

# aktiv.



Trondheimsveien 26B, 0560 OSLO

**URBAN PERLE PÅ LØKKA!**



Partner / Eiendomsmegler

## Monica Frøseth

**Mobil** 480 35 999

**E-post** monica.froseth@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 131 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 331 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 105,-  
**Selger:** Olga Gøril Vik

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1897  
**BRA-i/BRA Total** 51/55 kvm  
**Tomtstr.:** 540.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 228, bnr. 582  
**Snr.** 11  
**Oppdragsnr.:** 1002250133

## Sjelfull og klassisk 3-roms selveier

Flommende lys, harmoniske fargetoner og en herlig atmosfære. Denne boligen er det lett å forelske seg i!

En klassisk bygårdsleilighet er enhver storbyelskers drøm, og dette er virkelig et flott eksemplar. Her møter vakre, klassiske detaljer et stilrent og moderne design med stor suksess. Flere vinduer på rekke og rad sørger for rikelig med lysinnfall året rundt, og den åpne stue- og kjøkkenløsningen blir en stor sosial sone. Duse, fine fargetoner gir deg en umiddelbar følelse av ro og hjemmehygge. Man kan trygt si at leiligheten har en høy trivselsfaktor. Beliggenheten er også perfekt for deg som setter pris på nærhet til et rikt cafe-og uteliv, godt kollektivtilbud og flere parker!

- Kvadratsmart planløsning
- Lave fellesutg.
- Godt førstegangskjøp /utleieobjekt



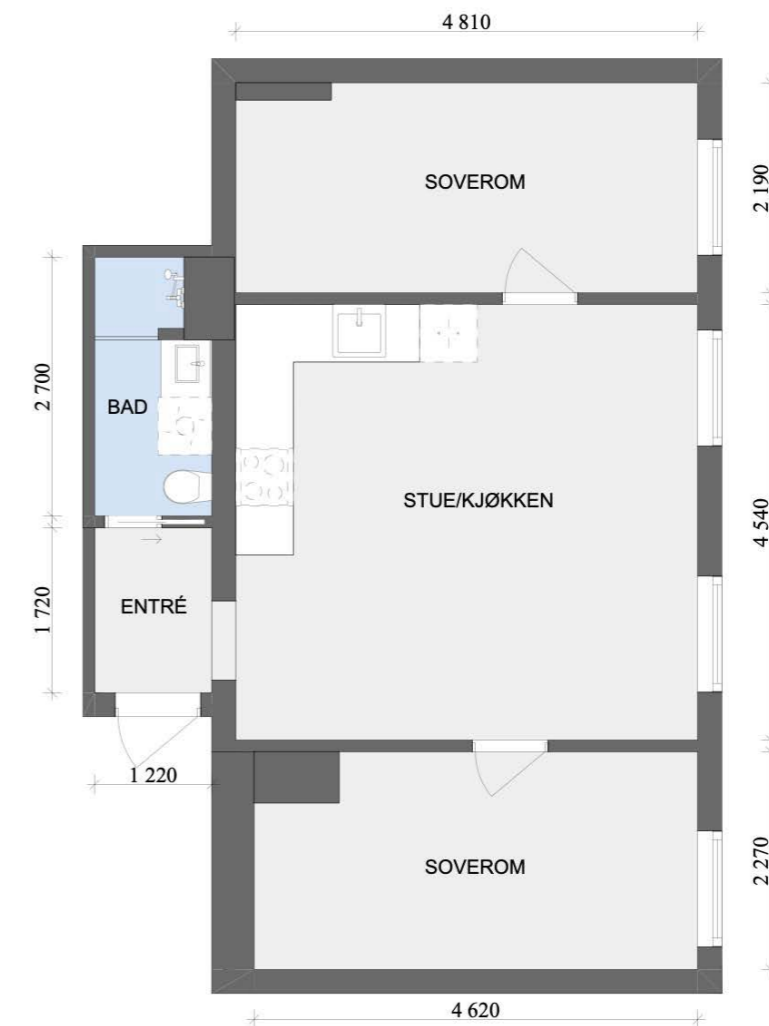
## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	59
Nabolagsprofil .....	68
Forbrukerinformasjon .....	80
Budskjema .....	81

# PLANTEGNING

3.etg

Trondheimsveien 26 B



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

**aktiv.**

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



I det du beveger deg inn i stuerommet legger du umiddelbart merke til det flotte lyset som flommer inn .

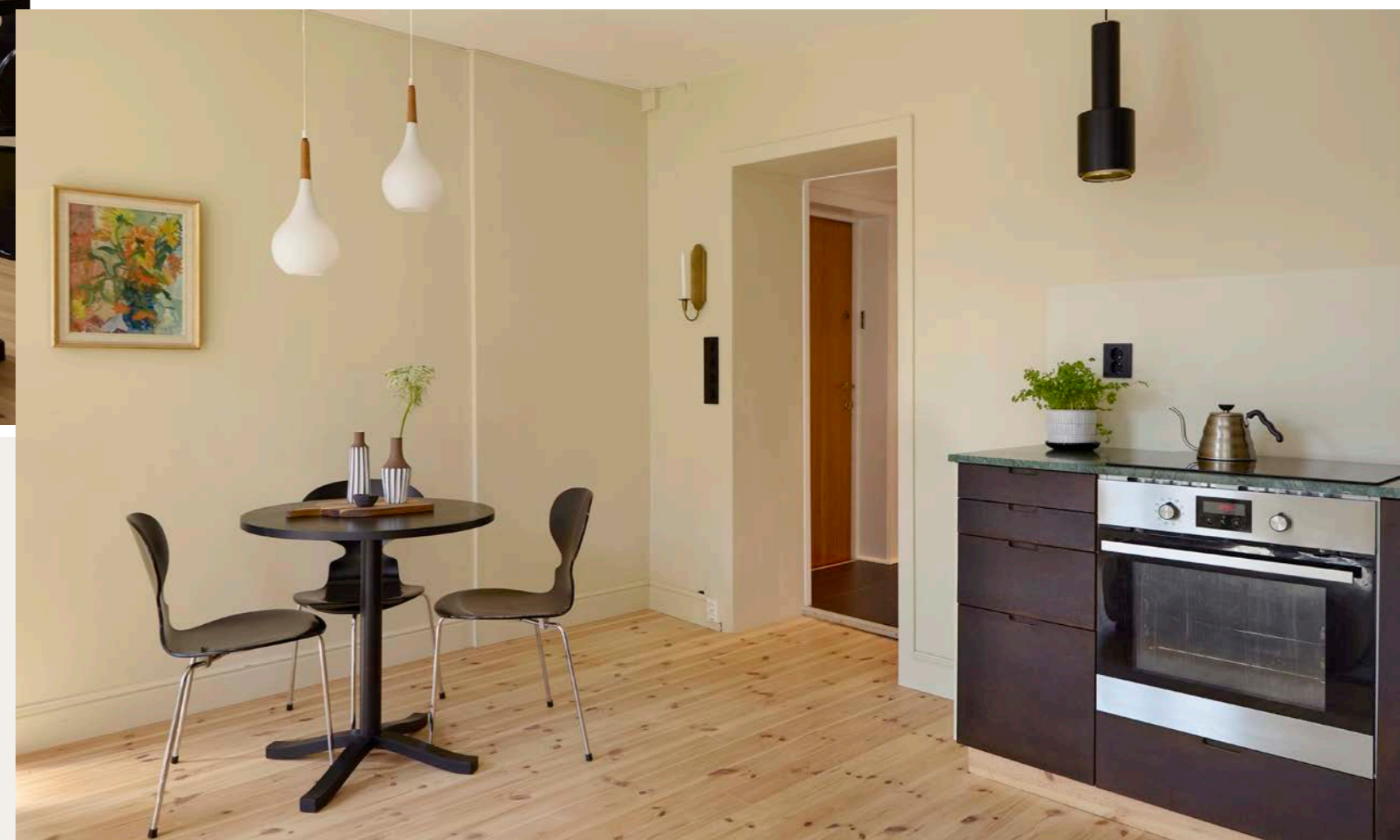


En dempet, gyllen beige tone (Lady Pure Color Soft) har funnet veien inn i stuen. Den gulaktige beigetonen gir deg deilige lengsler til vår og sommer. Furugulvene ble lagt i 2023 og tilfører rommet en perfekt dose lunhet og varme.

Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen.

Spisebordet finner sin naturlige plass i tilknytning til kjøkkenet.

Velger du et rundt spisebord skaper dette en inkluderende atmosfære rundt bordet fordi ingen havner langt unna i den ene enden.



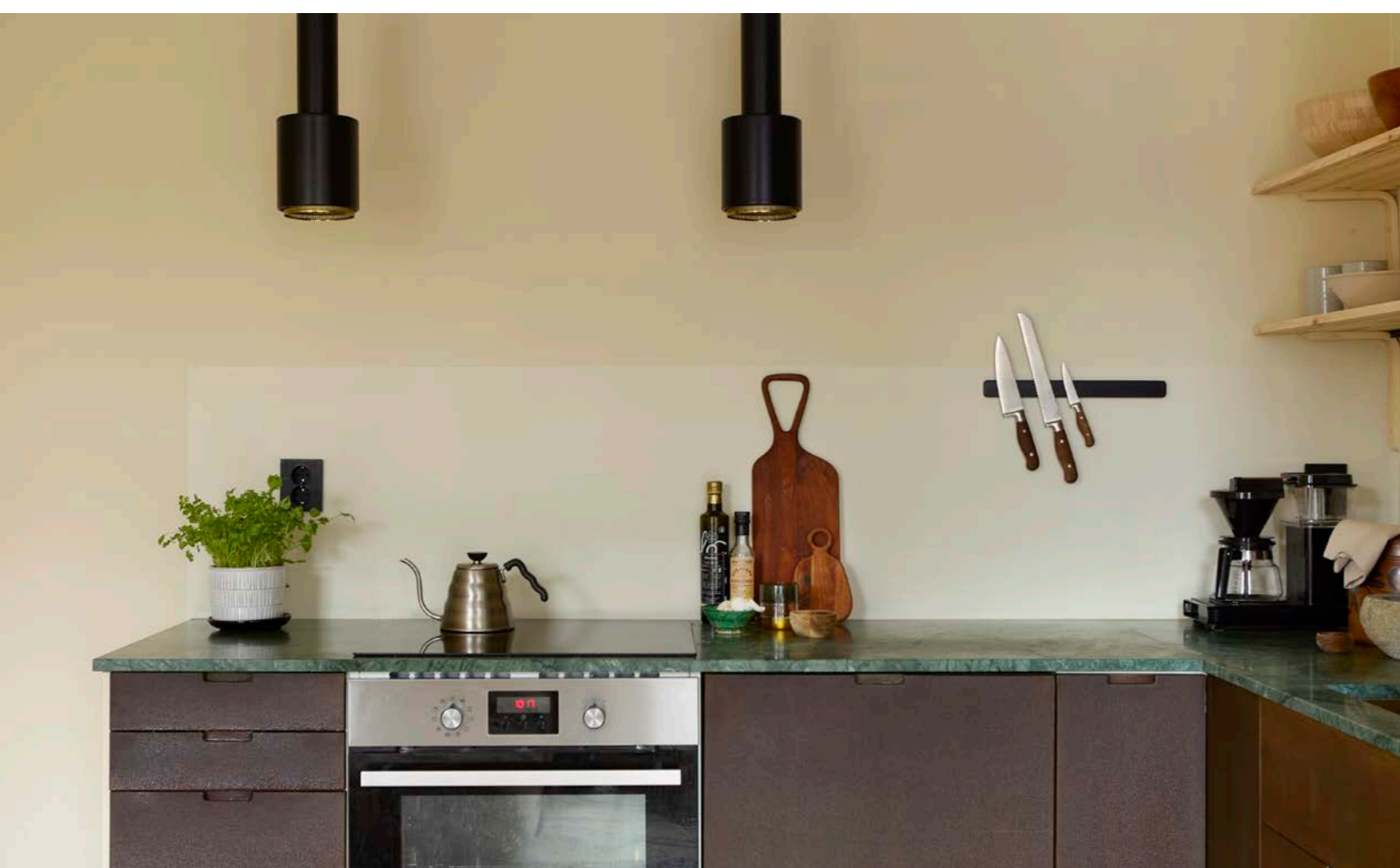


Kjøkkenet ble modernisert i 2023 med dørfronter av MDF-plater behandlet med komponent rustmaling.

Stein benkeplate med underlimt rustfri oppvaskkum, samt ettgreps messingforgylt kjøkkenbatteri.

Den lekre stein-benkeplaten gir god arbeidsplass for den som skal kokkelerer, og plass til å vise frem de fineste kjøkkendetaljene.

Det er integrert komfyr med induksjons platetopp (2019), oppvaskemaskin og kjølfrys. Komfyrvakt er montert i tak over platetopp.



Leiligheten er perfekt for deg som liker ekstra god plass, et par, vennepar eller for deg som vil leie ut et rom for å finansiere boutgiftene!

Soverommene ligger plassert på hver sin side av stuen. Praktisk hvis man er to venner eller søsken som kjøper leilighet sammen.



Det ene soverommet er malt i fargen Lady Pure Color Warm Blush (Jotun) - en dempet rødrosa tone som er lett å bli glad i.



Soverom 2 - Har tilnærmet lik størrelse som soverom 1.  
Dette er malt i fargen Lady Pure Color Impression (Jotun). En gyllenbrun tone som er varm og spennende i møte med en rekke farger.

Begge soverom har plass til dobbeltseng i tillegg til garderobeløsning.

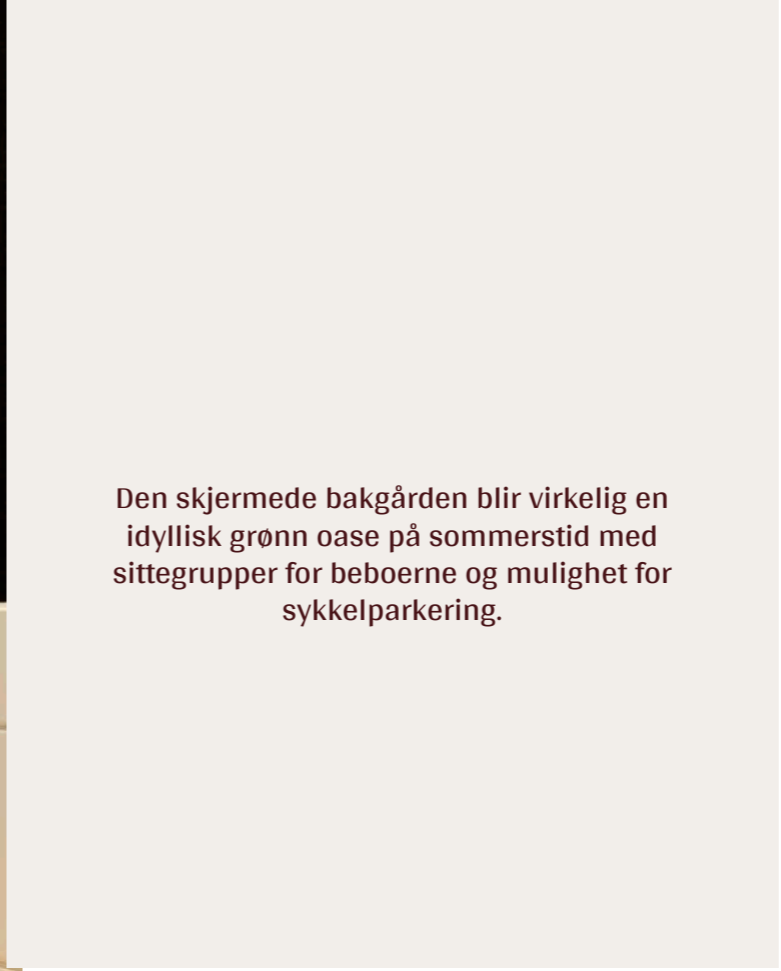
I de brede vinduskarmene trives potteplantene godt. Karmene fungerer også utmerket til dekorative stilleben.

Med dørene åpne kan lyset flomme fritt gjennom leiligheten.





Leilighetens bad ble oppusset i 2012 og har en svært kvadratsmart løsning med dusjnise innerst. Det er plass til vaskemaskin under benkeplaten og det er behagelig varme i gulv.



Den skjermede bakgården blir virkelig en idyllisk grønn oase på sommerstid med sittegrupper for beboerne og mulighet for sykkelparkering.






Den klassiske bygården fra 1897 har en supersentral beliggenhet like ved Botanisk Hage, i bydel Grünerløkka.

# NÆROMRÅDET







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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

540.5 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Leiligheten har en supersentral beliggenhet like ved Botanisk hage og Sofienbergparken på Grünerløkka, og med gangavstand til Tøyen, Grønland, Carl Berner, sentrum m.m.

Dette er et svært sentralt og populært boligområde i selve hjertet av Oslo og med alle nødvendigheter rett utenfor døren. Her har du nærhet til alt av kulturelle begivenheter, parker, hyggelige restauranter og utesteder.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i Oslo og området er mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gate caféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger finnes rett i nærheten, som Rema 1000, Kiwi og flere søndagsåpne kolonialer.

I gangavstand finner du dessuten flere av områdets mest populære spisesteder. Det anbefales brunch på The Little Pickle, deilige småretter på Apostrophe, italiensk på Trattoria Popolare, himmelsk pizza på Villa Paradiso, spicy meksikansk på Tijuana, trendy tapas på Delicatessen, eller hva med en gourmetburger på Meat ST, Illegal eller Munchies.

Populære utesteder er blant annet Aku Aku Tiki Bar, Ryes, Parkteateret, Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri.

Det finnes som nevnt flere parker og rekreasjonsområder i nærheten som Sofienbergparken, Botanisk hage, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Kubaparken og Grünerhagen. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, ha piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe av.

Tøyen ligger også et steinkast unna leiligheten og har virkelig fått et løft de siste årene med nye, trendy steder som Postkontoret og Nord. Tøyenbadet med olympisk- og utebasseng ligger også her. I Tøyenparken arrangeres Øyafestivalen hvor norske og store, internasjonale artister inntar scenen. Naturhistorisk museum ligger også rett ved leiligheten.

For de tur- og treningsglade finnes fantastiske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre finnes også i nærheten. Det er kort vei til sentrum og Bjørvika hvor man kan besøke Operaen eller ta en tur til den flotte badeplassen på Sørenga.

Godt tilbud av offentlig transport med både trikker (nr. 17, 11, 12 og 13) og busser (nr. 30 og 31 samt 380 og 390) i nærheten. Flere av bussene går hele natten.

Leiligheten ligger dessuten med gangavstand til sentrum, og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både t-bane, flytog- og øvrige bussforbindelser. Kort vei til t-bane på Tøyen, Carl Berner og Grønland.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 0.2 km

Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 0.4 km

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 0.5 km

Skoler:

Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.1 km

Vahl skole (1-7 kl.) 0.5 km

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 0.9 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 0.3 km

Frydenberg skole (8-10 kl.) 1.8 km

Hersleb videregående skole, 5 min gange

Elvebakken videregående skole 1 km

### Skolekrets

Tondheimsveien 26B sogner til Lakkegata skol.e

Elever går videre til Sofienberg skole.

### Offentlig kommunikasjon

Trikk fra Lakkegata skole (Linje 17) 0.1 km

Buss fra Sars' gate (Linje 31, 31E, 380, 390, 390E) 0.3 km

T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.9 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.1 km

1.5 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

### Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein pusset og malt fasade.

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt plater.

Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Gården trenger utvendige oppgradering av fasaden.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Sprekker i fliser på vegg.

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

Ja.

Beskrivelse: Det har blitt observert rotter i bakgård, så vi har sammen med de andre gårdseierne satt i

gang tiltak med tetting av sprekker/hull inn i bygg, samt gift/feller.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Har pusset opp stue/kjøkken og to soverom i desember 2023. Nye stikkontakter og trådløse dimmere.

Arbeid utført av: V-el installasjon.

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

Ja.

Beskrivelse: Har sett enkelttilfeller av Majorstubille i vinduskarm. Kan ikke utelukke at at rotter har tatt seg inn i kjeller. Dette blir som nevnt utbedret nå med tetting og feller.

#### Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entré, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En loftsbod på ca 3,6 m2 målt under skråtak.

Denne leiligheten disponerer ingen kjellerbod da det p.t er for få kjellerboder til alle seksjoner i sameiet.

Styret jobber med å forsøke å finne en løsning.

#### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer preget av aldring, malingavflassing, oppsprekking i trevirke og stedvis noe råteskader.

Funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep er trege å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.

- Vannledninger.

Oppsummering

Bad og kjøkken er oppført med et lukket fordelingsskap i vegg i benkeskap i bad for vannopplegg med kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner.

Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 1991 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av kobberrør fra ca 1991 bør påregnes på noe sikt.

- Elektrisk.

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Halogen downlight belysning i entre, bad og ett

soverom (tidligere kjøkken).

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i stue, begge soverom og i forbindelse med kjøkkeninnredningen i 2023, dokument datert 05.01.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak

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

- Ventilasjon.

Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte i bad, fra antatt 2012.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og ett soverom (tidligere kjøkken).

Det er ikke montert avtrekksventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet oppdriftsventilasjon.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

- Våtrom.

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp gulvflis i front av dusjsone

er ca 1,8 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

TG-2 er satt med tanke på:

At fall til gulvsluk ikke tilfredsstillende krav til 1:50 fall, da vann stedvis blir liggende på gulv etter benyttelse.

Det er ikke oppkant/dørterskel i døråpning. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Forholdet medfører en økt mulighet for at eventuelt lekkasjevann renner ut i entre før det når gulvsluk.

Stedvis sprek/rissdannelser i veggfliser.

Lokalt saltutslag i fugemasse mellom mosaikkfliser i overgang gulv/veggfliser i dusjsone og mellom gulvfliser utenfor dusjsone, ukjent årsak.



#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at servantskap er preget av bruksslitasje.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad, som medfører mangelfull ventilering, en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales og etablere bedre avtrekksventilasjon i badet.

- Øvrig: Gulv.

#### Oppsummering

Tregulv er stedvis preget av noe fargenyanser på grunn av lys/solforhold.

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre, en løs gulvflis i entre samt sprekk og slagskade i en gulvflis i entré.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Kjøkken.

#### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke montert ventilator over komfyr.

#### 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.

Dette medfølger ikke leiligheten:

- de to hvite glasspendlene (Luxus) over spisebordet
- de to svarte plantelampene oppunder taket i hjørnet ved vinduet i stue
- japansk lanternelampe på hovedsoverom fra HK Living
- klesskapene (ikke montert til vegg), fra IKEA

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone D.

Priser beboerparkering:

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

#### Forsikringsselskap

Gjensidige

#### Polisenummer

83858863

#### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller

indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i baderomsgulvet.

### Info strømforbruk

Seksjoner med seksjonsnummer 4, 5, 10, 11, 16, 17, 22 og 23 i oppgang B får varmtvann via varmtvannsbeholdere som går på gårdens strømmåler. Dette strømforbruket utgjør det alt vesentligste av totalt felles strømforbruk. Strømmen som medgår betales av de seksjoner som forbruker denne.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i seksjonens felleskostnader.

### Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt pr. 2025.

### Formuesverdi primær

Kr 1 394 130

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 576 520

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

## Boenheden

### Eierbrøk

51/1624

#### Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter dekker drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles strøm, renhold, bygningsforsikring, forretningsfører / revisor, samt vaktmestertjenester iht. avtale, akonto varmtvann og bredbånd.

Fellesutgifter (seksjonsutgift) vurderes løpende etter prisøkning på sameiet faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov. Seksjonsutgiftene økte sist med 8 % fra 01.01.2025.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3105

#### Andel fellesformue

Kr 23 615

#### Andel fellesformue dato

07.04.2025

## Sameiet

#### Sameienavn

Sameiet Trondheimsveien 26

#### Organisasjonsnummer

977552494

#### Om sameiet

Sameiet består av 25 seksjoner av gnr. 228, bnr. 582 i Oslo kommune.

Styreleder er Mattis Bødtker.

Vedlikeholdsarbeider utført i sameiet i 2023/24  
- installert nytt brannvarslingsanlegg  
- utbedret del av hjørnet av fasadebygget mot

bakgård.

Pågående saker i sameiet p.t:

- Brannsikring loft.

Vedtak: Etablering av nødvendig brannsikring på loft (kr 250 000,-, fordelt på eierbrøk)

Kommentar fra styret pr. 15.04.2025:

"Brannsikring av loftet har ikke blitt utbedret enda, da vi fortsatt jobber med innhenting av tilbud, og det er da ikke krevd inn ekstra innbetaling for dette enda.

- Utskifting av vinduer i leilighetene.

Styret innhenter tilbud / prisestimat på installasjon av nye vinduer og fremlegger dette samt forslag til finansiering på ekstraordinært årsmøte. Samtidig utreder styret interessen og behovet for utskifting av vinduer i sameiet.

Kommentar fra styret pr. 15.04.2025:

"Vedrørende vinduer, så var det et forslag som kom opp i fjor, men interessen var så som så, selv om dette er noe vi bør gjøre på sikt, så kan jeg ikke se for meg at dette blir gjort noe med før om 2-5 år."

- Utbedring av kjeller.

Kommentar fra styret pr. 15.04.2025:

"Innhenting av tilbud for utbedring av kjeller grunnet periode med skadedyr, dette er ikke vedtatt enda, men ved kommende styremøte i juni vil vi nok gå ut med at dette må gjøres."

Styret opplyser at det er innhentet en rapport fra OPAK som sier noe om vedlikeholdsbehovet de neste 10-20 årene i sameiet. De fleste arbeidene utført er så langt finansiert med ekstra innbetalinger fra sameierne, fordelt etter eierbrøk. Det har pt. ikke vært behov/ønske om opptak av felleslån.

Kjøper må påregne å betale sin andel av kostnad, ihht eierbrøk for brannsikring av loftet, når styret sender ut innbetalingsinstruks på dette. Dette gjelder også fremtidige vedlikeholdsarbeider. dersom det ikke besluttes å ta opp et felleslån istedet. Større tiltak for oppgraderinger vil bli forelagt alle beboere på årsmøte for beslutning.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har kun kortsiktig gjeld, sameiet har ikke lån i bank.

#### Forkjøpsrett

Nei.

#### Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av sameiets årsberetning. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

#### Styregodkjennelse

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

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

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

#### Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Det fremkommer ikke at det foreligger hinder for dyrehold iht. sameiets vedtekter og/eller husordensregler.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Nor Forvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 582, seksjonsnummer 11 i Oslo kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/582/11:

27.06.1895 - Dokumentnr: 993005 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:582 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1961 - Dokumentnr: 514468 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og

kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:582 Snr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1995 - Dokumentnr: 8212 - Erklæring/avtale  
Gårdsromserklæring for gnr.228/9, 228/581, og  
228/362

Denne erklæring kan kun slettes av Oslo Kommune  
ved direktør

for etat for eiendom og utbygging.

Eierne av 228/9,228/581, og 228/362 gis rett til å  
anlegge

og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellig slag  
over

d.e.

Bestemmelse om adkomstrett over 228/581  
seksjon 2

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:582 Snr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1996 - Dokumentnr: 48528 - Resek/deling av  
seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 1600/2000

Ny seksjon:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 51/1624

27.01.1995 - Dokumentnr: 4863 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:9 Snr:31

vedr bruksrett til gårdsrom

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av  
ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo komune ved  
direktør

for etat for eiendom og utbygging

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:582 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

### Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Expeditions-Dokument - Trondheimsveien 26 -  
Vaaningshus. Attestert: 25.02.1897.

- Ferdigattest - Trondheimsveien 26. Arbeidets art:  
Rehabilitering av 2., 3., 4. og 5.etg. Datert  
27.07.1991.

- Ferdigattest - Trondheimsveien 26. Arbeidets art:  
Bad/wc i 2. - 5.etg. Datert 24.07.1991.

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

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

Bygningstegninger:

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger  
utført av Sydhus Norge AS, datert 21.11.1987,  
bortsett fra at tidligere kjøkken er ombygge til  
soverom og at kjøkkeninnredningen er oppført i del  
av stue. Nevnte bruksendring i leiligheten er ikke

søknadspliktig hos kommunen så lenge felles  
rørøpplagg, felles ventilasjonskanaler og bærende  
konstruksjoner ikke blir berørt.

### Vei, vann og avløp

Vei:

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private  
stikkledninger.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i  
nærområdet:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

### Adgang til utleie

Ved salg og utleie av seksjon plikter sameieren å  
melde dette skriftlig til styret for registrering.

Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietagere  
oppmerksom på sameiets vedtekter,  
husordensregler og øvrige bestemmelser som  
gjelder for sameiet.

### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

-----  
131 350 (Omkostninger totalt)

142 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 342 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 345 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 131 350,-

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke et tilretteleggingsgebyr på kr. 19390,-, oppgjørshonorar på kr 6900,- og visninger/overtagelse på kr. 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør kr. 16990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Monica Frøseth  
Partner / Eiendomsmegler  
monica.froseth@aktiv.no  
Tlf: 480 35 999

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

#### Salgsoppgavedato

15.04.2025

# Trondheimsveien 26B 0560 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1897  
BRA: 51 m<sup>2</sup>  
BRA (ny arealstandard): 55 m<sup>2</sup>  
BRA-i (ny arealstandard): 51 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 228 BNR: 582 SNR: 11

Pål Rønning  
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no  
99511869

Trondheimsveien 26B  
0560 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

### TG-0

#### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

### TG-1

#### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

### TG-2

#### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

### TG-3

#### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

### TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30018>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer preget av aldring, malingavflassing, oppsprekking i trevirke og stedvis noe råteskader. Funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep er trege å åpne/lukke.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Bad og kjøkken er oppført med et lukket fordelingssskap i vegg i benkeskap i bad for vannopplegg med kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 1991 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftning av kobberrør fra ca 1991 bør påregnes på noe sikt.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad. Halogen downlight belysning i entre, bad og ett soverom (tidligere kjøkken). Dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.

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

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

Det ble fremvist Samsvarerklæring på elektrisk arbeid utført i stue, begge soverom og i forbindelse med kjøkkeninnredningen i 2023, dokument datert 05.01.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarerklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten bortsett fra overnevnte etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.

##### Anbefalte tiltak

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

#### Ventilasjon

##### Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte i bad, fra antatt 2012. Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og ett soverom (tidligere kjøkken). Det er ikke montert avtrekksventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet oppdriftsventilasjon. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

#### Våtrom

##### Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp gulvflis i front av dusjsone er ca 1,8 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

TG-2 er satt med tanke på:

At fall til gulvsluk ikke tilfredsstillende krav til 1:50 fall, da vann stedvis blir liggende på gulv etter benyttelse. Det er ikke oppkant/dørterstel i døråpning. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Forholdet medfører en økt mulighet for at eventuelt lekkasjevann renner ut i entre før det når gulvsluk. Stedvis sprekke/rissdannelse i veggfliser. Lokalt saltutslag i fugemasse mellom mosaikkfliser i overgang gulv/veggfliser i dusjsone og mellom gulvfliser utenfor dusjsone, ukjent årsak.

##### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at servantskap er preget av bruksslitasje.

##### Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad, som medfører mangelfull ventilering, en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

##### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales og etablere bedre avtrekksventilasjon i badet.

#### Øvrig: Gulv

##### Oppsummering

Tregulv er stedvis preget av noe fargenyanser på grunn av lys/solforhold.

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre, en løs gulvflis i entre samt sprekke og slagskade i en gulvflis i entre.

### Bygningsdeler med TG-IU

## Oppsummering av avtrekk

Det er ikke montert ventilator over komfyr.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
10.4.2025

Rapportdato  
15.4.2025

## Hjemmelshavere

Navn: Olga Gøril Vik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

## Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Pål Rønning

Telefon: 99511869

Firma: Rønning Eiendomstaksering AS

Epost: paal@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO



## Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

Adresse: Trondheimsveien 26B, 0560 Oslo

Kommunen: 301

Gårdsnr: 228

Bruksnr: 582

Festenr:

Seksjonsnr: 11

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1897

Boligtype: Leilighet

## Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 5 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Trondheimsveien.

Kommunalt vann og avløp.

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

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med antatt plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Gården trenger utvendige oppgradering av fasaden.

## 5. Arealinformasjon



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

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

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

#### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	51	51	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>0</b>		

#### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	51	51	0	0	0
Loft	4	0	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>	<b>51</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:  
 En loftsboer på ca 3,6 m<sup>2</sup> målt under skråtak.  
 Kjellerbod ble ikke fremvist på befaringdag, ukjent hvilken bod som disponeres av leiligheten, i henhold til eier.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 1986.	
Eldre dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB30) med sikkerhetslås, fra antatt ca 1987. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslåsen. Låskasse til hovedlås er montert ny i 2024.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot felles trappeoppgang er skiftet, se overliggende punkt for årstall.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.            I tillegg er enkelte vindusrammer preget av aldring, malingavflassing, oppsprekking i trevirke og stedvis noe råteskader.            Funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep er trege å åpne/lukke.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.</p>	

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Store deler av kjøkkeninnredningen er oppgradert i 2023, bortsett fra eldre skapstammer fra ca 2012. Kjøkkeninnredningen ble flyttet til del av stue i antatt 2012.	
Dørfronter av MDF-plater som er behandlet med 2 komponent rustmaling. Stein benkeplate med underlimt rustfri oppvaskkum samt ettgreps messingforgylt kjøkkenbatteri. Integriert komfyr med induksjons platetopp (2019), oppvaskemaskin og kjølfrys. Komfyrvakt er montert i tak over platetopp.	
Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og er i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-IU
Det er ikke montert ventilator over komfyr.	

## 6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Sydhus Norge AS, datert 21.11.1987, bortsett fra at tidligere kjøkken er ombygge til soverom og at kjøkkeninnredningen er oppført i del av stue. Nevnte bruksendring i leiligheten er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles røropplegg, felles ventilasjonskanaler og bærende konstruksjoner ikke blir berørt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions-Dokument - Trondheimsveien 26 - Vaaningshus. Attestert: 25.02.1897. Ferdiggattest - Trondheimsveien 26. Arbeidets art: Rehabilitering av 2., 3., 4. og 5.etg. Datert 27.07.1991. Ferdiggattest - Trondheimsveien 26. Arbeidets art: Bad/wc i 2. - 5.etg. Datert 24.07.1991.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal. To røykvarslere fra senere tid. Det er montert brannstiger på fasade mot bakgård.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er fra antatt ca 2012.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plastrør og kobberør er benyttet i hovedsak som skjult rørføring i leiligheten.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige plastrør i leiligheten er hovedsakelig fra antatt ca 2012 og kobberør fra ca 1991. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1991. Felles varmtvannsbereidere i kjeller 2 x 287 liter fra 2016.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Bad og kjøkken er oppført med et lukket fordelingsskap i vegg i benkeskap i bad for vannopplegg med kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.	
TG-2 er satt med tanke på at kobberør fra ca 1991 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning av kobberør fra ca 1991 bør påregnes på noe sikt.	

## 6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg i bad er i vesentlig grad montert nytt i antatt ca 2012, samt i stue, kjøkken og begge soverom i 2023. Det elektriske anlegget i sikringsskapet med automatsikringer fra ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad. Halogen downlight belysning i entre, bad og ett soverom (tidligere kjøkken). Dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i stue, begge soverom og i forbindelse med kjøkkeninnredningen i 2023, dokument datert 05.01.2024.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten bortsett fra overnevnte etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

## 6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Elektrisk avtrekksvifte i bad, fra antatt 2012. Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og ett soverom (tidligere kjøkken). Det er ikke montert avtrekksventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet oppdriftsventilasjon. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	

## 6.9 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser og mosaikkfliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2012 i henhold til tidligere eier, plast gulvsluk fra ukjent år.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp gulvflis i front av dusjsone er ca 1,8 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.	
TG-2 er satt med tanke på: At fall til gulvsluk ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, da vann stedvis blir liggende på gulv etter benyttelse. Det er ikke oppkant/dørterskel i døråpning. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Forholdet medfører en økt mulighet for at eventuelt lekkasjevann renner ut i entre før det når gulvsluk. Stedvis sprek/rissdannelse i veggfliser. Lokalt saltutslag i fugemasse mellom mosaikkfliser i overgang gulv/veggfliser i dusjsone og mellom gulvfliser utenfor dusjsone, ukjent årsak.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Gulvsluk var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på befæringsdag på grunn av at plast slukris under forkrommet stål slukrist ikke var mulig å få opp av gjennom øvre slukrist. Forholdet er i ettertid av befaringsdag utbedret ved at underliggende plast slukrist er fjernet. Det er i ettertid oversendt ett bilde av gulvsluket som viser at klemring og membran/tettesjikt i forbindelse med gulvsluket ikke er mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning/masse. Om vannlåsen er riktig plassert i gulvsluket og om pakning mellom vannlås og gulvsluket fungerer tilfredstillende fremkommer ikke av oversendt bilde. Ut fra nevnt oversendt bilde ble det ikke registrert avvik.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettreps servantbatteri montert på heltre eik benkeplate med underliggende benkeskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Integrert speil i vegg over benk. To integrerte skap i vegg. Veggklosett. Dusjnisje med veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass i front og termostat dusjbatteri.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at servantskap er preget av bruksslitasje.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår påført elektrisk avtrekksvifte i front, fra ca 2012.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad, som medfører mangelfull ventilering, en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.	

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales og etableres bedre avtrekksventilasjon i badet.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på arbeid utført i badet.

### 6.10 Øvrig: Gulv

#### Beskrivelse

Fliser og mosaikkfliser i bad, fliser i entre, forøvrig behandlet tregulv.

Heltre furugulv er montert nytt i 2023.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Tregulv er stedvis preget av noe fargenyanser på grunn av lys/solforhold.

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre, en løs gulvflis i entre samt sprekk og slagskade i en gulvflis i entre.

### 6.11 Øvrig: Vegger

#### Beskrivelse

Fliser og mosaikkfliser i bad, forøvrig malt plater.

Vegger i stue og begge soverom er malt i 2023 og i entre i 2021.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

### 6.12 Øvrig: Tak

#### Beskrivelse

Malte takessplater i ett soverom, forøvrig malte plater.

Tak i stue og begge soverom er malt i 2023 og i entre i 2021.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,47 m.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

### 6.13 Øvrig: Innerdører

#### Beskrivelse

Lys, glattiakert skyvedør til bad fra antatt ca 2012.

Profilerte tredører til begge soverom fra 2023.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Dører til begge soverom tar noe i tregulv ved full åpnefunksjon. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

### 6.14 Øvrig: Annet utstyr

#### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

### 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Balkong, terrasse, plattung: Balkong

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250133	
Selger 1 navn	
Olga Gøril Vik	
Gateadresse	
Trondheimsveien 26B	
Poststed	Postnr
OSLO	0560
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	93643929

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sprekker i fliser på vegg

Initialer selger: OGV

1

Document reference: 1002250133

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1002250133

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1002250133

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250133

## Husordensregler

1. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.
2. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og ev. framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.
3. Unngå unødig bråk i leilighet, oppganger og bakgård. Oppussingsarbeid eller annet som medfører sjenerende støy, må ikke foregå på helgedager eller mellom kl. 22.00 – 07.00 på hverdager.
4. Enhver sameier som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.
5. Røyking er forbudt på sameiets innendørs fellesarealer (kjeller, loft og oppganger).
6. Sortering av søppel skal overholdes.
7. Det skal ikke settes igjen eiendeler eller søppel på sameiets fellesarealer. Styret kan uten varsel fjerne eiendeler som er satt igjen på loft og i kjeller, og ev. ta betalt for det.
8. Utendørs oppebevaring av eiendeler som ikke er i bruk, er ikke tillatt. Bakgården og fortauet utenfor gården skal holdes i ryddig og pen stand.
9. Alle som bruker fellesvaskerommet er ansvarlig for å holde dette rent og ryddig og for å følge oppslåtte vaskelister.
10. Styret skal informeres om og godkjenne alle større elektriske installasjoner/store forandringer i VVS i seksjonene.
11. Det skal søkes skriftlig til Styret før man setter opp antenner eller lignende. Styret skal godkjenne søknaden.
12. Alle sameiere er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. Uvetting bruk av vann som fører til skader på gården, må ikke forekomme.
13. Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for at alle i gården skal ta hensyn til hverandre og trives der. Alle beboerne må derfor sette seg inn i reglene og følge dem.

Sameiet Trondheimsveien 26, 03.04.2001  
Styret.



## VEDTEKTER FOR SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 26 I OSLO

### § 1

#### Navn og formål

Sameiets navn er Trondheimsveien 26.

Sameiet består av 25 seksjoner av gnr. 228, bnr. 582 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å

- ivareta driften av sameiets eiendom
- administrere bruken og vedlikeholdet av fellesanleggene og fellesarealene
- ivareta alle andre saker av felles interesse

### § 2

#### Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Forretningsfører og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Sameierne har stemmerett med 1 – én – stemme for hver seksjon de eier.

Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

På ordinært årsmøte skal behandles:

- a) Styrets beretning for siste år.
- b) Sameiets årsregnskap.
- c) Valg av styremedlemmer og revisor samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse. Styreleder velges særskilt.
- d) Veiledende budsjett.
- e) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

På årsmøtet har den enkelte sameier stemmevekt overensstemmende med vedkommende eierandel i sameiet. Sameiemøtet skal ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Denne protokollen leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen samt en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

#### Årsmøtets kompetanse

Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller vedtekter fastsettes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

#### Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på årsmøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på årsmøtet.

#### Fullmakt

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment.

Årsmøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egen og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte. Det henligger under årsmøtet å vedta eventuelle husordensregler.

### § 3

#### Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av opp til 5 medlemmer og 2 varamedlemmer, som alle velges for ett år av gangen.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Leder, styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, plikter å tre ut av styret.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for disse, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall, og ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

### § 4

#### Disposisjons- og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og utleie av seksjon plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietagere oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge og selge seksjonen i henhold til eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold, kan kompenseres i salgssummen. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Det skal fremgå av varslet følgene av manglende betaling.

Sameiet forbeholder seg panterett, stort kr 20 000,- i den enkelte seksjon som sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet. Denne panteretten kan tinglyses på hver seksjon.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter således også for tidligere sameiers forpliktelser.

## § 5

### **Bruk av fellesanlegg og fellesrom**

Bruk og disponering av fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

## § 6

### **Vedlikehold**

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikeholdet av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen.

Den enkelte sameier svarer også for det utvendige og innvendige vedlikeholdet av dørene og vinduene som tilhører seksjonen, herunder eventuelt skifte av disse.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen samt vedlikehold av fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdøren til bygningen er sameiets ansvar.

Skader ved vannlekkasjer fra felles rør eller rør i vegg, er sameiets ansvar. Ved manglende indre og/eller ytre vedlikehold hos en sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

## § 7

### **Drift og vedlikehold av fellesanlegg**

Utgiftene til eiendommens drift og vedlikehold fordeles på seksjonene og betales hver måned. Det månedlige a-kontobeløpet fastsettes av styret ut fra årsbudsjettet. Styret kan, om nødvendig, kreve tilleggsinnbetalinger.

Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameiebrøken, som er fastsatt på grunnlag av seksjonens størrelse.

Sameiet kan avsette midler til et vedlikeholdsfond.

## § 8

### **Sameiernes ansvar utad**

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

## § 9

### **Skader/forsikring**

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av sameierne. Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonen eller i utstyr som ligger i seksjonseiers vedlikeholdsplikt, belastes eieren av seksjonen. Egenandelen ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet.

Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte sameier, betales av sameieren selv.

Den enkelte sameier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

### **Bygningsmessige arbeider**

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt sameiemøtet.

## § 10

### **Disposisjon av boder og loftsarealer**

Hver seksjon, med unntak av snr. 1, disponerer 1 – én – bod i kjeller og 1 – én bod på loft. Bruksretten til bodene overføres ved salg av seksjonen.

Forretningsseksjon i 1. etg., snr. 1, disponerer eksklusivt 2 – to – boder i kjeller. Disse er avmerket på vedlagte plantegning av kjeller. Endringer av denne disposisjonen kan ikke gjøres uten samtykke fra eier av snr. 1.

## § 11

### **Salg av seksjonen**

Ved salg av en seksjon plikter selgeren/sameieren å fremlegge nåværende vedtekter for kjøperen og å innhente hans vedtakelse av disse vedtekter som bindende for seg.

Hvis ikke annet følger av disse vedtekter, skal lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 anvendes.

Godkjent av sameiets årsmøte den 18. mars 1998.

Endret og godkjent av sameiets årsmøte den 10. april 2002.

Sist endret og godkjent av sameiets årsmøte den 12. april 2007.

Endret og tilpasset ny eierseksjonslov på årsmøte 2019.

# Nabolagsprofil

Trondheimsveien 26B - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 377 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	1 min	0.1 km
Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	4 min	0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min	0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	1.5 km

## Skoler

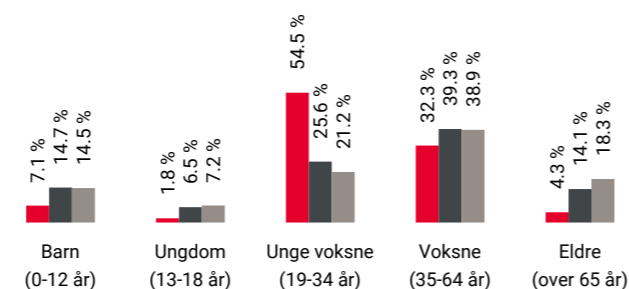
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	2 min	0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min	0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	4 min	0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	24 min	1.8 km
Hersleb videregående skole	5 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min	1 km

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 69/100

Naboskapet  
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene  
Bra 57/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	3 min	0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min	0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min	0.5 km

## Dagligvare

Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	0 min	0 km
Kiwi Schous Plass	2 min	

## Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud  
Veldig bra 94/100

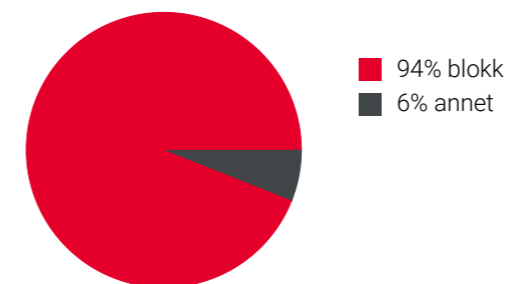
Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

Aksiseboden borettslag balløkke Ballspill	1 min	0.1 km
Lakkegata skole Aktivitetshall, ballspill	2 min	0.1 km
SATS Schous plass	6 min	
EVO Grünerløkka	7 min	

## Boligmasse



«Pulserende og sentralt»

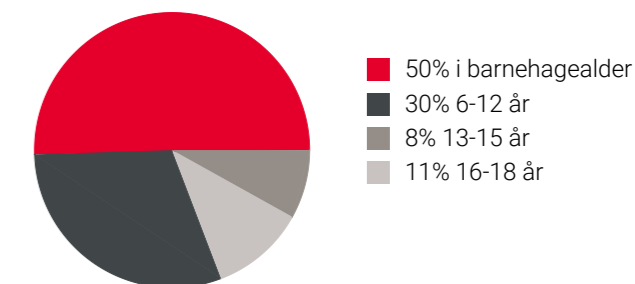
Sitat fra en lokalkjent



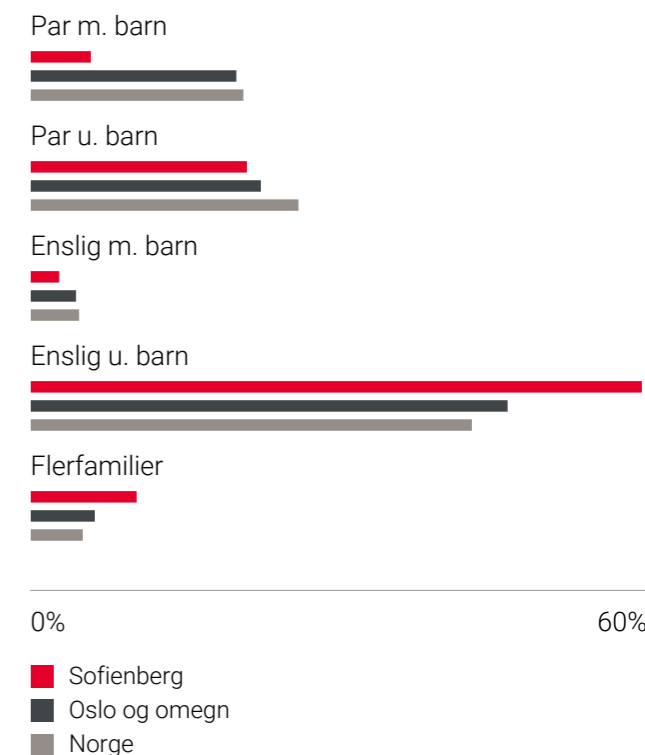
## Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	12 min
Apotek 1 Legevakten	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

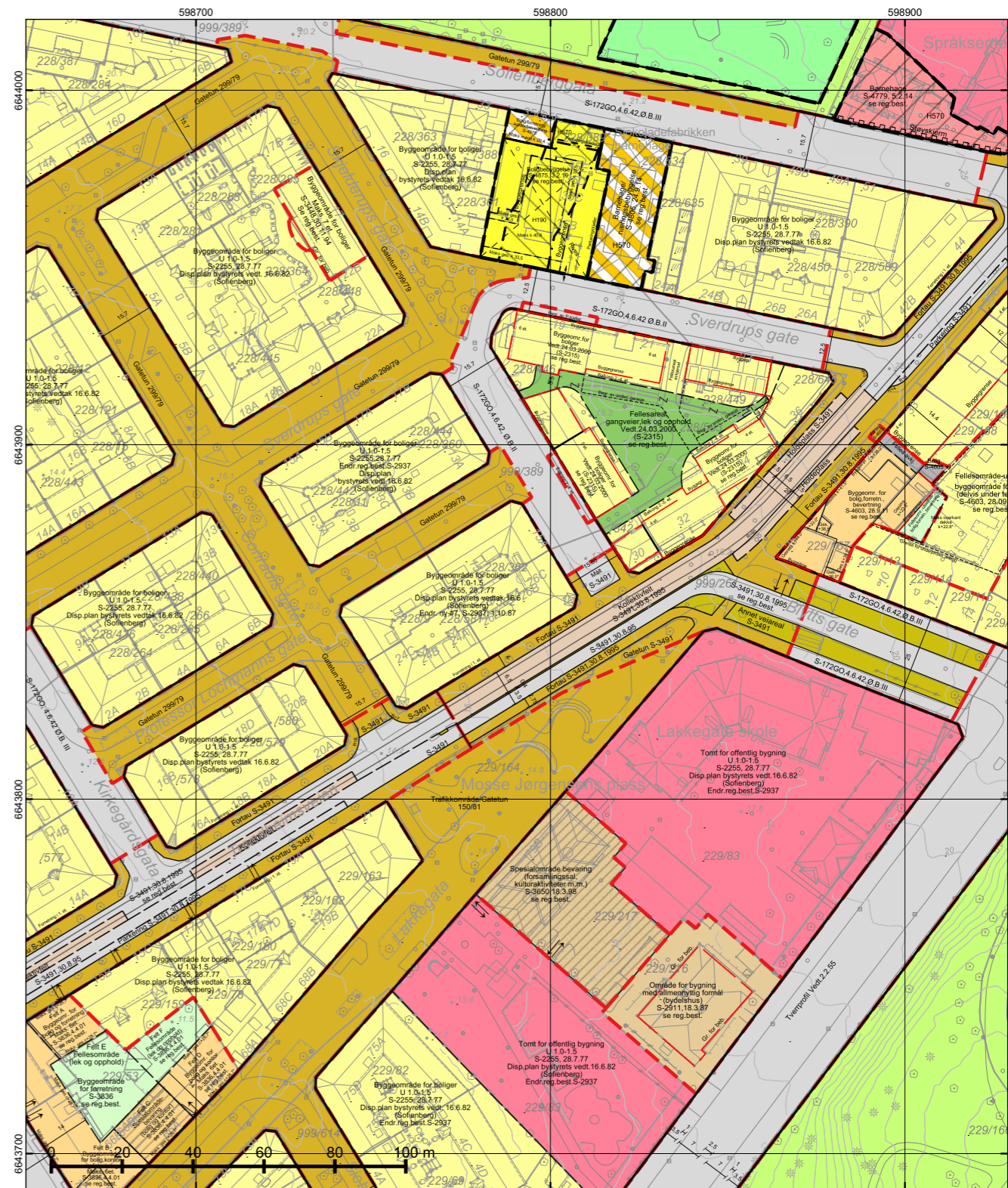
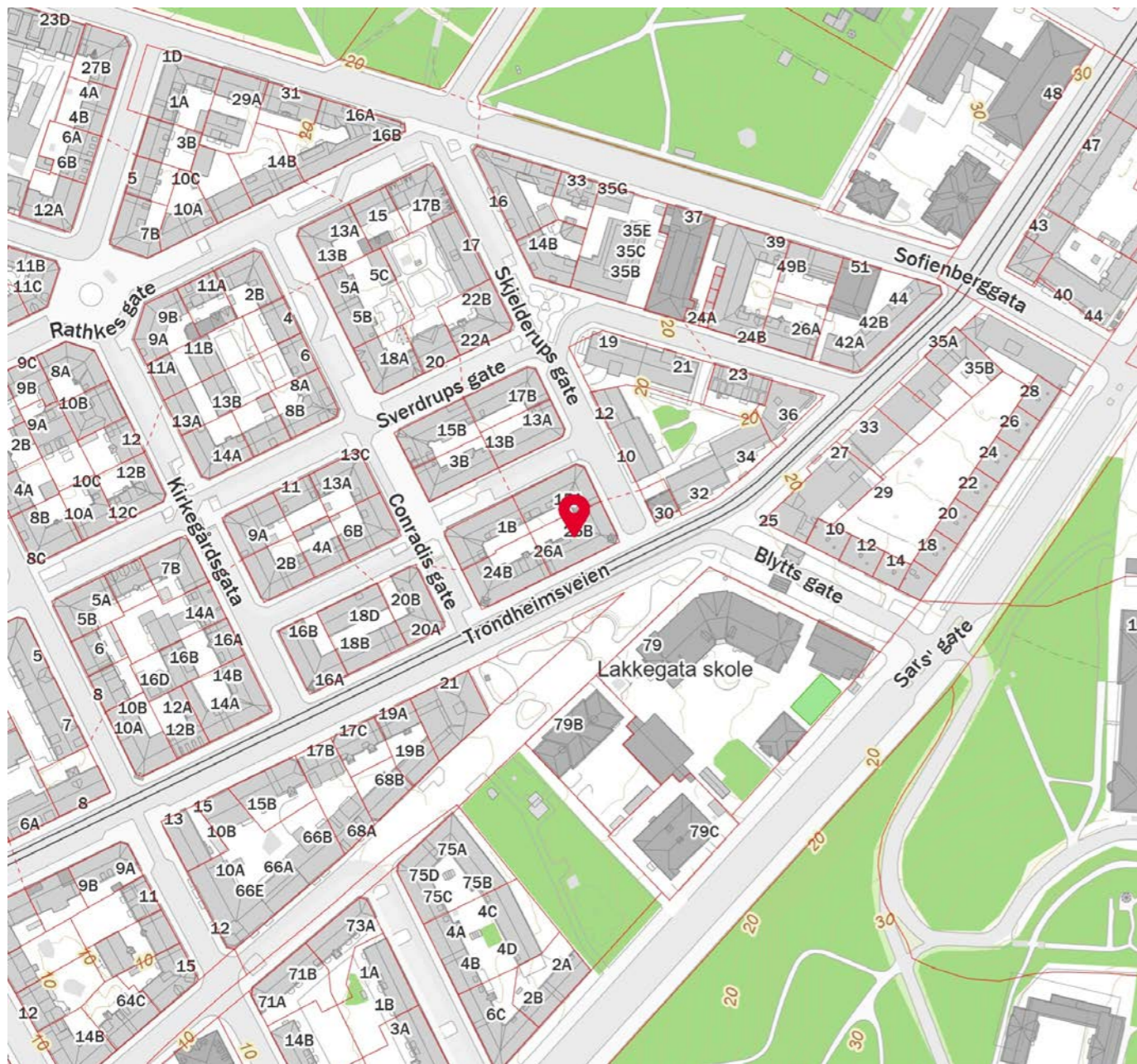
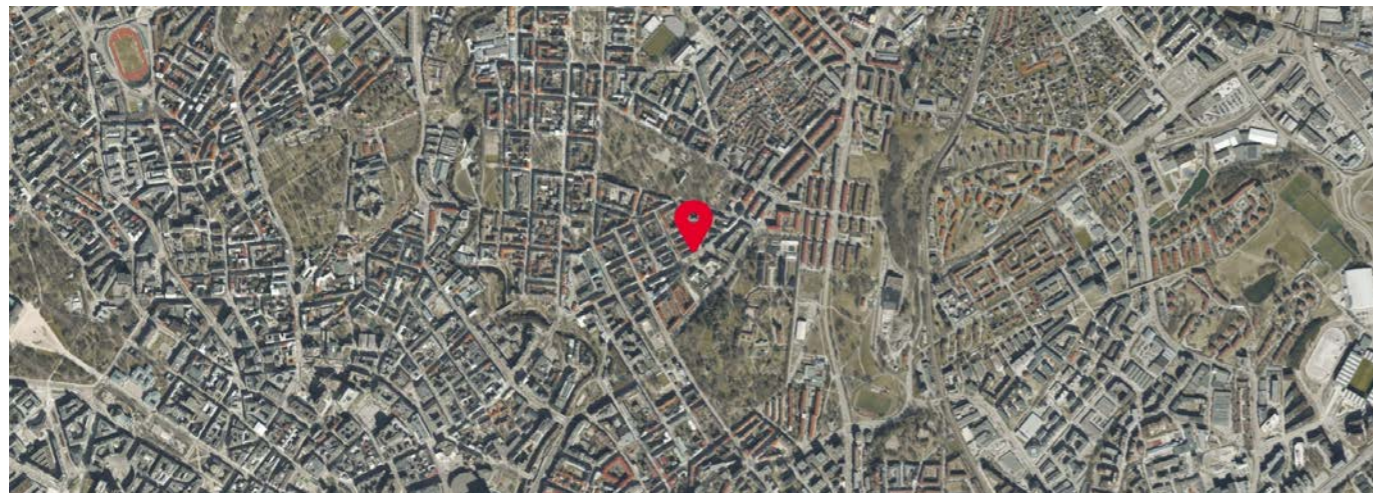


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

<p>Dato: 07.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 140847/ 86509390</p> <p>Adresse: TRONDHEIMSVIEIEN+26B</p> <p>Gnr/Bnr: 228/582</p>	

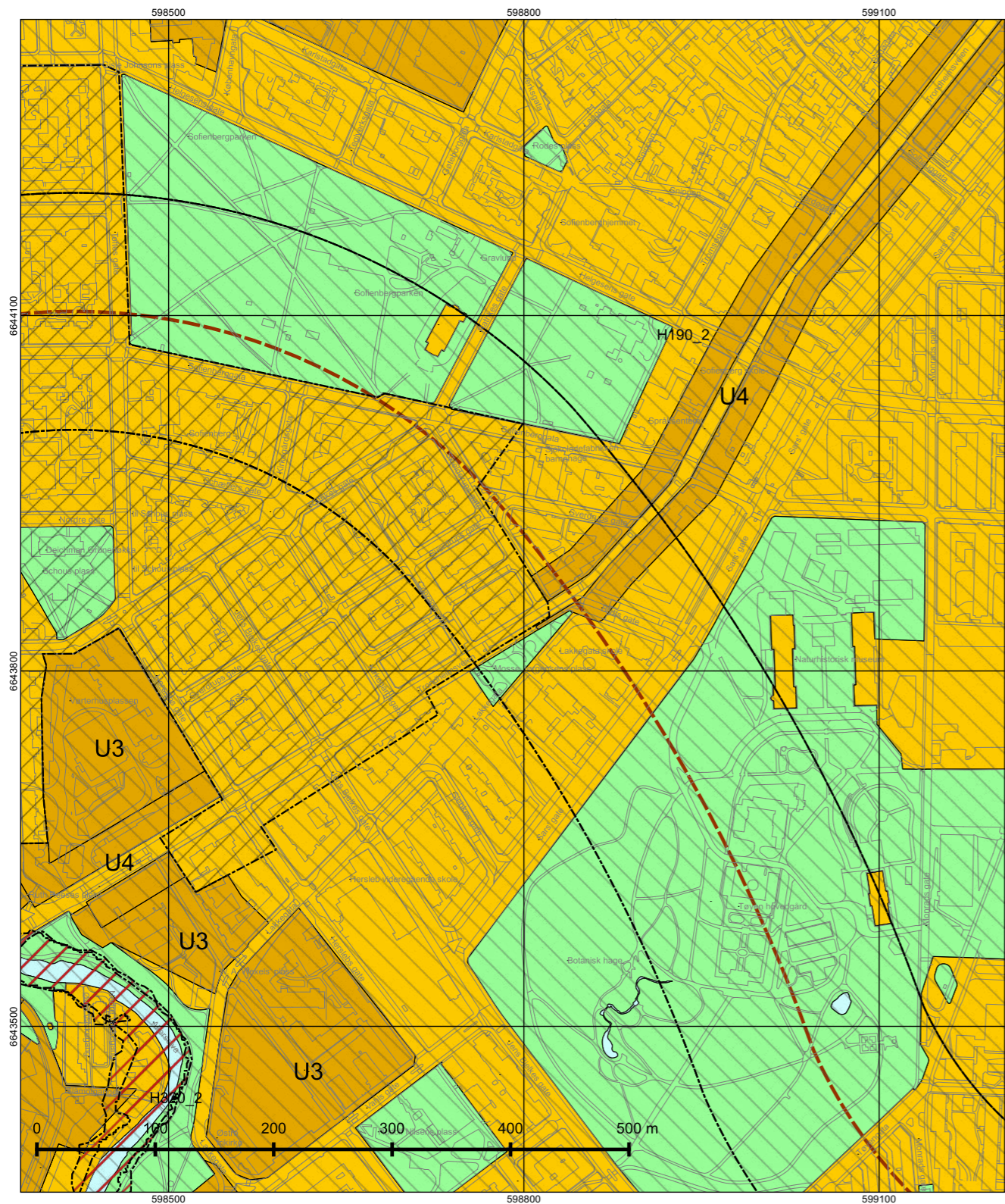
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårds plass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
  
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 3040 - Friområde
  
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
  
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
  
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålvgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
  
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 07.04.2025                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvidistans 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg.best.                  - Bakgrunnskart: NN2000                  Originalformat: A3</p>	<p><b>Naturmangfold</b></p> <p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).                  – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 140847/ 86509390</p> <p>Adresse: TRONDHEIMSVEIEN+26B</p> <p>Gnr/Bnr: 228/582</p>	<p>Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</p> <p>Kommentar:</p>



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

### Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- ... Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810\_2 - Krav om felles planlegging
- H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310\_1 - Kvikkleire
- H310\_2 - Steinsprang
- H320\_1 - Stormflo
- H320\_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Oslo

Dato: 07.04.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 140847/86509390  
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

## PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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



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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

**aktiv.**

For eiendommen:

**Adresse:** Trondheimsveien 26B  
0560 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
**Saksbehandler:** Monica Frøseth

**Telefon:** 480 35 999  
**E-post:** monica.froseth@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre