre Teateret (improvisasjonsteater).

Ta turen bort til Lillo Gård for en øl i sola i flotte uteområder, eller opplev god atmosfære inne i herskapele lokaler.

Det er flere fritidsmuligheter. For den som liker treningssenter ligger flere nærme, Sats Storo og Nydalen, Fresh fitness Storo, Athletica Nydalen og Imperia gym er alle innenfor gangavstand. For den turglade er Akerselva et flott utgangspunkt med turstier langs vannet. Langs Akerselva kan du gå opp til Nydalsdammen park og badekulp for

å bade, eller bare gå tur langs elva.

Her bor du sentralt med kollektivtilbud som tar deg dit du trenger å være. Her er det trikkestopp (trikk 11,12 og 18). Her kan man ta trikk enten ned til sentrum eller helt opp til Grefsen/Kjelsås. 30-bussen stanser ved Haarklous plass og Nordpolen skole rett ved. Ellers er det kort vei til Sinsen T-banestasjon som raskt og effektivt tar deg rundt på T-banenettet i Oslo

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består for det meste av blokkbebyggelse. I tillegg er det noe småhusbebyggelse og næringsbygg.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1926.

Etasjeskillere er i trevirke, antatt fylt med leire eller koksstøv.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er registrert svellinger skjøtene mellom enkelte laminatbord, særlig i på soverommet nærmest i tilstøtning til badet. Dette kan skyldes svakhet i skjøt i kombinasjon med vanning av planter.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Gjelder baderomsdøren som henger noe og subber i terskelen.

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD/WC - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD/WC - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD/WC - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 3.ETASJE > Kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

Ingen av soverommene har luftemuligheter slik som i stuen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen i kjøkkenbenken er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Eiendom og Hjem, 2017; Tillit, bygg og transport, 2026

Beskrivelse: Lagt Mikrosement og installert toalettduş; Lagt nytt lag med mikrosement

16. Vet du om det er, eller har vært, feil på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Gulbrandsen & Olimb AS, 2026

Beskrivelse: Samsvarserklæring Utførelse av Elvia sjekk Bytte OV

Standard

Vi tar en gjennomgang av rommene i leiligheten.

Det første som møter deg er en koselig entré med klassisk panel på deler av

veggene. Det er plass til praktisk skoskap og heng. Fra entréen har man adkomst til bad og stue.

Vi starter med å ta en titt på badet. Dette er et lekkert bad fra 2010, men overflatene har blitt oppgradert med mikrosement i 2017 og 2026.

Baderomsinnredningen er i mørkt tre med kum i stein. Plassen er godt utnyttet med skap på vegger som står i stil med servantskapet. Skapet over toalettet er utstyrt med lys. Vaskemaskinen får en plassbesparende plassering i nisje med overskap. Her får du en fin kombinasjon av materialer som får det til å oppleves som en delikat og moderne rom, men likevel hjemmekoselig og lunt.

Dusjen har glassdør og fliser på en av veggene som gir mer spill og farge til rommet. Selv toalettet er eksklusivt i dette rommet. Her får du et påkostet spyletoalett. Det er varmekabler i rommet og spotter i himling.

Så til hjertet av boligen, nemlig stuen og kjøkken. Stuen er innredet med et langbord og det er plassbygd bokhylle. Tapeten på veggene i kombinasjon med de store listene gir et klassisk uttrykk som gir en lun romfølelse. De store vindusflatene gir deg godt med naturlig lys.

Kjøkkenet er tilknyttet rommet, men samtidig adskilt da det er i egen krok.

Innredningen er i klassisk gråtone med profilerte fronter. Benkeplater er av laminat med enkel porselenskum. Flere av overskapene er med glassfelt der det er montert lys. Veggoverflatene er flislagt mellom over- og underskap. I tillegg er det en vegg med teglstein og en plassbygd hylle. Igjen ser man kombinasjonen av det klassiske med det moderne.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er vifte med kullfilter over koketoppen.

Det er to rom i boligen. Her kan du tilpasse leiligheten etter eget behov. Selger har benyttet det ene soverommet som TV-stue og det største rommet som hovedsoverom. Det største rommet måler ca. 10.2 m² og er utstyrt med romslig garderobe. Det andre rommet måler ca. 7.4 m² og passer godt som stue, gjesterom, kontor eller hobbyrom.

Velkommen!

Innbo og løsøre

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

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

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 78852519

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming fra varmekabler på badet og panelovner.

Energimerke

F

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 400 000

Omkostninger kjøper

6 400 000 (Prisantydning)

28 281 (Andel av fellesgjeld)

6 428 281 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 429 671 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 438 571 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 441 371 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i kommunen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 542 836 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 171 344 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Verdien er innhentet fra skatteetatens kalkulator.

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 om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, forretningsførsel, festeavgift mm.

Trappevask: kr. 135,-

Internett: kr. 189,-

Felleskostnader: kr. 3 137

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 461

Andel Fellesgjeld

Kr 28 015

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke IN-ordning på lånene i borettslaget.

Andel fellesformue

Kr 11 945

Andel fellesformue dato

20.03.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Søylegården Vest Borettslag

Organisasjonsnummer

953475294

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Borettslaget bestpr av 107 andelsleiligheter og 2 fellesvaskerier.

Kjøper skal betale kr. 200,- eller 284,- avhengig av adresse, (ekskl.. fakt. omk.) for skilt til ringeklokke og postkasse. Faktureres kjøper direkte. Skjema for bestilling av skilt, ligger bak husordensregler. Vennligst fyll ut skjemaet og returner det til forretningsfører. Faktura for skiltbestilling ettersendes. Styret ønsker oppgitt e-mail adresse og tlf.nr til kjøper.

Da blokken nå er 100 år gammel er det lagt opp et løp for omfattende vedlikehold. Det er satt opp en plan for fremtidige prosjekter, så opptak av fellesgjeld må påregnes. Etter telefon med styreleder 21.04.26 er det ikke satt opp noen konkrete beløp per nå. Men hun informerte om at det kommer.

Per nå er det heller ikke planlagt ytterligere økning i felleskostnadene. De økte sist 01.01.26.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207360287

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,43%

Restsaldo: 2.242.965,-

Innfrielsesdato: 30.12.2033

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207360058
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo 847.598,-
Innfrielsesdato: 30.04.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Regnskap for 2024:

Driftsinntekter: kr 4.905.860,- (mot budsjett kr 4.803.000,-)

Driftskostnader: kr 5.695.269,- (mot budsjett kr 4.590.000,-)

Resultat: kr -868.185,- (mot budsjett kr 44.000,-)

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, utskifting av vinduer.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

- Unødig bråk må unngås - etter kl. 22.00. Dette gjelder også bruk av utearealer. Snekring, banking, boring samt øving på musikkinstrumenter er tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 hverdager, lørdag fra kl. 09.00 til kl. 16.00. Søndag er det ikke tillatt

- Hold orden på loft og i kjeller, lagring utenfor bodene er ikke tillatt. Husk brannfaren! Det er strengt forbudt ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan tenkes å være veggedyr- eller soppbefengt. Ved dugnader i borettslag vil gjenstander som er oppbevart utenfor egen bod bli fjernet, dersom ikke noe annet er avtalt med styret i hvert enkelt tilfelle. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.

