

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Tam Le

**Mobil** 402 15 826

**E-post** tam.le@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 369 755,-  
**Omkostn.:** Kr 14 193,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 383 948,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 574,-  
**Selger:** Odd Steinar Viseth  
Ingeborg Haug Steinholt

**Salgsobjekt:** Aksjeleilighet  
**Eierform:** Aksje  
**Byggeår:** 1936  
**BRA-i/BRA Total** 50/58 kvm  
**Tomtstr.:** 868.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 231, bnr. 425  
**Oppdragsnr.:** 1002250088

# VELKOMMEN INN

Velkommen inn i Sons gate 5C!

Denne nydelige toppleiligheten ligger høyt og fritt i 5.etasje i en funksigård på Kampen og har flere gode kvaliteter som:

- Svært god panløsning med mye lys og luft
- Åpne løsning mellom stue/kjøkken som utgjør et stort, sosialt allrom
- Vindusflater på rekke og rad som rikelig med naturlig lysinnslipp
- Kjøkken fra 2021/2022 m. el-anlegget oppgradert samme år
- Skjermet beliggenhet i 5. etasje med gode utsiktsforhold
- Fantastisk terrasse på 21 m2 vendt mot vest for ypperlige solforhold på sommerstid
- Umiddelbar nærhet til idylliske Kampen park for store grøntarealer
- Ett soverom og ett disp. rom med mulighet for et soverom nr. II (se alt. plantegning)
- Ingen forkjøp eller dok.avg.
- Bod på ca. 8 m2
- Rolige omgivelser, samtidig sentralt



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	18
Egenerklæring .....	64
Nabolagsprofil .....	81
Budskjema .....	95

# PLANTEGNING





Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



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

**ALT. PLANTEGNING**

### Alternativ planløsning



Takstmann har ikke utført prosjektering av alternative planløsningen, og skissen er kun ment som en idé til en evt. endring av planløsningen.

Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



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













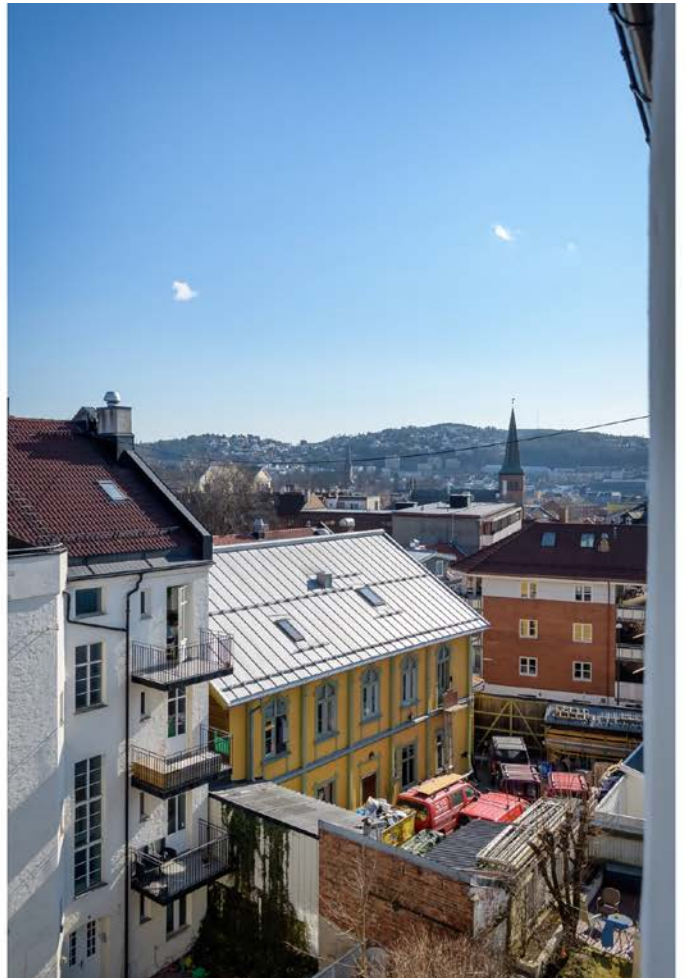












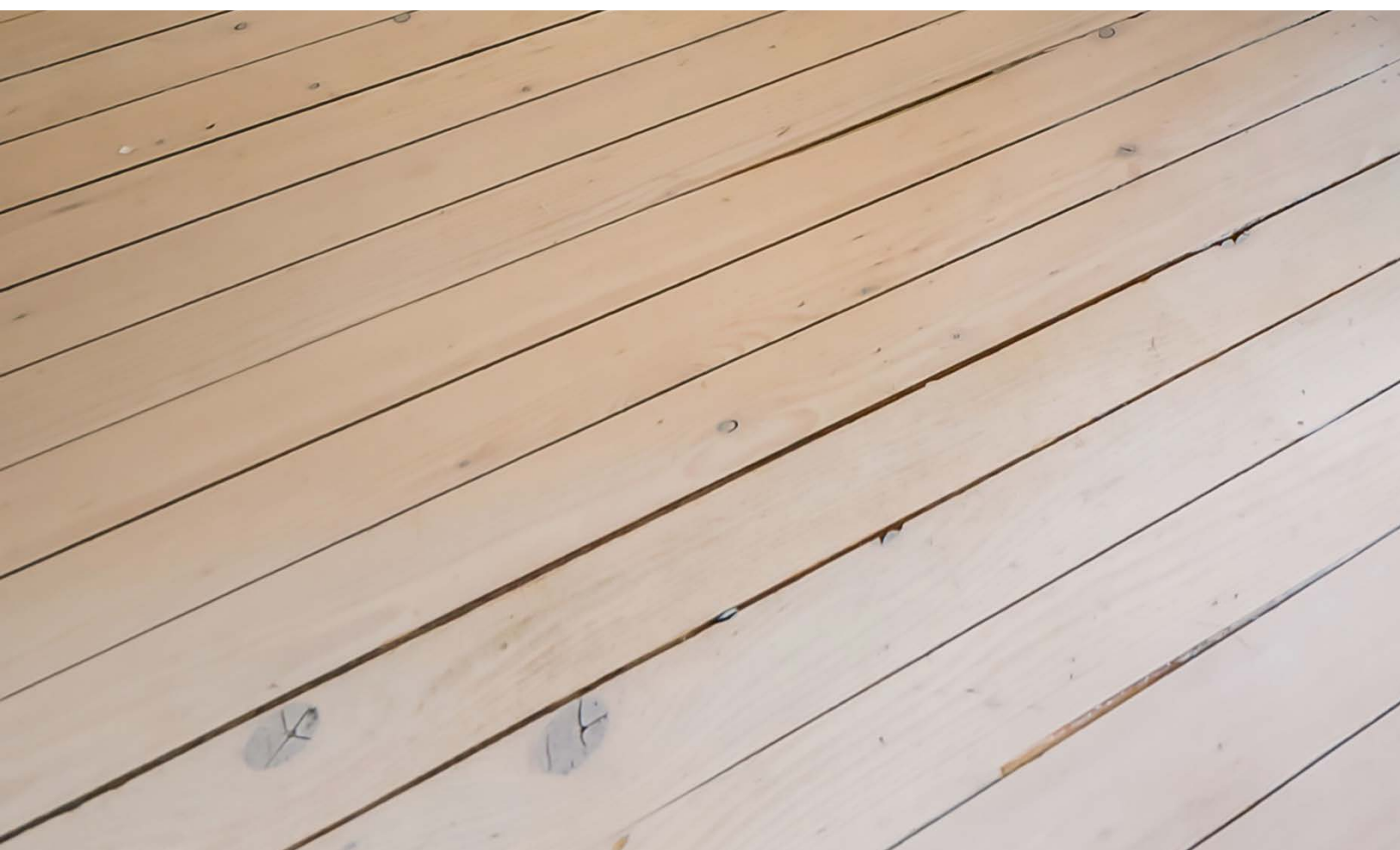












# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 58 m<sup>2</sup>

TBA: 21 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

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

5. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Bad, stue/kjøkken, entré, kontor, soverom.

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

21 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Merk at arealet i leiligheten er regnet ut inkl. arealet sjakten bak badet opptar. Ettersom det ikke var mulig å vite hvor baksiden av denne sjakten er, er byggemeldte tegninger

lagt til grunn for å avgrense denne sjakten. Dersom sjakten ikke medtas er arealet av leiligheten 49m<sup>2</sup>, men slik oppmålingsreglene i NS 3490 er, skal slike sjakter medtas i utregningen av arealet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

868.9 m<sup>2</sup>

### **Beliggenhet**

Kampen ligger høyt og fritt, og er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger imellom.

Dette området har noe å by på for alle og enhver. Ønsker du en bedre middag ligger velrennomerte Kampen Bistro rett borti gata. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. Bistroyen deler hus med bydelshuset på Kampen og har en hjemmekoselig atmosfære med brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Med uteservering om sommeren og regelmessige konserter er dette et populært møtested for Kampianerne. Er du kaffetørst, så finner du Kampen kaffe & bar noen hundre meter ned i Bøgata som serverer deg førsteklasses espresso.

Med Øya-festivalen etablert i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival fem minutter unna. På sommerstid arrangeres også Kampendagene, en ordentlig folkefest tre dager til ende. Da fylles gatene med karneval og barneteater for de minste og musikk fra Kampen Janitsjarorkester. På kveldstid fortsetter arrangementet innendørs med nachspiel på Kampen Scene i Kampen Bydelshus.

For den treningsglade, finner du både Sats Kampen (Hedmarksgata) og Fresh Fitnes (Ensjø) i nærheten. Videre er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og har flotte stier for lange gå- og løpeturer. Liker du ishockey eller foretrekker skateboard, er det kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark. Kampen Park er også et populært sted å tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner.

Med Kampen Skole, Kampen kunstbarnehage og flere andre barnehager like i nærheten er området særdeles barnevennlig. Ikke mange bydeler er forunt å ha sin egen bondegård. Kampen Økologiske Barnebondegård ligger mellom Kampen skole og T-banestasjonen på Ensjø. Den ble opprinnelig startet i 1994 av tre jenter som syntes det var for lite dyr i nærmiljøet, og ville ha en bondegård. Siden starten har bondegården på Kampen huset små og store dyr, tatt i mot over 200 000 barn og voksne og vært et sted der bydelens barn kan lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage:

Kampen kunstbarnehage Avd Sons Gate 0.2 km

Hola barnehage (0-5 år) 0.4 km

Ullensakergata barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

Kampen skole (1-7 kl.) 0.3 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 0.9 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1.1 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.3 km

Hersleb videregående skole, 19 min å gå

Etterstad videregående skole, 18 min å gå

### **Skolekrets**

Sons gate 5C sogner til Kampen skole. Elever går videre til Jordal skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste holdeplass for:

Buss fra Kampen park (Linje 60) 0.1 km

T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.4 km

Trikk fra Lakkegata skole (Linje 17) 1.3 km

2.4 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

### **Bygningssakkyndig**

Aleksander Røv AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

UTVENDIG

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong.

Ytterveggene oppført i betong- og murverk, og fasadene er pusset og malte.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong.

Yttertaket er en svakt skrånende saltakskonstruksjon tekket med takpapp.

Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven.



Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utlekking av bakvegg i dusjen for å legge rør til nytt kjøkken.

Arbeid utført av: Oslo rør.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja.

Beskrivelse: Membran i dusj oppgradert etter utlekting.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lagt rør fra bad til nytt kjøkken.

Arbeid utført av: Oslo Rør.

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: Ny kurs fra sikringsskap til nytt kjøkken + nye lysbrytere og stikkontakter.

Arbeid utført av: BB Elektro.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Total fasaderehabilitering i regi av sameiet gjort våren / sommeren 2023.

Arbeid utført av: Wettergren.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder:

Bad, stue/kjøkken, entré, kontor, soverom.

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod på ca. 8 m<sup>2</sup>.

Planløsningen er svært god med mye lys og luft. Et stort sosialt rom med stue og kjøkken i en åpen løsning hvor du får vindusflater på rekke og rad. Fra det sosiale allrommet tar man seg videre ut til den fantastiske terrassen på 21 m<sup>2</sup>, vendt mot vest. Ønsker man å nyte de varme sommeradgene med grøntarealer rundt seg, er idylliske Kampen park nærmeste nabo.

### **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:

- Utvendig > Vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene mot gaten bærer preg av elde og har stive tetningspakninger.

Beslaget under vinduene mot bakgården mangler fall ut fra fasaden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å unngå luftlekkasjer mellom vinduskarm og vindu må tetningspakningene i vinduene mot gaten byttes. Det må også påberegnes vedlikeholdsarbeider av vinduene, og disse kan heller ikke sammenlignes med nyere vinduer.

Beslaget under vinduene mot bakgården må utbedres med fall ut fra fasaden for å sikre mot lekkasjer inn i veggene under vinduene.

- Utvendig > Terrassedør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist at terrassegulvet utenfor terrassedøren var lagt høyere enn terskelen til terrassedøren som gjør at døren er dårlig beskyttet mot vann, men selger/eier har i etterkant av undertegnede befaring fjernet det innerste terrassebordet slik at regnvann ikke føres direkte på terrassedøren lengre som er en bedre løsning enn den opprinnelige. Etter at dette arbeidet ble utført er overgangen mellom takpappen og beslaget ved terrassedøren frigjort, men denne overgangen er ikke vurdert av undertegnede da dette ikke var synlig på befaringsdagen.

Ellers bærer døren preg av elde og slitasje. Tetningspakningene mellom dørkarm og dørblad er overmalte og stive.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tetningspakninger mellom karm og dørblad bør byttes ut for å unngå luftlekkasjer.

Det anbefales å kontrollere/vurdere overgangen mellom takpapp og beslag/terskel for å påse at den er fagmessig utført ettersom dette ikke var mulig å kontrollere på befaringstidspunktet.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og på kontoret ble det påvist over 15mm høydeforskjell gjennom hele stue/kjøkken. På kontoret er det høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Slik fordelerstokken til rør-i-rør-systemet er montert vil det ved en lekkasje føre til oppfukning og skade av innvendig tak på badet.

Rørkursene til rørsystemet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppdage en lekkasje tidlig, og for å unngå unødig skade på innvendig tak på badet må det etableres lekkasjespalter/hull i inspeksjonsluken i taket på badet.

Rørkursene bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi redusert luftsirkulasjon i boligen, og i dette tilfellet er det ingen ventilasjonsavtrekk i nåværende kjøkkenrom som fører luft ut av rommet som er et avvik fra den opprinnelige ventilasjonsløsningen til leiligheten.

Ellers er det begrenset tilluftsmuligheter utover å lufte med åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å flytte ventilasjonsavtrekket ut i stue/kjøkken, men dette vil nok ikke alene anses å være tilfredstillende med tanke på at bruken har endret seg fra bygget ble oppført til i dag, noe som fører til med luftfuktighet ved dusjing og matlaging.

Lufting med åpne vinduer må derfor påberegnes for å sørge for et godt inneklima i leiligheten. Om mulig bør det etableres tilluftsventiler i yttervegger i rom som ikke har dette fra før.

- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist krakkeleringer i glassuren i flisene ved dusjsonen. Og ved fuktsøk i overflaten var det utslag for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike riss/sprekker samt utslag med en fuktindikator kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling og evt.

tiltak.

- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følger av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Det er en spalte et stykke ved siden av toalettet, men det er ikke kjent om denne er i direkte tilknytning til toalettet. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

- Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.

Oppbyggingen av takkonstruksjonen under terrassen er ukjent foruten at eier informerer om at terrassen ble tekket om med ny takpapp i 2023. Se eget punkt "Yttertak" da denne konstruksjonen henger sammen med det kontrollpunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt fall mot sluk, som også er funksjonstestet med kule. Det er dog kun 15mm høydeforskjell mellom topp gulv ved baderomsdøren og topp slukrist. Minimumskravet i byggteknisk forskrift er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket, dog er det viktig med jevnlig rens av sluket for at dette skal kunne ta unna en evt. lekkasje med best mulig forutsetning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Utvendig > Yttertak.

- Innvendig > Overflater.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming.

- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

### **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.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder



uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

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

Kommentar:

Faktura fra Rørmont AS 2023:

Div rørleggerarbeid / Fast pris - tilbud fra 13.03.2023

/ utskifting av radiatorer

Faktura fra Komplet VVS AS 2021:

Vann og avløp kjøkken

Faktura fra Komplet VVS AS 2022:

(uten spesifisert arbeid) - Det er ukjent for takstmann hva dette arbeidet omfatter.

Faktura fra Komplet VVS AS 2022:

"Vegg montert på bad " - Det er ukjent for takstmann hva dette arbeidet omfatter.

Faktura fra Komplet VVS AS 2022:

Montert aquastopp på kjøkkenet

Faktura fra Komplet VVS AS 2022:

Jomo trykkplate

Arbeider utført på det elektriske anlegget i 2021/2022:

Tekst hentet rett ut fra samsvarserklæring til elektriker:

El.arbeider i h.h.t. vårt tilbud av 29.11.21, med noen endringer avtalt underveis.

Kjøkken:

- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for kjøleskap
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for stekeovn og 1 stk. twist stikkontakt.
- Opplegg til, levere og montere 1 stk. stikkontakt for 1 stk. twist stikkontakt
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for oppvaskmaskin
- Levert 2 stk. twist stikk
- Opplegg til, levere og montere LED stripe under overskap, med trådløs dimmer
- Opplegg til, levere og montere trådløs dimmer for takpunkt i stue
- Opplegg til, levere og montere trådløs dimmer for takpunkt i kjøkken
- Opplegg til, levere og montere komfyrvakt for platetopp
- Opplegg av ny 16 A kurs for stekeovn
- Opplegg av ny 20 A kurs for platetopp
- Kanal opplegg fra trapp, gjennom gang til kjøkken

Gammelt kjøkken:

- Fjerne gammelt el opplegg
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt ved seng
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt på gammelt punkt ved kasse
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.
- Henge opp kundens egen taklampe

#### Master sov:

- Utskifting av stikkontakt ved vindu
- Utskifting av stikkontakt bak seng
- Utskifting av stikkontakt ved seng
- Nytt opplegg av kabler til alle stikkontakter.
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.

#### Gang:

- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.

#### Ute:

- Leverer og monterer ny vegglampe på eksisterende opplegg.
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.

#### Stue:

- Utskifting av stikkontakt til venstre for inngang med ny dobbel schneider stikkontakt.
- Utskifting av 2 stk. stikkontakter til 2 stk. nye dobbel scheinder stikkontakter ved radiator
- Fjernet stikkontakt under vindu til venstre for veranda dør
- Bytte 1 stikk mot dobbel schneider til høyre for veranda dør
- Bytte 1 stikk mot dobbel schneider under spisebord
- Trekke inn jord til veggpunkt ved radiator på vegg mot nabo

#### **Parkering**

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

#### Priser beboerparkering:

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

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

432883

### **Diverse**

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten blir hovedsakelig varmet opp via vegghengte radiatorer.

Elektriske varmekabler i baderomsgulvet.

### **Info strømforbruk**

Selgerne opplyser følgende fra sitt eget forbruk:

Oppvarming og varmtvann (bergvarmeanlegget, inngår i felleskostnader, for mye innbetalt refunderes ved årsslutt): Ca 1100 kr per mnd

Annet strømforbruk(gulvvarme bad, lys, kjøling og koking): 160 kr per mnd i 2024 (kr. 909 for hele året)

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Aksjelaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 6 000 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 156 106

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 624 423

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

A konto oppv/v.vann 1 181,00

Felleskostnader 5 164,00

Internett/Tv 229,00

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 574

**Andel Fellesgjeld**

Kr 369 755

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

24.03.2025

**Kommentar fellesgjeld**

ANDELENS FELLESGJELD

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208239368

Restsaldo: 369 754,64

Kapitalkostnader: 2 284,20

**Andel fellesformue**

Kr 9 632

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Aksjeselskapet

**Aksjeselskap**

Sons gate 5 AS

**Organisasjonsnummer**

930 300 454

**Om aksjeselskapet**

Aksjeselskapet består av 44 leiligheter knyttet til aksjer.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208239368

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,10%

Restsaldo: 14 557 221,00

Innfrielsesdato: 30.08.2053

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 369 754,64,-, pr. 24.03.2025.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Vi gjør oppmerksom på at aksjelaget kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr. dags dato. Ved evt. økning rente på lånet i banken vil husleien øke deretter.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Regnskap og budsjett følger av årsberetning for 2024. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

**Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.



Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, etter søknad til styret, dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Beboerne plikter å påse av husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy. Hund skal alltid være i bånd på fellesarealer. Hunder skal ikke luftes i bakgården. Eier av katter skal passe på å fjerne ekskrementer.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 231, bruksnummer 425 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:

301/231/425:

06.04.1935 - Dokumentnr: 990939 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.12.1882 - Dokumentnr: 900152 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA L NR 215 F A J

22.07.1902 - Dokumentnr: 900150 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:231 Bnr:426

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende foreligger:

Sons gate 5 A-C - Vaaningshus - Exdok

Sons gate 5 A-C - Utskifting av vinduer - Ferdigattest - 2023

Sons gate 5 A-C - Rehab 44 bad - Ferdigattest - 2007

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

Bygningstegninger:

De fremviste byggemeldte tegningene mottatt av megler stemmer med dagens bruk. Det er dog avvik fra tegningene ved at kjøkkenet er flyttet ut i stuen, men dette forandrer ikke bruken og er derfor ikke søknadspliktig.

Brannceller:

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

For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

### **Adgang til utleie**

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

Aksjelaget tar et utleiegebyr ved langtidsutleie på kr 5000,- for behandling av søknad i forbindelse med utleie.

### **Legalpant**

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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



skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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**

6 000 000 (Prisantydning)

---

369 755 (Andel av fellesgjeld)

---

6 369 755 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

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

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

---

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 383 948 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 391 848 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 394 648 (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 14 193

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,33% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 3850,-. Utlegg utgjør kr. 16 500,-. 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**

Tam Le  
Partner / Eiendomsmegler  
[tam.le@aktiv.no](mailto:tam.le@aktiv.no)  
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
[martine.ostdahl@aktiv.no](mailto:martine.ostdahl@aktiv.no)  
Tlf: 941 81 778



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

**Salgsoppgavedato**  
31.03.2025

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sons gate 5 C, 0654 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 425

 Aksjenummer 359-394

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 14377-3351

Referansenummer: OZ2125

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL



TAKST  
SENTERET



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er en svakt skrånende saltakskonstruksjon teknet med takpapp. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1990 utført med 2-lags isolerglass mot gaten. Mot bakgården er det montert PVC-vinduer (plast) fra 2006 utført med 2-lags isolerglass. Finért og malt entrédør/leilighetsdør av eldre alder med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40. Tofløyet terrassedør fra 1990 utført med 2-lags isolerglass.

Vestvendt terrasse på 21 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen. Terrassen er en inntrukket takterrasse bygget over yttertakskonstruksjonen til etasjen under. Over taket er gulvet belagt med et tilfarergulv med impregnerte terrassebord. Rekkverket i ytre kant er et plateslått ståltrekkverk.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er bestående av slipe heltregulv fra byggeår. Innvendige vegg- og takflater er bestående av malte slette flater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2006 bygget i regi av borettslaget. Gulvet er belagt med mikrosement over opprinnelige fliser. Badets sluk er montert i dusjsonen. Grunnet oppbyggingen av gulvstøpen er det ikke mulig å se overgangen mellom sluket og en evt. gulvmembran. Membransystem/løsning er heller ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Rommet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servant og dusj med glassdør. Badet er ventilert via en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022 med malte fronter og heltre eik benkeplate med planlimt stålkum. Integret i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og 2x kjøleskuffer. Integret i platetoppen er det montert en kjøkkenventilator/benkeventilator med kullfilter som renser luften

før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerstokk og stoppekraner montert over innvendig tak på badet, med tilgang via en inspeksjonsluke. Avløpsrør av plast og stål.

Naturlig ventilert bolig med avtrekk på kontoret (tidligere kjøkken) og på badet koblet på byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift. På kontoret (tidligere kjøkken) er det også en tilluftsluke. I stuen er det en tilluftsluke bak en radiator, ellers må tilluft tilføres leiligheten ved å lufte med åpne vinduer.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghengte radiatorer. Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og radiatorer via byggets bergvarmeanlegg/jordvarmeanlegg.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

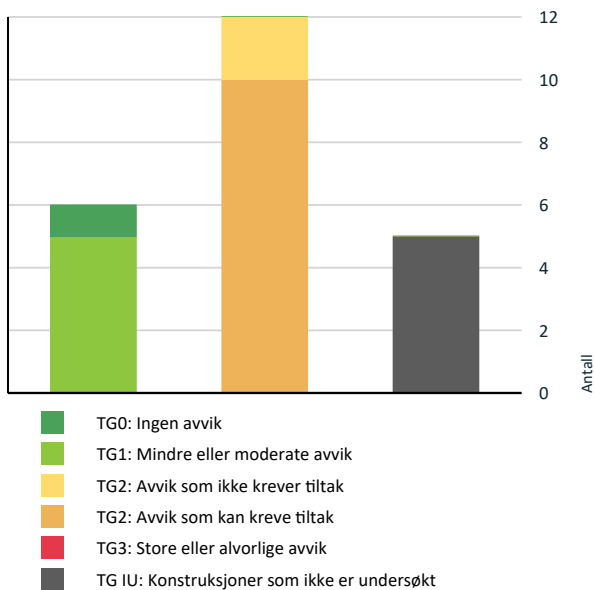
### Boligbygg med flere boenheter

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

De fremviste byggemeldte tegningene mottatt av megler stemmer med dagens bruk. Det er dog avvik fra tegningene ved at kjøkkenet er flyttet ut i stuen, men dette forandrer ikke bruken og er derfor ikke søknadspiktig.

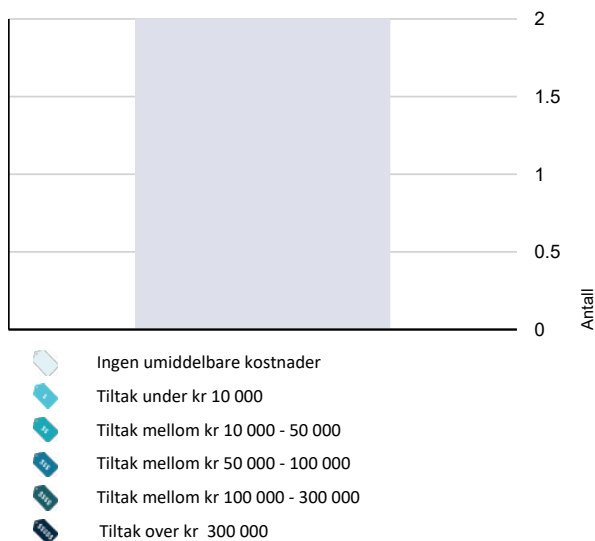
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Yttertak [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1936

## UTVENDIG

### TG 1U Yttertak

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertaket er en svakt skrånende saltak tekket med takpapp. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takterrassen og er svært begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under beferingen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eier informerer om at taket ble tekket om i 2023.

### TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 1990 utført med 2-lags isolerglass mot gaten. Mot bakgården er det montert PVC-vinduer (plast) fra 2006 utført med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene mot gaten bærer preg av elde og har stive tetningspakninger. Beslaget under vinduene mot bakgården mangler fall ut fra fasaden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå luftlekkasjer mellom vinduskarm og vindu må tetningspakningene i vinduene mot gaten byttes. Det må også påberegnes vedlikeholdsarbeider av vinduene, og disse kan heller ikke sammenlignes med nyere vinduer.

Beslaget under vinduene mot bakgården må utbedres med fall ut fra fasaden for å sikre mot lekkasjer inn i veggen under vinduene.



### TG 2 Terrassedør



# Tilstandsrapport

Tofløyet terrassedør fra 1990 utført med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist at terrassegulvet utenfor terrassedøren var lagt høyere enn terskelen til terrassedøren som gjør at døren er dårlig beskyttet mot vann, men selger/eier har i etterkant av undertegnedes befaring fjernet det innerste terrassebordet slik at regnvann ikke føres direkte på terrassedøren lengre som er en bedre løsning enn den opprinnelige. Etter at dette arbeidet ble utført er overgangen mellom takpappen og beslaget ved terrassedøren frigjort, men denne overgangen er ikke vurdert av undertegnede da dette ikke var synlig på befaringsdagen.

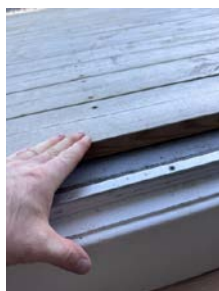
Ellers bærer døren preg av elde og slitasje. Tetningspakningene mellom dørkarm og dørblad er overmalte og stive.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Tetningspakninger mellom karm og dørblad bør byttes ut for å unngå luftlekkasjer.

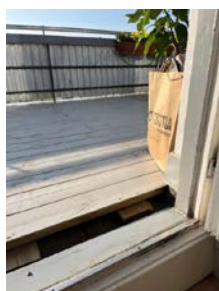
Det anbefales å kontrollere/vurdere overgangen mellom takpapp og beslag/terskel for å påse at den er fagmessig utført ettersom dette ikke var mulig å kontrollere på befaringstidspunktet.



Bildet er tatt på befaringsdagen og viser hvordan terrassen var ført inn mot terrassedøren.



Bildet er tatt på befaringsdagen.



Bildet er oversendt av eier/selger etter at det innerste terrassebordet mot terrassedøren er fjernet.

## Entrédør/leilighetsdør

Finært og malt entrédør/leilighetsdør av eldre alder med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 21 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen. Terrassen er en inntrukket takterrasse bygget over yttertakskonstruksjonen til etasjen under. Over taket er gulvet belagt med et tilfarergulv med impregnerte terrassebord. Rekkverket i ytre kant er et plateslått ståltrekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggetekniske forskrifter.

Oppbyggingen av takkonstruksjonen under terrassen er ukjent foruten at eier informerer om at terrassen ble tekket om med ny takpapp i 2023. Se eget punkt "Yttertak" da denne konstruksjonen henger sammen med det kontrollpunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNVENDIG

### TG IU Overflater

Gulvene i leiligheten er bestående av slipe heltregulv fra byggeår. Innvendige vegg- og takflater er bestående av malte slette flater.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet mellom etasjene er oppført i betong, oppført med et tilfarergulv i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og på kontoret ble det påvist over 15mm høydeforskjell gjennom hele stue/kjøkken. På kontoret er det høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Øvrige rom er ikke kontrollert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra 2006 bygget i regi av borettslaget. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist krakkeleringer i glassuren i flisene ved dusjonen. Og ved fuktsøk i overflaten var det utslag for fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike riss/sprekker samt utslag med en fuktindikator kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling og evt. tiltak.



# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med mikrosement.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt fall mot sluk, som også er funksjonstestet med kule. Det er dog kun 15mm høydeforskjell mellom topp gulv ved baderomsdøren og topp slukrist. Minimumskravet i byggt teknisk forskrift er 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket, dog er det viktig med jevnlig rens av sluket for at dette skal kunne ta unna en evt. lekkasje med best mulig forutsetning.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i dusjsonen. Grunnet oppbyggingen av gulvstøpen er det ikke mulig å se overgangen mellom sluket og en evt. gulvmembran. Membransystem/løsning er heller ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servant og dusj med glassdør.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sistener er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Det er en spalte et stykke ved siden av toalettet, men det er ikke kjent om denne er i direkte tilknytning til toalettet. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert via en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

## 5. ETASJE > BAD

### TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murkonstruksjoner).

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med malte fronter og heltre eik benkeplate med planlimt stålkum. Integret i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og 2x kjøleskuffer.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Integret i platetoppen er det montert en kjøkkenventilator/benkeventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerstokk og stoppekraner montert over innvendig tak på badet, med tilgang via en inspeksjonsluke.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Slik fordelerstokken til rør-i-rør-systemet er montert vil det ved en lekkasje føre til oppfukning og skade av innvendig tak på badet. Rørkursene til rørsystemet er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppdage en lekkasje tidlig, og for å unngå unødig skade på innvendig tak på badet må det etableres lekkasjespalter/hull i inspeksjonsluken i taket på badet.

Rørkursene bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold.



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og stål.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilert bolig med avtrekk på kontoret (tidligere kjøkken) og på badet koblet på byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift. På kontoret (tidligere kjøkken) er det også en tilluftsluke. I stuen er det en tilluftsluke bak en radiator, ellers må tilluft tilføres leiligheten ved å lufte med åpne vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi redusert luft sirkulasjon i boligen, og i dette tilfellet er det ingen ventilasjonsavtrekk i nåværende kjøkkenrom som fører luft ut av rommet som er et avvik fra den opprinnelige ventilasjonsløsningen til leiligheten.

Ellers er det begrenset tilluftsmuligheter utover å lufte med åpne vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å flytte ventilasjonsavtrekket ut i stue/kjøkken, men dette vil nok ikke alene anses å være tilfredsstillende med tanke på at bruken har endret seg fra bygget ble oppført til i dag, noe som fører til med luftfuktighet ved dusjing og matlaging. Lufting med åpne vinduer må derfor påberegnes for å sørge for et godt innneklima i leiligheten. Om mulig bør det etableres tilluftsentiler i yttervegger i rom som ikke har dette fra før.

# Tilstandsrapport

## TG IU Varmesentral

Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og radiatorer via byggets bergvarmeanlegg/jordvarmeanlegg. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

## TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.  
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

## TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp via vegghengte radiatorer.

Vannrørene frem til radiatorene og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

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

### Spørsmål til eier

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

**Arbeider utført på det elektriske anlegget i 2021/2022:**  
**Tekst hentet rett ut fra samsvarserklæring til elektriker:**

El.arbeider i h.h.t. vårt tilbud av 29.11.21, med noen endringer avtalt underveis.

**Kjøkken:**

- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for kjøleskap
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for stekeovn og 1 stk. twist stikkontakt.
- Opplegg til, levere og montere 1 stk. stikkontakt for 1 stk. twist stikkontakt
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for oppvaskmaskin
- Levert 2 stk. twist stikk
- Opplegg til, levere og montere LED stripe under overskap, med trådløs dimmer
- Opplegg til, levere og montere trådløs dimmer for takpunkt i stue
- Opplegg til, levere og montere trådløs dimmer for takpunkt i kjøkken
- Opplegg til, levere og montere komfyrvakt for platetopp
- Opplegg av ny 16 A kurs for stekeovn
- Opplegg av ny 20 A kurs for platetopp
- Kanal opplegg fra trapp, gjennom gang til kjøkken

**Gammelt kjøkken:**

- Fjerne gammelt el opplegg
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt ved seng

# Tilstandsrapport

- Opplegg til, levere og montere stikkontakt på gammelt punkt ved kasse
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.
- Henge opp kundens egen taklampe

Master sov:

- Utskifting av stikkontakt ved vindu
- Utskifting av stikkontakt bak seng
- Utskifting av stikkontakt ved seng
- Nytt opplegg av kabler til alle stikkontakter.
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.

Gang:

- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.

Ute:

- Levere og montere ny vegglampe på eksisterende opplegg.
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.

Stue:

- Utskifting av stikkontakt til venstre for inngang med ny dobbel schneider stikkontakt.
- Utskifting av 2 stk. stikkontakter til 2 stk. nye dobbel scheider stikkontakter ved radiator
- Fjernet stikkontakt under vindu til venstre for veranda dør
- Bytte 1 stikk mot dobbel schneider til høyre for veranda dør
- Bytte 1 stikk mot dobbel schneider under spisebord
- Trekke inn jord til veggpunkt ved radiator på vegg mot nabo

Samsvarserklæring fra 2017:

- Utskifting av 4 stk halogen 12V spot på bad.
- Borret opp større hull og montert gyro led.

## Inntak og sikringskap

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



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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



# Tilstandsrapport

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

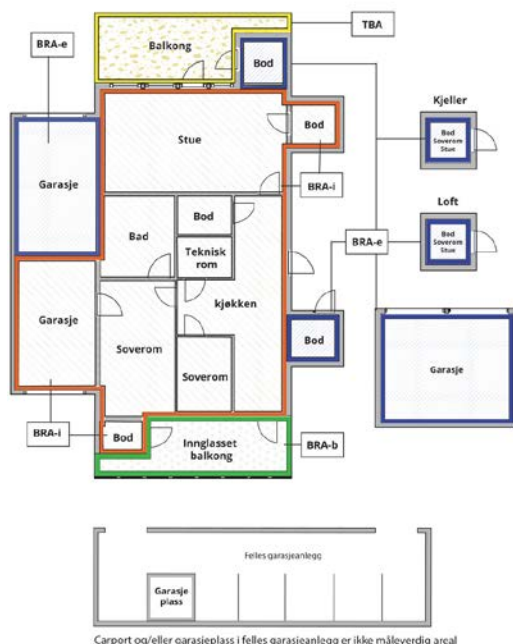
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	50			50	21
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>50</b>	<b>8</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>58</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad, Stue/kjøkken, Entré, Kontor, Soverom		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Merk at arealet i leiligheten er regnet ut inkl. arealet sjakten bak badet opptar. Ettersom det ikke var mulig å vite hvor baksiden av denne sjakten er, er byggemeldte tegninger lagt til grunn for å avgrense denne sjakten. Dersom sjakten ikke medtas er arealet av leiligheten 49m<sup>2</sup>, men slik oppmålingsreglene i NS 3490 er, skal slike sjakter medtas i utregningen av arealet.

Romhøyden i stuen er 2,58 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* De fremviste byggemeldte tegningene mottatt av megler stemmer med dagens bruk. Det er dog avvik fra tegningene ved at kjøkkenet er flyttet ut i stuen, men dette forandrer ikke bruken og er derfor ikke søknadspiktig.

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

*Kommentar:* For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.

Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannikkerhet i dette bygget tilfredsstillende byggeforskrift 1985.

## Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Faktura fra Rørmont AS 2023:  
Div rørleggerarbeid / Fast pris - tilbud fra 13.03.2023  
/ utskifting av radiatorer

Faktura fra Komplet VVS AS 2021:  
Vann og avløp kjøkken

Faktura fra Komplet VVS AS 2022:  
(uten spesifisert arbeid) - Det er ukjent for takstmann hva dette arbeidet omfatter.

Faktura fra Komplet VVS AS 2022:  
"Vegg montert på bad " - Det er ukjent for takstmann hva dette arbeidet omfatter.

Faktura fra Komplet VVS AS 2022:  
Montert aquastopp på kjøkkenet

Faktura fra Komplet VVS AS 2022:  
Jomo trykkplate

Arbeider utført på det elektriske anlegget i 2021/2022:  
Tekst hentet rett ut fra samsvarserklæring til elektriker:

El.arbeider i h.h.t. vårt tilbud av 29.11.21, med noen endringer avtalt underveis.

Kjøkken:

- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for kjøleskap
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for stekeovn og 1 stk. twist stikkontakt.
- Opplegg til, levere og montere 1 stk. stikkontakt for 1 stk. twist stikkontakt
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt for oppvaskmaskin
- Levert 2 stk. twist stikk
- Opplegg til, levere og montere LED stripe under overskap, med trådløs dimmer
- Opplegg til, levere og montere trådløs dimmer for takpunkt i stue
- Opplegg til, levere og montere trådløs dimmer for takpunkt i kjøkken
- Opplegg til, levere og montere komfyrvakt for platetopp
- Opplegg av ny 16 A kurs for stekeovn
- Opplegg av ny 20 A kurs for platetopp
- Kanal opplegg fra trapp, gjennom gang til kjøkken

Gammelt kjøkken:

- Fjerne gammelt el opplegg
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt ved seng
- Opplegg til, levere og montere stikkontakt på gammelt punkt ved kasse
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.
- Henge opp kundens egen taklampe

Master sov:

- Utskifting av stikkontakt ved vindu
- Utskifting av stikkontakt bak seng
- Utskifting av stikkontakt ved seng
- Nytt opplegg av kabler til alle stikkontakter.



- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.
- Gang:
- Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.
- Ute:
- Levere og montere ny vegglampe på eksisterende opplegg.
  - Utskifting av bryter for taklys til kundens egen bryter fra molo.
- Stue:
- Utskifting av stikkontakt til venstre for inngang med ny dobbel schneider stikkontakt.
  - Utskifting av 2 stk. sikkontakter til 2 stk. nye dobbel scheinder stikkontakter ved radiator
  - Fjernet stikkontakt under vindu til venstre for veranda dør
  - Bytte 1 stikk mot dobbel schneider til høyre for veranda dør
  - Bytte 1 stikk mot dobbel schneider under spisebord
  - Trekke inn jord til veggpunkt ved radiator på vegg mot nabo

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke kjent om leiligheten har en godkjent sekundær rømningsvei ut over trappeoppgangen. Det er mulig det er gitt godkjenning for rømning via terrassen, men dette er ikke bekreftet. Nærmere undersøkelser anbefales for å sikre at leiligheten har godkjente rømningsveier.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	50	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Aleksander Røv Holli Violet Hatherly	Takstingeniør Leieboer

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	425		0	868.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Sons gate 5 C

#### Hjemmelshaver

Song 5 AS

### Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/			Odd Steinar Viseth

### Innskudd, pålydende mm

#### Aksjenummer

359-394

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1934

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 05.03.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler. Ferdigattest er ikke fremvist.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OZ2125>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002250088	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ingeborg Haug Steinholt	Odd Steinar Viseth
<b>Gateadresse</b>	
Sons gate 5C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0654
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250088

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utlekking av bakvegg i dusjen for å legge rør til nytt kjøkken.
Arbeid utført av	Oslo rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Membran i dusj oppgradert etter utlekting.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt rør fra bad til nytt kjøkken
Arbeid utført av	Oslo Rør

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

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny kurs fra sikringsskap til nytt kjøkken + nye lysbrytere og stikkontakter.
Arbeid utført av	BB Elektro

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Total fasaderehabilitering i regi av sameiet gjort våren / sommeren 2023

Arbeid utført av

Wettergren

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1002250088

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1002250088

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Steinholt	876c614336d8bc0abf0dfe5 a9df4c26bb8384927	05.03.2025 21:12:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

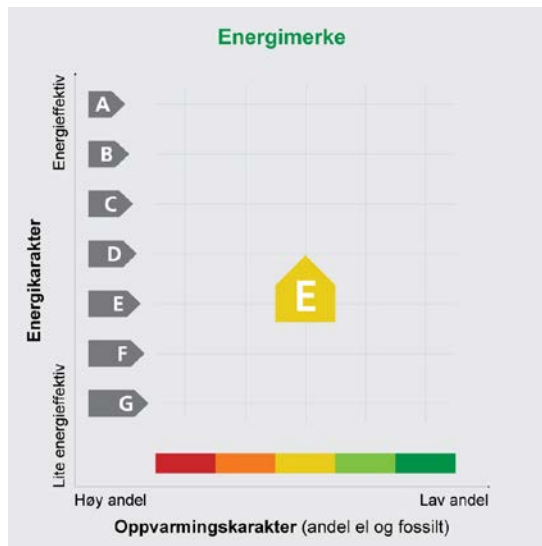
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Steinar Åfar Viseth	26cceaf0061adfb74dadf61b c154b091d2b77b41	05.03.2025 21:18:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250088

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



Adresse	Sons gate 5 C
Postnr	0654
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	425
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2021-1303598
Dato	26.08.2021



Innmeldt av Øystein Ødegaard Auli

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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

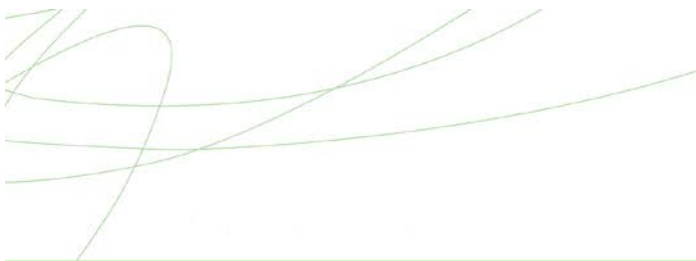
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

**Målt energibruk: 3 309 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 309 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

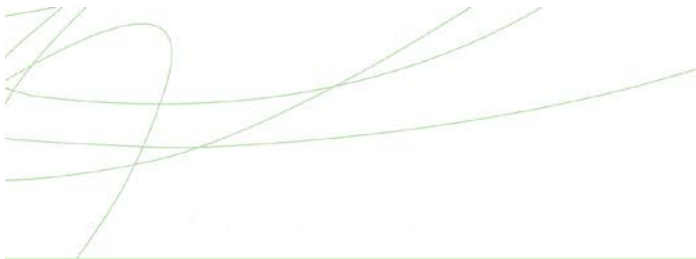
- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



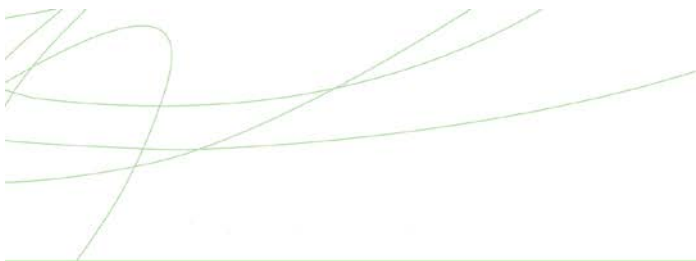
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1936
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	50
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Varmepumpe
<b>Varmepumpe:</b>	Henter varme fra jord/grunn/fjell
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Sons gate 5 C

Postnr/Sted: 0654 OSLO

Løilighetsnummer:

Bolignr: H0502

Dato: 26.08.2021 12:19:52

Energimerkenummer: A2021-1303598

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Øystein Ødegaard Auli

Gnr: 231

Bnr: 425

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



## **Brukertiltak**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

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

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

# Husordensregler for Sons gate 5 A/5

(vedtatt av generalforsamlingen 08. Juni 2021)

Styret har i henhold til vedtektene for Sonsgate 5 A/S aksjeselskap utarbeidet følgende husordensregler. Husordensreglens formål er å skape et godt miljø for beboerne i aksjeselskapet. Beboerne (aksjonærer eller andre som bruker leilighetene) plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tids gjeldende husordensregler.

## 1. Innvendige fellesarealer

Det er alles ansvar å bidra til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i innvendige fellesarealer. Det gjøres unntak for barnevogner såfremt disse ikke blokkerer utgangene.

Alle inngangsdører og dører til kjellere skal til enhver tid være låst.

## 2. Bakgård

Bakgården skal holdes ryddig. Eiendeler, leker og sykler skal oppbevares i skurene eller sykkelstativet. Sykler skal ikke plasseres langs veggene. Det må ikke røykes under vinduene og det skal brukes askebegeter.

Det er anledning til å sette ut pletter til blomster eller nyttevekster i fellesarealet. De som ønsker å dyrke i pallekarmer bes ta kontakt med styret.

Det skal være stille og rolig i bakgården etter kl. 21:00. Dersom man skal bruke bakgården for sosiale sammenkomster som kan medføre støy skal det varsles på forhånd i alle oppganger.

## 3. Vaskeriet

Hver beboer har ansvar for å følge instruksene for bruk av vaskeriet. Disse henger på veggen i vaskeriet. Hver beboer har personlig ansvar for eventuelle skader til inventar og maskiner i vaskeriet som følger av at instruksene ikke blir fulgt.

Vaskeriet benyttes av beboerne etter tur i henhold til tavlen på døra til vaskeriet. Vaskekort for bruk av vaskemaskin og tørketrommel kan kjøpes hos styret.

## 4. Avfallshandtering

Søppeldunkene i søppelrommet er kun til alminnelig husholdningsavfall. Avfallets skal kildesorteres. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute. Papiravfall kastes i egne beholdere. Annet husholdningsavfall pakkes godt inn i plast før det legges i dunkene. Lokkene på dunkene skal kunne lukkes. Døren holdes stengt.

Alt avfall i større volum eller kvanta, avfall fra oppussingsarbeider og emballasje skal ikke plasseres i søppelrommet eller i fellesareal.

Alt Øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

## **5. Leilighetene**

Leilighetene må behandles omsorgsfullt, Det skal utvises forsiktighet ved flytting. Beboeren er ansvarlig for eventuelle skade i egen leilighet og for eventuell skade av fellesarealene.

Blir ruter blir knust i leiligheten skal beboeren sette inn nye ruter umiddelbart for egen regning, enten skaden ble forårsaket av beboeren eller andre.

## **6. Radiatorer**

Hvis radiatorer eller rør ved lufting eller på annen måte utsettes for frostskafer blir all skade som forårsakes, også ved skade ved vann som renner utover og ned gjennom etasjene, i sin helhet å erstatte av ansvarlig beboer.

## **7. Vann og avløp**

Beboeren må sørge for at vannledninger ikke fryser. Vasker, avløp og toalett må ikke tilstoppes. Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig. Oppvaskmaskiner og vaskemaskiner monteres og plasseres på forsvarlig vis.

Beboeren plikter å utbedre enhver skade som følge at overnevnte ikke blir fulgt.

## **8. Kjeller og boder**

Personlige eiendeler skal ikke oppbevares i fellesarealene i kjellere. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbar materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller gass til grill.

## **9. Fasader og skilt**

Eiendommen er på Byantikvarens gule liste. Det betyr at det ikke kan gjøres endringer til utvendig fasade, Ved skifte av vinduer eller dører må bygningens stilmessige karakter opprettholdes. Ta kontakt med styret for mer informasjon. For skilt, blomsterkasser, markiser, flaggstenger, eller lignende må det søkes godkjenning fra styret.

## **10. Brannsikkerhet**

Alle beboere skal sørge for å ha godkjent brannslukningsutstyr og røykvarsler. Fyrstikker eller levende lys skal ikke anvendes i kjeller eller bod. Elektrisk lys i kjeller må slukkes etter bruk.

## **11. Meldeplikt**

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig,

Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder fra til styret. Ved eventuell forsikrings sak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

## **12. Ro og orden**

Leiligheten og felles rom må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre beboere, og heller ikke på en måte som nedsetter gårdens omdømme. Fra kl. 23.00 til kl. 06,00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre leieboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg bes det om fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.30 —19.00 på hverdager unntatt fredag hvor arbeidet må avsluttes senest kl. 17.00, lørdager kl. 10.00 — 17.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager.

Store oppussingsarbeider som medfører vedvarende støy skal varsles med oppslag i alle oppgangene senest tre dager før arbeidene begynner.

Musikk- og sangundervisning må ikke finne sted uten selskapets samtykke, og det må som regel ikke musiseres etter kl. 22:00,

Private vaskemaskiner, støvsugere, oppvaskmaskiner og ev. andre støyende husholdningsapparater må ikke benyttes mellom kl. 22:00 og 08:00 på hverdager (før 08:30 lørdager og søndager)

### **13. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, etter søknad til styret, dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Beboerne plikter å påse av husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy. Hund skal alltid være i bånd på fellesarealer. Hunder skal ikke luftes i bakgården. Eierne av katter skal passe på å fjerne ekskrementer.

### **14. Besiktigelse**

Aksjeselskapet har adgangsrett til leilighetene ved behov, som f.eks. for vedlikehold, takst al I tilfelle der dette er nødvendig skal beboer informeres skriftlig på forhånd.

Hvis leiligheten er ubebodd over lengre tid, har aksjeselskapet rett til å få leilighetens nøkler utlevert.

I en nødsituasjon, der adgang er nødvendig for å forebygge eller innskrenke skade for eiendommen, har styret rett til å gi adgang til den enkeltes leilighet.

### **15. Brudd av leiekontrakt**

Husordensreglene gjelder for alle som bor eller eier lokaler i Sons gate 5. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene følges og kan på aksjeselskapets vegne gripe inn ved overtredelser.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**AS SONS GATE 5**

(28. august 2013)

Sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.2023 under § 6

1

Selskapets navn er AS Sons gate 5.

§ 2

Selskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har boret til en bolig i selskapets eiendom knyttet til sine aksjer.

For to aksjonærer foreligger rett til å leie tilknyttede lokaler i Sons gate 5, 1. etasje.

§ 3

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 4

Selskapets aksjekapital utgjør kr 140.300,- fordelt på 1 403 aksjer à kr 100,- lydende på navn og fullt innbetalt.

§ 5

En aksjonær kan overdra sin boret/leierett til lokaler til nye eier i forbindelse med overdragelse av sine aksjer i selskapet. Den nye eier må godkjennes av selskapets styre.

§ 6

Aksjonæren skal holde boligen/lokalene i forsvarlig stand.

Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, baderomsluk, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten dekker også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen, ytterdører til boligen, utskifting av vinduer, men ikke utskifting eller reparasjon av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, herunder felles rør som omfatter sluk med forgrening til avløpsrør.

Aksjonærer som har terrasse plikter å vedlikeholde gulvbelegget, herunder fornye dette når det er nødvendig. Vedlikeholdet inkluderer fjerning av snø og rensing av sluk for avløp av

vann. Vedlikeholdet omfatter også rekkverk og innvendige vegger. Dersom manglende vedlikehold fører til skade på bygningen eller underliggende leiligheter, er aksjonæren erstatningsansvarlig for de kostnader som oppstår.

Alle strukturelle endringer (som røropplegg og endring på vegger) må omsøkes.

Vinduer kan ikke byttes til noe annet enn det som er fastsatt fra boligaksjeselskapet.

Ventilator skal ikke være koblet opp mot byggets ventilasjonssystem. Ventilator med kullfilter er det som skal benyttes.

#### § 7

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt ikke plikten til dette påhviler aksjonærene. Skade på bolig/lokaler eller inventar som hører til selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal laget holde vedlike. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen/lokaler dersom det ikke er vesentlig ulempe for aksjonæren.

Aksjonæren skal gi adgang til boligen/lokalet for utføring av arbeid som er nevnt ovenfor, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

#### § 8

Aksjonærer med borett kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av 2 — 4 ledd nedenfor.

En aksjonær som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom aksjonæren selv eller en person som er nevnt i 4. ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes hvis brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Aksjonæren er en juridisk person, eller
2. Aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. Et medlem av brukers husstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
4. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 2. ledd.

Godkjenning kan bare nektes hvis brukers forhold gis saklig grunn til det og hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier.

For aksjonær med rett til leie av lokale kan fremleie nektes med saklig grunn.

Aksjelaget tar et utleiegebyr ved langtidsutleie på kr 5000,- for behandling av søknad i forbindelse med utleie.



#### §<sup>9</sup>

Dersom aksjonær på tross av advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfelle der det kan kreves fravikelse etter annet ledd. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Hvis pålegget ikke etterkommes, kan selskapet kreve aksjen solgt i samsvar med borettslagsloven § 4-8 annet ledd.

#### §<sup>10</sup>

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang.

Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel ved brev til samtlige aksjonærer. I innkallingen skal angis hvilke saker som skal behandles og på den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.
2. Valg av styre og revisor.
3. Styrets godtgjørelse
4. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Videre skal behandles spørsmål som er kommet til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen til generalforsamlingen.

#### §<sup>11</sup>

Selskapet revideres av en intern revisor valgt av generalforsamlingen blant selskapets aksjonærer. For den interne revisor utarbeider styret instruks. Den interne revisor kan honoreres.

#### §<sup>12</sup>

Selskapet ledes av et styre på fire medlemmer og ett varamedlem. Valgperioden er 2 år. Styret velger selv sin leder. Valgene avgjøres ved at den eller de som får flest stemmer anses valgt. Står stemmetallet likt, treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Styrets leder og ett styremedlem tegner og forplikter selskapet. Styret kan meddele prokura og ansette forretningsfører.

# Nabolagsprofil

Sons gate 5C - Nabolaget Kampen - vurdert av 301 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Kampen park Linje 60	1 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Lakkegata skole Linje 17	18 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

## Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	19 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	19 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

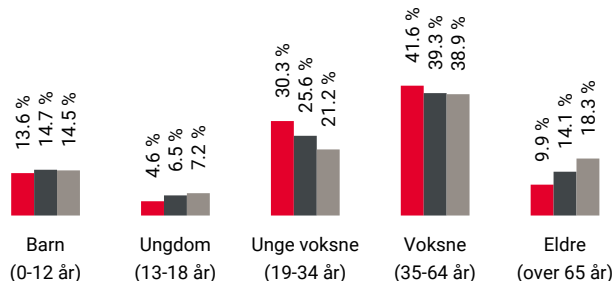
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	3 197	1 809
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kampen kunstbarnehage Avd Sons Gate ... 26 barn	3 min 0.2 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km
Ullensakergata barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km




## Dagligvare


Bunnpris Kampen	2 min
PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Coop Prix Kampen	6 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

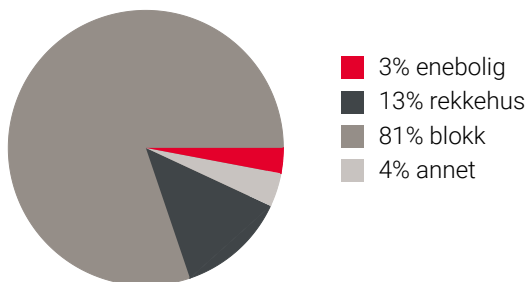
 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Kampen park Ballspill 2 min  0.2 km