- Vaskeriene kan benyttes på hverdager mellom kl. 08.00 - 21.00, på lørdager fra kl. 08.00 - 21.00, på søndager fra kl. 12.00 - 17.00, på bevegelige helligdager ikke i det hele tatt.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Skjemaet er med som vedlegg til husordensreglene men kan fås hos styret

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnader i regi av borettslaget som andelseier må møte opp på.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 67 i Oslo kommune. Andelsnr. 8 i Søylegården Vest Borettslag med orgnr. 953475294

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/67:

05.11.1951 - Dokumentnr: 414022 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,739

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

14.05.2019 - Dokumentnr: 549569 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder feste
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1928 - Dokumentnr: 924489 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

05.11.1951 - Dokumentnr: 414022 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,739
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1956 - Dokumentnr: 320838 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

14.05.2019 - Dokumentnr: 549569 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1924 - Dokumentnr: 900522 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA HANSN HAUGESGT 20

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger expeditions-dokument for våningshus, datert 1924.

Det foreligger ferdigattest for innredning dusjbad 1 og 2. etasje, datert 20.03.1974.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 15.04.1994.

Det foreligger ferdigattest for endring/ reprasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 07.07.2003

Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging, datert 27.07.2012

Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging, datert 14.08.2013

Det foreligger ferdigattest for bruksendring, datert 12.12.2014

Det foreligger ferdigattest for endring/ represjoner av bygningstekniske installasjoner, datert 02.11.2017'

Det foreligger byggetegninger innhentet fra kommunen. Rommene i byggetegningen er ikke merket med bruk. Disse stemmer ikke med dagens bruk. Det ser ut til at badet er utvidet, kjøkkenet er delt ut fra hovedsoverommet og veggene i gangen er utvidet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget/sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget/Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

På reguleringskartet er området regulert til bolig m.tilh. anlegg og boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, egenerklæring, megleropplysninger, energiattest, husordensregler, vedtekter

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. (første 0,-, deretter 3.000,- per stk)

6 725 Eierskiftegebyr

11 000 Tilstandsrapport ca.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 127 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Silje Hegre

Daglig leder / Eiendomsmegler

silje.hegre@aktiv.no

Tlf: 924 44 145

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023

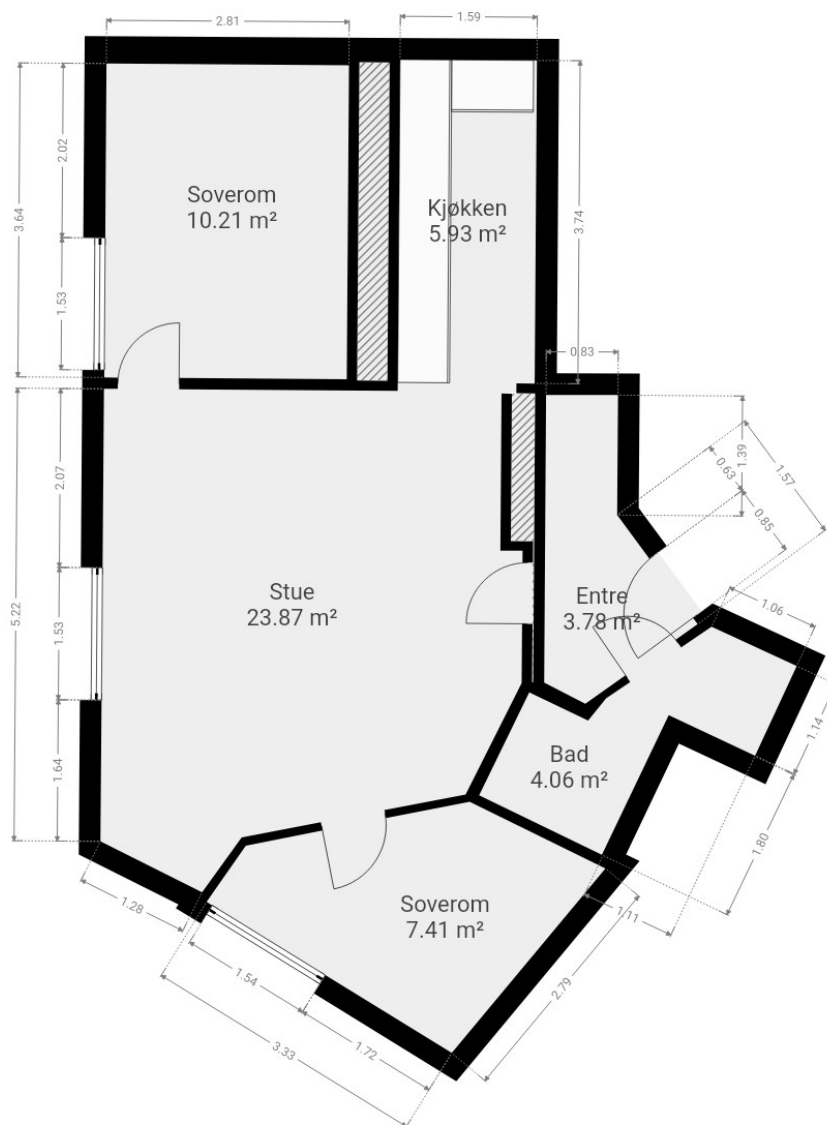
Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

21.04.2026



Ditt nye hjem?

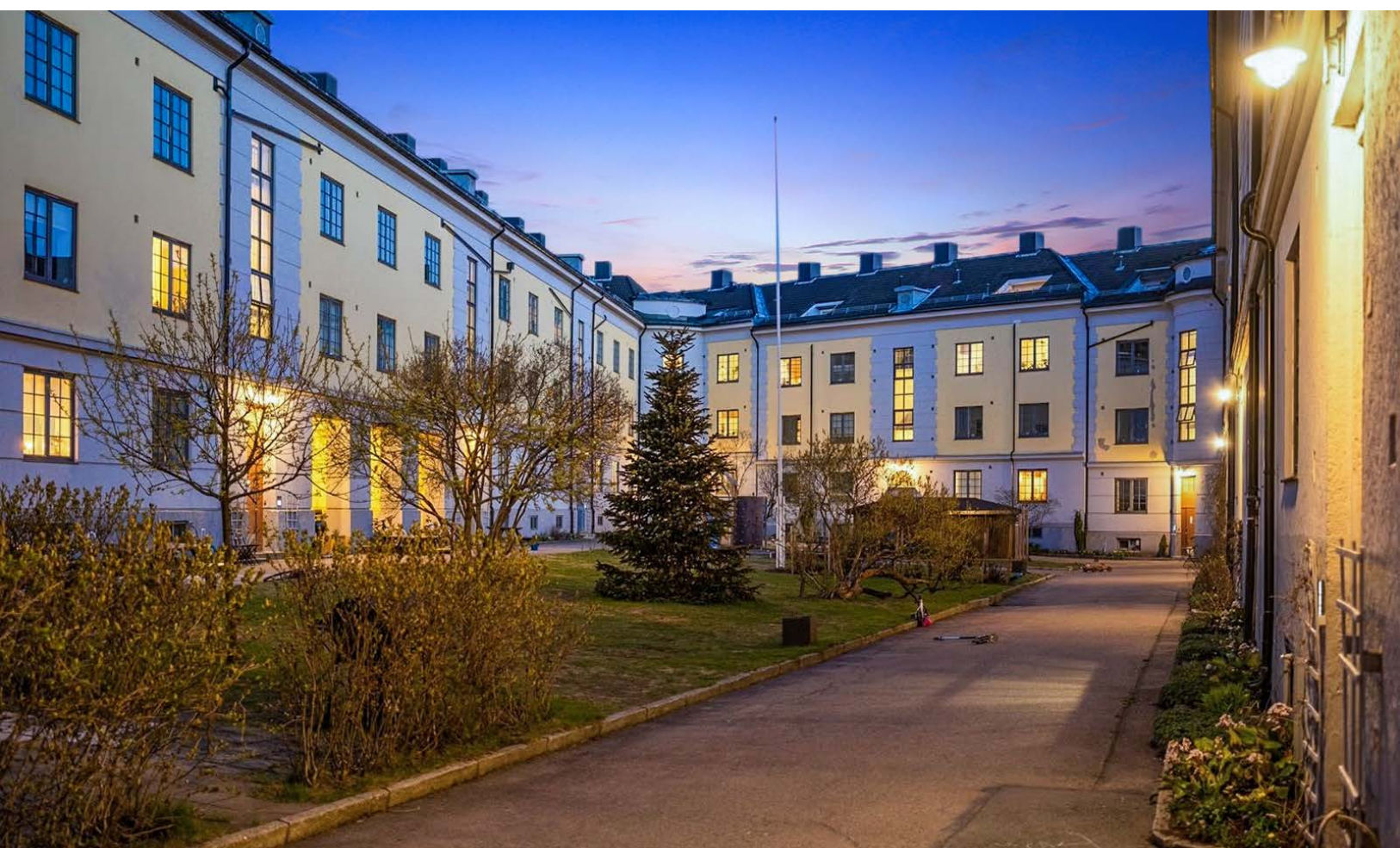


Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

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

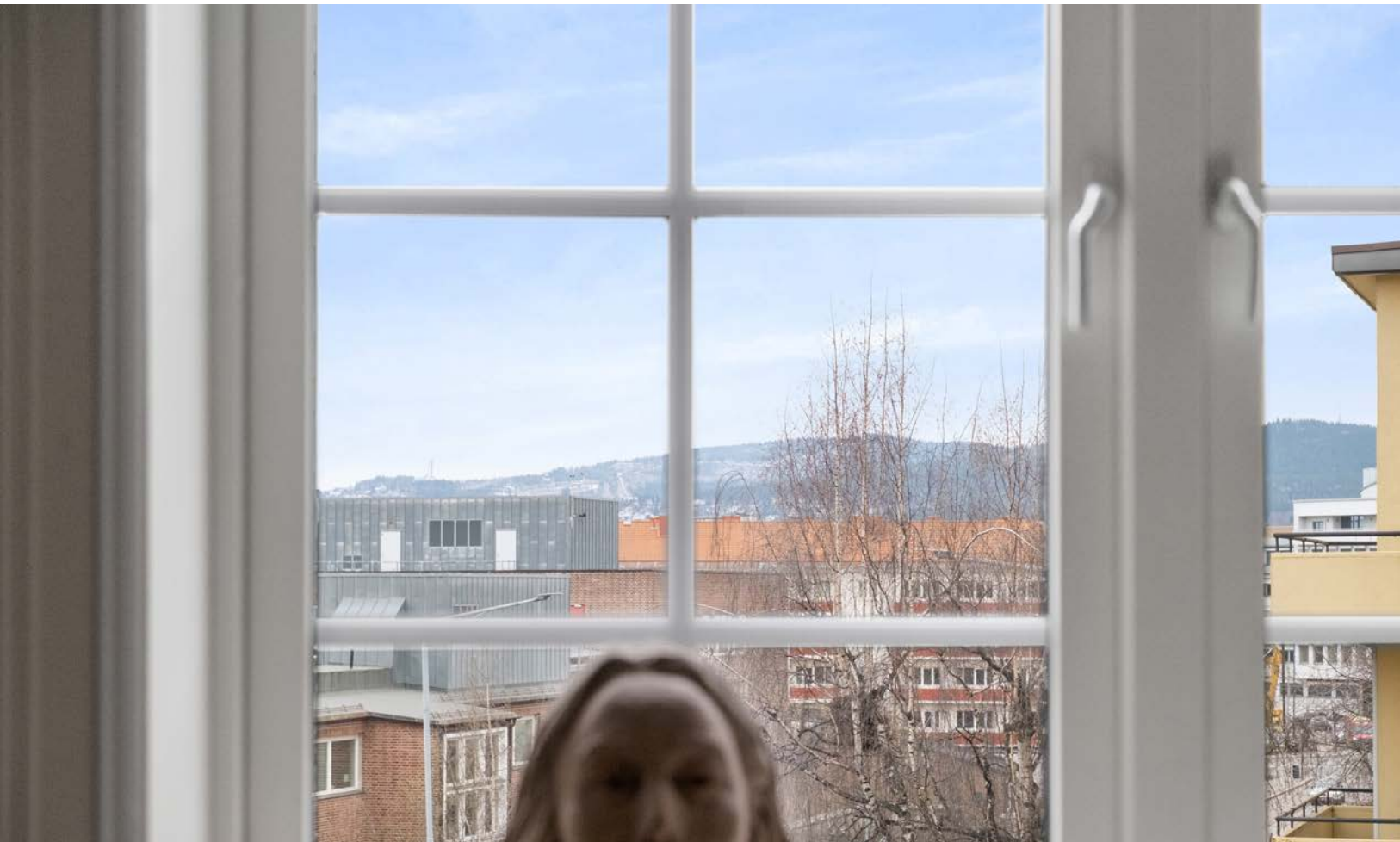
Ærverdige Søylegården med en ideell beliggenhet i Oslo. Her bor du med nærhet til det Oslolivet har å tilby, og ikke minst med flotte uteområder.

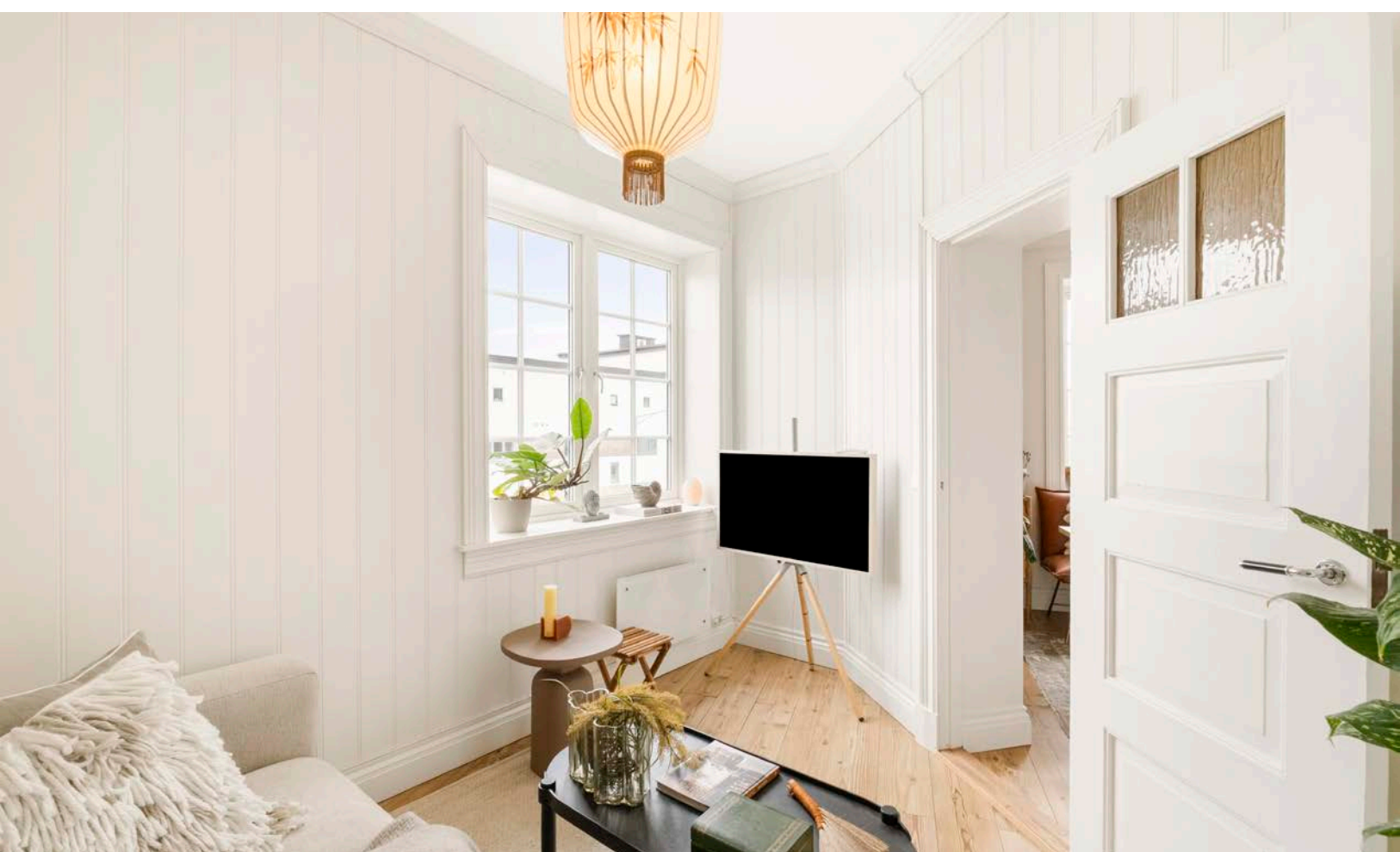


















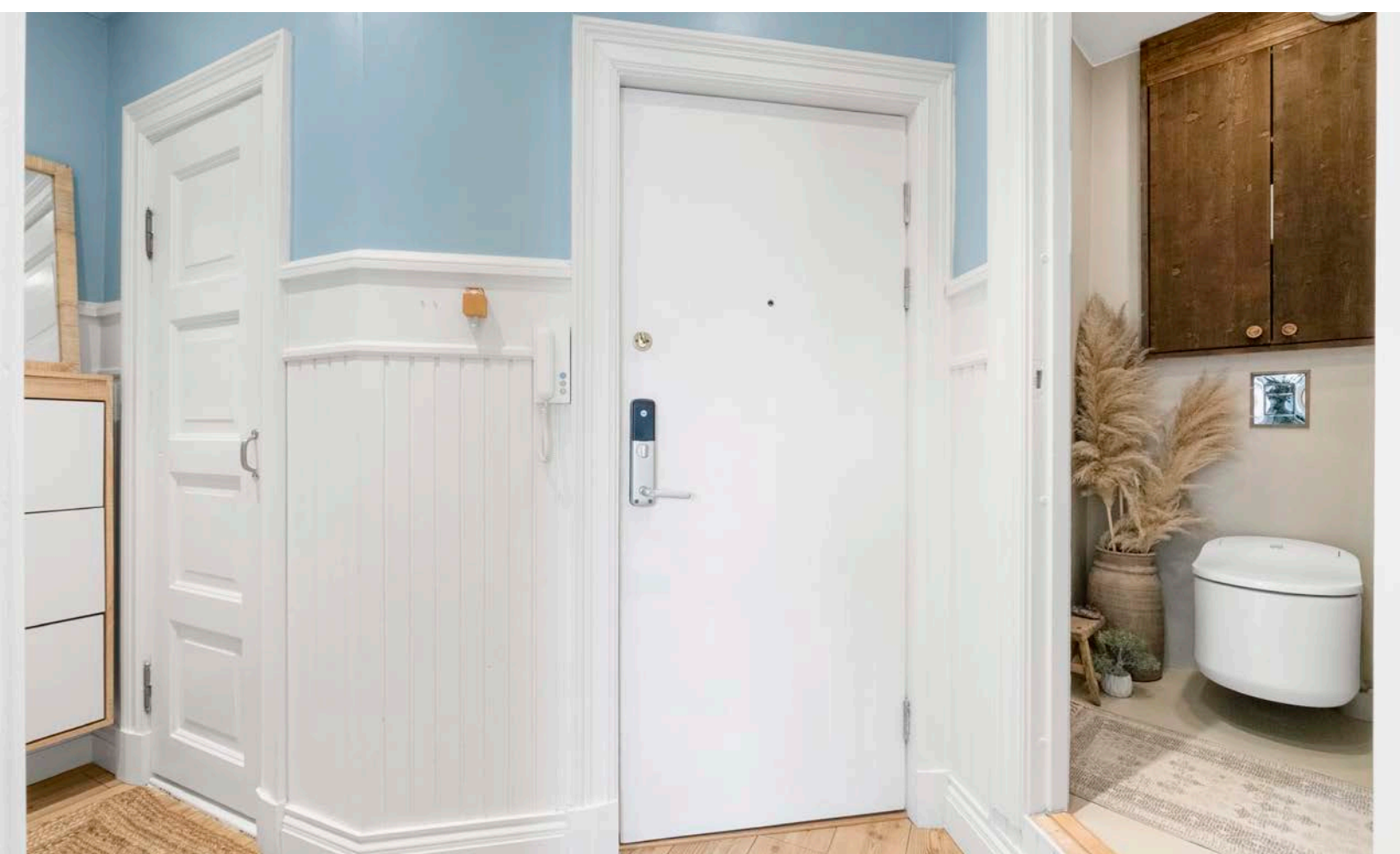



















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Borger Withs gate 1, 0482 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 224, bnr. 67
-  # Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 06.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20000-1862

Eiendomsverdi ref nr: LF7841

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1926 og er med det ca 100 år gammelt. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Dagens eier har i botiden 2017- idag utført oppgraderinger og vedlikehold. Det er blant lagt microsement på badet, skiftet toalett og malt overflater. Deler av det elektriske anlegget er utbedret etter kontroll. Leiligheten med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik er likevel avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Leiligheten har etasjeskiller i trevirke, antatt fylt med leire eller koksstøv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar:

Enkelte av dørene er antatt fra opprinnelig byggeår, men er antatt overmalt i flere omganger siden. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/WC;

Microsement på gulv, fliser og microsement på vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgrens blandebatteri. Veggmontert spyletoalett. Dusjnische med skjermvegg i glass. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte på veggen/kasse over toalettet.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsjonen.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2010. Dagens eier har lagt microsement i 2 omganger utført i 2017 og 2026.

Elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til topper av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende badet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flislagte flater mellom over og underskap. Enkel porselenscum med ettgrens blandebatteri. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kommentar;

Det er registrert en skade i benkeplaten ved servanten. Isolert sett gis en slik skade TG 2, men kjøkkenet, helhetlig vurderes med TG 1.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av stål og plast. Rørene er i all hovedsak utenpåliggende. Stoppekran bak luke i stuen.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder(2010 og 2015) og avrenning ved samtidig tapping.

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteluker i ytterveggen.

Varmtvannstankene er på hhv ca. 40 og 60 liter. Disse er plassert på veggen over vaskemaskinen(60 l) og i benkeskapet på kjøkkenet(40 l).

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

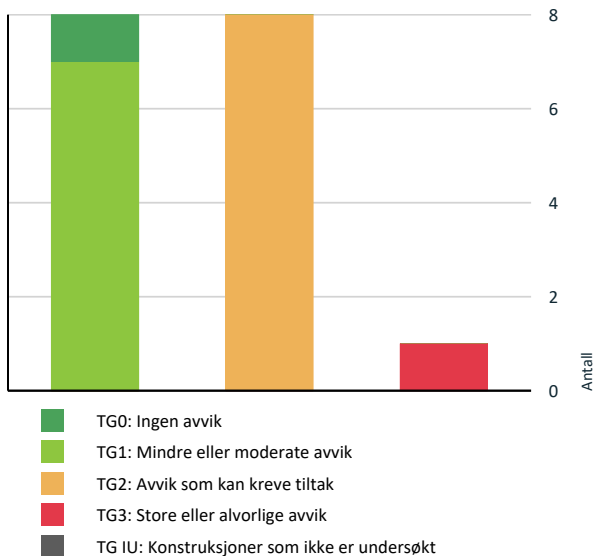
Leiligheten ligger i en bygning med mye vinkler. Innvendige vegger har varierende vinkler og flater, noe som gjør nøyaktig oppmåling med manuelle metoder utfordrende. Oppgitte arealer er derfor basert på manuell oppmåling og vurdering etter beste skjønn og avvik kan forekomme.

For å oppnå høyere presisjon, anbefales 3D-skanning for å dokumentere faktiske geometriske forhold og volum.

Leiligheten hadde det samme arealet ved salget i 2017.

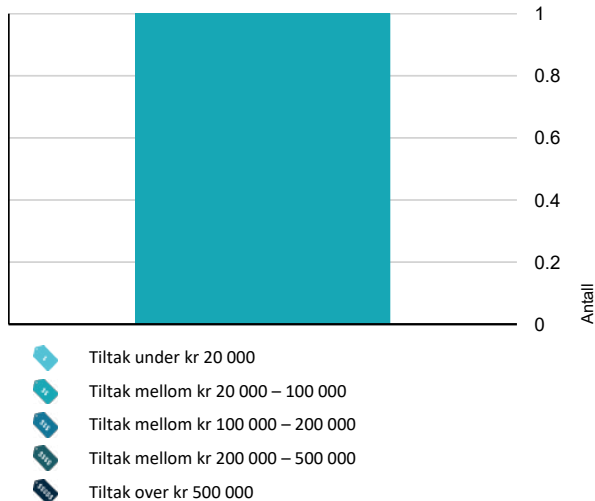
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbejdes, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1926

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svellinger skjøtene mellom enkelte laminatbord, særlig i på soverommet nærmest i tilstøtning til badet. Dette kan skyldes svakhet i skjøt i kombinasjon med vanning av planter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede skjøter gir redusert estetisk inntrykk og kan over tid utvikle seg til ytterligere sprekker eller oppflising. Området er spesielt utsatt dersom det utsettes for fukt. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere lokal utbedring eller utskifting dersom sprekken forverres eller påvirker brukskvaliteten.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller i trevirke, antatt fylt med leire eller koksstøv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Største avvik mellom gulvet ved døren ut til entreen og diagonalt gjennom rommet til yttervegg. Vurderes som relativt normal observasjon i eldre bygårder.

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.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (kr 20 000–100 000) er et veiledende anslag som forutsetter lokal oppretting av gulvoverflater, herunder riving av eksisterende overflatelag og etablering av nytt undergulv/avretting. Estimaten tar utgangspunkt i en begrenset, overflatebasert løsning uten inngrep i bjelkelag eller øvrige bærende konstruksjoner.

Boligen er oppført i 1926, og det er registrert skjevheter i etasjeskillet på over ca. 30 mm gjennom rommet. I eldre konstruksjoner kan slike skjevheter være konstruktivt betinget, og det kan ikke utelukkes at tilfredsstillende oppretting krever inngrep i bjelkelag, forsterkning eller ombygging av konstruksjonen. Slike arbeider er ikke inkludert i kostnadsestimatet og vil medføre vesentlig høyere kostnader enn det oppgitte intervallet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar:

Enkelte av dørene er antatt fra opprinnelig byggeår, men er antatt overmalt i flere omganger siden. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gjelder baderomsdøren som henger noe og subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering av døren er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter utviklingen, vil døren til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Microsement på gulv, fliser og microsement på vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert spyletoalett. Dusjnische med skjermvegg i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksvifte på veggen/kasse over toalettet.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2010. Dagens eier har lagt microsement i 2 omganger utført i 2017 og 2026.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og microsement. Taket er malt.

Kommentar;

Oppgradert med nye overflater i 2017 og 2026.

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Microsement på gulvet og elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Kommentar;

Oppgradert med nye overflater i 2017 og 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er ikke gitt opplysninger om at vann blir stående eller ikke renner mot sluk i brukssituasjon. Når det er dokumentert fall i retning sluk og en målt høydeforskjell på ca. 15 mm fra terskel til slukrist, legges det til grunn at funksjonen i rommet er ivaretatt, selv om forskriftens preaksepterte ytelse på 25 mm ikke er bekreftet. Tiltak anses ikke som påkrevd, men forholdet bør tas i betraktning ved fremtidige tilpasninger eller rehabilitering.

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når membranen har passert halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for svekkelser over tid. Selv om funksjonen vurderes tilfredsstillende nå, er risikoen for lekkasje høyere sammenlignet med nye løsninger. Tilstanden bør følges jevnlig opp.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbildet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbildet. Rommet har ikke en slik løsning, og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.

Ved manglende tilluft fungerer avtrekket dårligere, og fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

3.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende badet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 7/4
-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flislagte flater mellom over og underskap. Enkel porselenslum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Kommentar;

Det er registrert en skade i benkeplaten ved servanten. Isolert sett gis en slik skade TG 2, men kjøkkenet, helhetlig vurderes med TG 1.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i kombinasjon med naturlig avtrekk via klaffventil gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert innneklima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av stål og plast. Rørene er i all hovedsak utenpåliggende. Stoppekran bak luke i stuen.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder(2010 og 2015) og avrenning ved samtidig tapping.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteluker i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

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

Ingen av soverommene har luftemuligheter slik som i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende tilluft til soverom gir redusert luftutskifting og kan føre til noe dårligere luftkvalitet ved normal bruk.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstankene er på hhv ca. 40 og 60 liter. Disse er plassert på veggen over vaskemaskinen(60 l) og i benkeskapet på kjøkkenet(40 l).

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen i kjøkkenbenken er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Ja, Alle arbeider utført i leiligheten i min botid(siden 2017)

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja, på arbeider utført i min regi.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det ble gjennomført el-tilsyn av netteier i 2019. Under tilsynet ble det avdekket forhold som er dokumentert utbedret, og saken er registrert som avsluttet hos Elvia. Det foreligger melding om avsluttet tilsyn datert 2026. Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget etter dette tidspunktet.

Basert på dette anses det elektriske anlegget å ha vært gjenstand for nylig kontroll, og det er ikke avdekket forhold som tilsier økt risiko for liv og helse ved befarung. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å anbefale utvidet el-kontroll utover det tilsynet som allerede er gjennomført.

Merk likevel at Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr

Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Tilstandsrapport

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

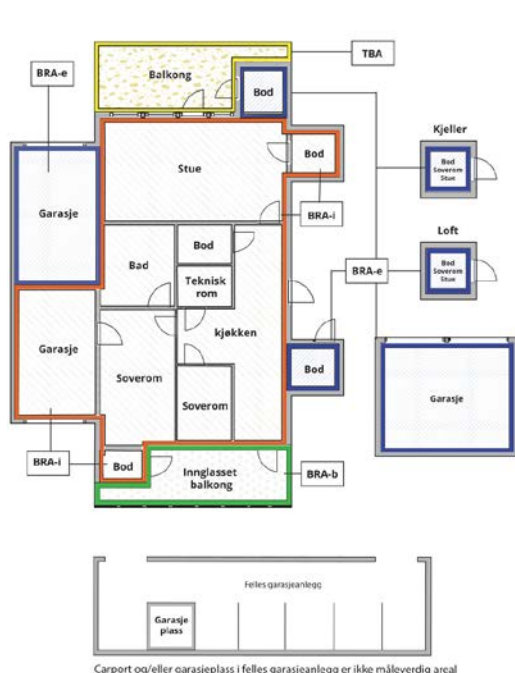
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.Etasje	58			58			58
Loft		2		2		1	3
Kjeller		7		7			7
SUM	58	9				1	68
SUM BRA	67						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

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

Boligens planløsning, med skrå vegger, flere vinkler, forskyvninger og varierende veggytkkelser, gjør leiligheten krevende å måle. Arealene er derfor basert på beste tilgjengelige målegrunnlag, og mindre avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten ligger i en bygning med mye vinkler. Innvendige vegger har varierende vinkler og flater, noe som gjør nøyaktig oppmåling med manuelle metoder utfordrende. Oppgitte arealer er derfor basert på manuell oppmåling og vurdering etter beste skjønn og avvik kan forekomme.

For å oppnå høyere presisjon, anbefales 3D-skanning for å dokumentere faktiske geometriske forhold og volum.

Leiligheten hadde det samme arealet ved salget i 2017.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: -Utbedring av feil og mangler etter el-kontroll i 2019. Utbedringene er utført i 2026.
-Det er lagt microsement på gulvet på badet i 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2026	Kato Malvik Ai Samash Bandeh	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	67		0	523.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Borger Withs gate 1

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Søylegården Vest Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
008/SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG	953475294	008	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Bandéh Ai Shamash

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
8	200	11 945 31.12.2025	28 281 20.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv og sentral beliggenhet på Sandaker/Torshov i klassisk bygård. Det er gangavstand til Grünerløkka, Storo, Sagene og Nydalen hvor handelshøyskolen BI ligger. Her finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet. Storo storsenter er Oslos største kjøpesenter med 130 butikker og flere restauranter. Det er et stort SATS-treningssenter på ca. 3.000 kvm i 4.etasje på senteret. Flere treningssentere finner du både i Grefsenveien, på Storo og på Sagene. Fine tur- og grøntområder langs Akerselva og i lokale parker. Torshov er nærmeste nabo med koselige butikker og fasiliteter, som Soria Moria og Trikkehallen. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger i Vogts gate.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

Om tomten

Opparbeidet bakgårdshage med gressplen og beplantning, internveier, felles gårdsrom, flere sittegrupper og lekeplass for barna.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	20.03.2026		Gjennomgått	4	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	30.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Plantegninger med utydelig datering. Filen er datert 2023	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	15.04.1994	Fasadeendring	Gjennomgått	1	Nei
Ekspedisjonsdokument	07.02.1924		Gjennomgått	1	Nei
Faktura	16.06.2018	Microsement, samt utbygging av vask og treverk avg.pl Sluttfaktura på jobb i Borger Withs gate 1.	Gjennomgått	1	Nei
Tilbud	28.10.2017	Fjerne dagens dusj og servant, samt skapdør. Legge mikrosement på vegg og gulv. Fliser på en vegg, og grått på resten.	Ikke gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	01.04.2026	Bytte av OV fra 25A til 40A.	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	03.09.2020	Grohe Sensia Arena Spyletoalettpakke	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	01.04.2026	Reparasjon av Grohe Sensia Arena spyletoalett.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	23.10.2020	REMONTERING AV WC	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ai Shamash Bandéh

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Borger Withs gate 1

0482 OSLO

0301-224/67/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Eiendom og Hjem

Beskrivelse av arbeidet: Lagt Mikrosement og installert toalettdusj

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Tillit, bygg og transport

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt lag med mikrosement

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Det har vært en gjennomgang med Elvia der en del jordingsfeil har blitt påpekt. Det har blitt ordnet gjennom elektriker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Gulbrandsen & Olimb AS

Beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring Utførelse av Elvia sjekk Bytte OV

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Silje Hegre
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: silje.hegre@aktiv.no

Deres ref.: 1100260012 . Vår ref.: 6079-1-008

Dato: 20.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Søylegården Vest Borettslag
Organisasjonsnr: 953475294
Andelseier: Bandéh, Ai Shamash
Medeier:
Leilighetsnummer: 008
Adresse: Borger Withs Gate 1, 0482 OSLO
Andelsnummer: 8
Gnr. 224
Bnr. 67
Borettsinnskudd: Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78852519.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Vanlig gateparkering.

Tomten er festet av Oslo Kommune. Avtalen ble forlenget i 2021 men vi har ikke ny festekontrakt. Det antas at avtalen er forlenget med 70 år.

Borettslaget har 2 fellesvaskerier Knud Graahsgt. 8 og Borger Withsgt. 1. Dersom selger har vaskeriavtale (md. kostnad) må den sies opp direkte til styret. Opprinnelig medfølger loftsbod og kjellerbod til hver leilighet. For de leilighetene som har bygget ut loft eller kjeller medfølger kun en bod. Kjøper skal betale kr. 200,- eller 284,- avhengig av adresse, (ekskl. fakt. omk.) for skilt til ringeklokke og postkasse. Faktureres kjøper direkte. Skjema for bestilling av skilt, ligger bak husordensregler. Vennligst fyll ut skjemaet og returner det til forretningsfører. Faktura for skiltbestilling ettersendes. Styret ønsker oppgitt e-mail adresse og tlf.nr til kjøper. Styret bestiller nøkler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207360287
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	2 242 965,00
Innfrielsesdato:	30.12.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207360058

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	847 598,00
Innfrielsesdato:	30.04.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 461,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	135,00	
Internett	189,00	
Felleskostnader	3 137,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 092,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 767,-
Annen formue:	11 945,-
Gjeld:	61 768,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207360287
Restsaldo:	20 523,75
Kapitalkostnader:	269,03
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207360058
Restsaldo:	7 757,43
Kapitalkostnader:	124,07
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 281,18,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

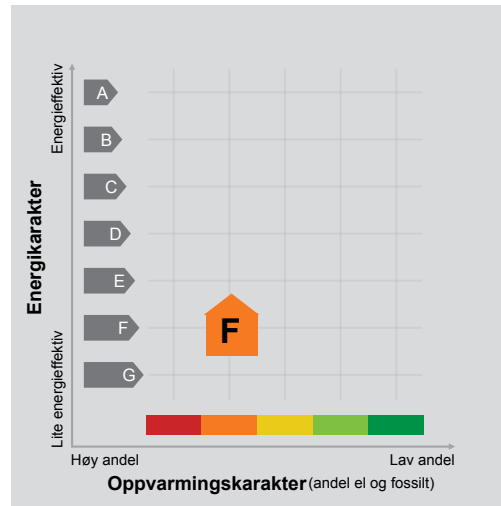
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

Adresse	Borger Withs gate 1
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80550480
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-207929
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KVARTAL II A

HUSORDENSREGLER

GENERELT

§ 1 Det henstilles til beboerne å vise gjensidig hensynsfullhet, samt gjøre sitt til at det skapes et positivt miljø i borettslaget.

ORDEN

§ 2 Unødig bråk må unngås - etter kl. 22.00. Dette gjelder også bruk av utearealer.

§ 3 Sørg for at matlukt etc. ikke sjenerer naboene.

§ 4 Hold orden på loft og i kjeller, lagring utenfor bodene er ikke tillatt. Husk brannfaren! Det er strengt forbudt ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan tenkes å være veggedyr- eller soppbefengt. Ved dugnader i borettslag vil gjenstander som er oppbevart utenfor egen bod bli fjernet, dersom ikke noe annet er avtalt med styret i hvert enkelt tilfelle. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.

§ 5 Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett og blomsterkasser utenfor vinduene. Brødsmuler samler rotter og mus.

§ 6 Fotballsparking og sykling må utøves med forsiktighet. Husk: Du er selv ansvarlig for eventuelle ødeleggelser.

§ 7 Gårdsrommet skal være bilfritt. Kun nødvendig kjøring i indre gård tillates. Med nødvendig kjøring menes av - og pålessing. Parkering er her på det strengeste forbudt.

§ 8 Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Skjemaet er med som vedlegg til husordensreglene men kan fås hos styret.

§ 9 Ta hensyn til grøntanlegg og gjør ditt for at det blir holdt i orden.

§ 10 Snekring, banking, boring samt øving på musikkinstrumenter er tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 hverdager, lørdag fra kl. 09.00 til kl. 16.00. Søndag er det ikke tillatt.

TØYVASK OG RENHOLD

§ 11 Banking av tepper, møbler, tøy etc. er tillatt i tidsrommene:

Hverdager: kl. 08.00 - 16.00 og kl. 18.00 - 20.00

Lørdager: kl. 10.00 - 16.00

Søndager og helligdager er det ikke tillatt.

Det må tas hensyn til klesvask som henger ute.

§ 12 Benytt tørkeloft, tørketrommel eller tørkeplass ved tørking av tøy. Vasketøy, snorer og klyper skal være fjernet fra tørkeplassen innen kl. 17.00 på lørdager.

§ 13 Vaskeriene kan benyttes på hverdager mellom kl. 08.00 - 21.00, på lørdager fra kl. 08.00 - 21.00, på søndager fra kl. 12.00 – 17.00, på bevegelige helligdager ikke i det hele tatt.

§ 14 Utover dette henvises til borettslagets vedtekter, Lov om borettslag av 04.02.60 med endring av 29.4.77, samt helligdagslovgivningen.

§ 15 Det er ikke tillatt å riste, luften eller banke tepper, gangtøy og sengetøy, på balkonger, verandaer, i trappeoppgangene eller vinduene.

§ 16 Ytterdørene skal være låst til alle døgnets tider. Slipp aldri inn uvedkommende.

§ 17 Sørg for at leilighetens tildelte røykvarsler og brannslukningsapparat fungerer. Røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge leiligheten. Meld fra til styret om dette ikke fungerer.

§ 18 Meld fra til naboene om oppussingen er spesielt støyende. Bygningsavfall skal aldri plasseres utenfor søppelkassene eller i dem. Slikt avfall skal kjøres bort av en selv.

§ 19 Sørg for godkjenning fra styret ved framleie. Det skal søkes på eget skjema som fås hos styret. Gjør framleier oppmerksom på at husordensreglene er en del av framleieavtalen

Oslo 16. september 1988

Husordensreglene endret på ordinær Generalforsamling 15.05.02

Husordensreglene endret på ordinær Generalforsamling 15.05.03

Husordensreglene endret på ordinær Generalforsamling 08.05.08

Husordensreglene endret på ordinær Generalforsamling 05.04.18

VEDTEKTER

FOR

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Org. nr. 953475294

Endret på ordinær generalforsamling 28.04.1992

Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2004

Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2006

Endret på ordinær generalforsamling 10.05.2007

Endret på ordinær generalforsamling 21.03.2013

Endret på ordinær generalforsamling 05.04.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Søylegården Vest Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- .
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

- (5) En andelseier kan eie to andeler for en periode på inntil 6 måneder
- (5) (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

- (1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) For andeler med tilhørende takterrasse, har den som til enhver tid eier andelen det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder snørydding, maling, konstruksjonen som sådan m. bjelkelag og isolasjon, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk, avløp, varmekabler, m.m. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle ansvar for enhver skade som forårsakes av lekkasjer, kondens eller lignende fra terrassen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. I tillegg skal det til enhver tid være inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Nabolagsprofil

Borger Withs gate 1 - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 567 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Nordpolen skole Linje 30, 58	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	1 min 0.1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min 2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

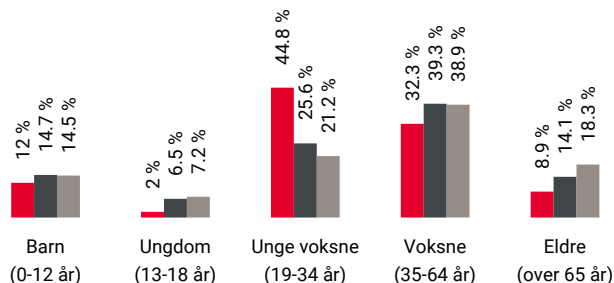
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Thor Olsens barnehage 2 (0-4 år) 115 barn	1 min 0.1 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	3 min 0.2 km
Lilleborg barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Torshov	3 min
Joker Sandaker Søndagsåpent	4 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



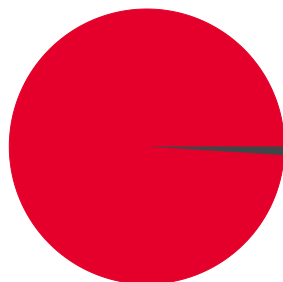
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Haarklous plass Fotball m.m	7 min	0.5 km
	Muselunden Ballspill, fotball	10 min	0.7 km
	Sandaker Treningssenter	4 min	
	Fresh Fitness Storo	7 min	

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

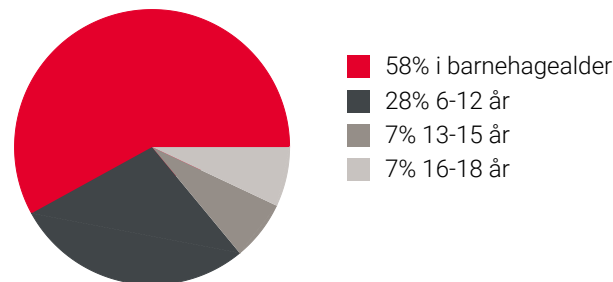
Sitat fra en lokalkjent



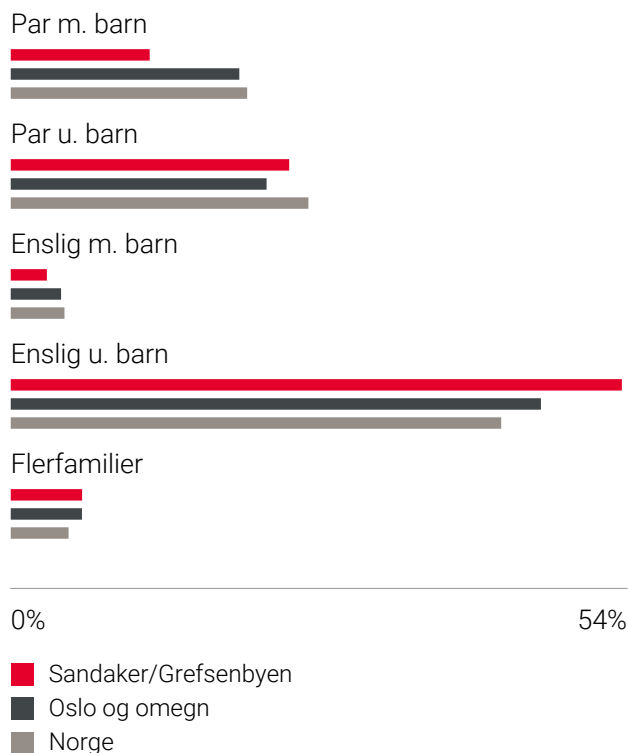
Varer/Tjenester

	Sandaker Senter	6 min
	Vitusapotek Sandaker	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

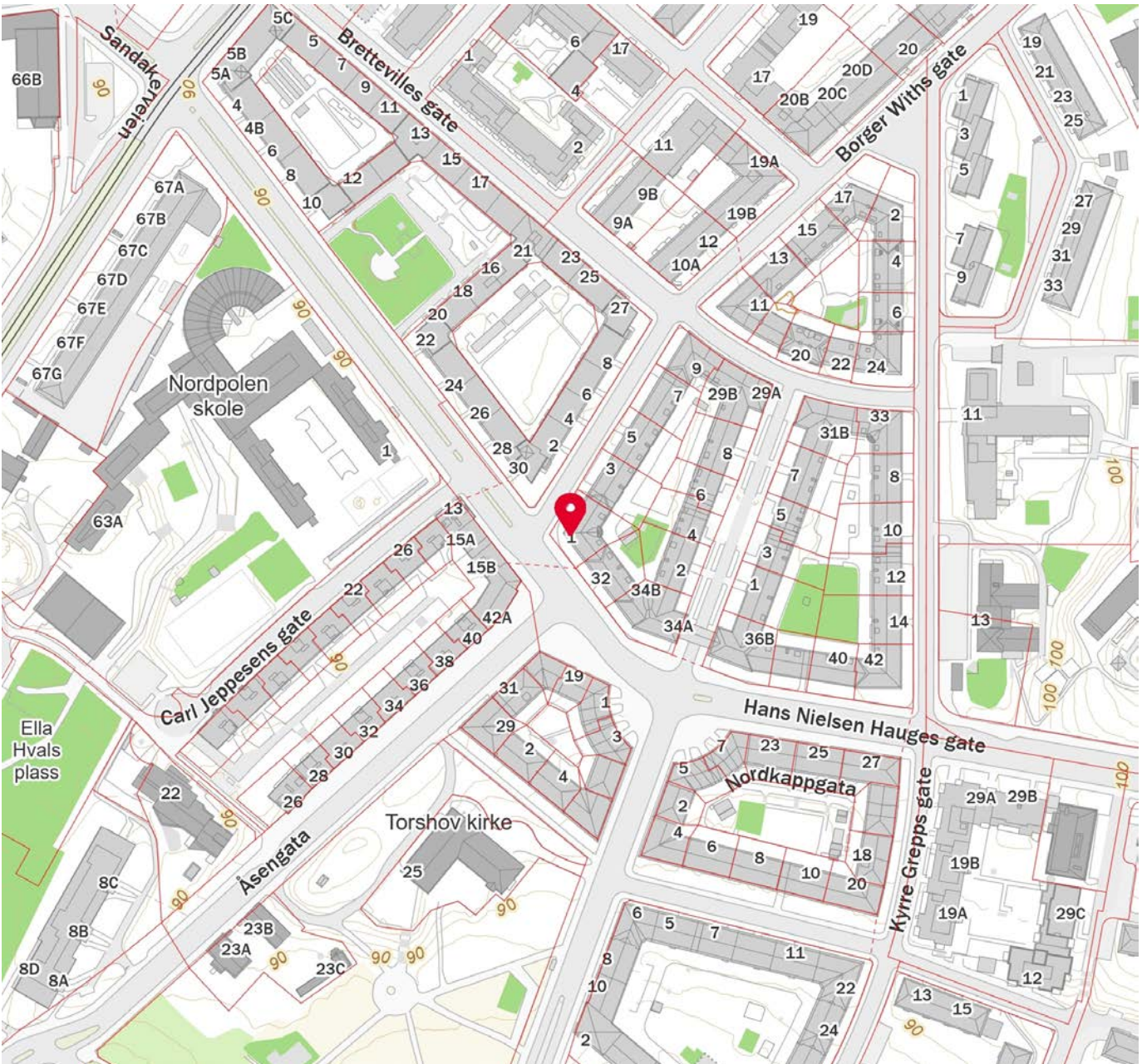
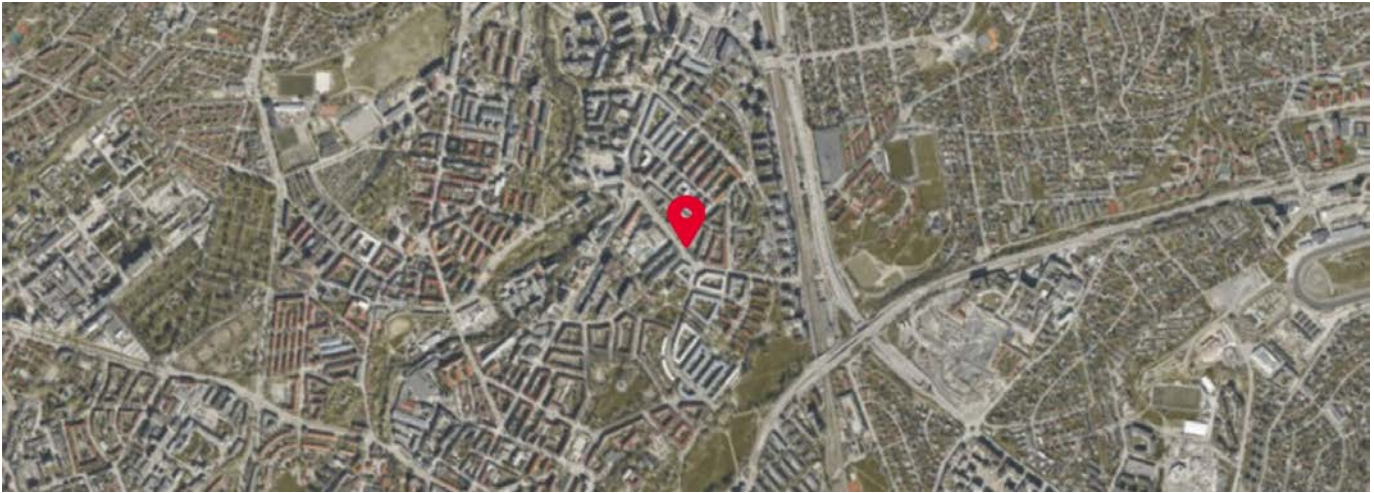


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Borger Withs gate 1
0482 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Silje Hegre

Oppdragsnummer:

Telefon: 924 44 145
E-post: silje.hegre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre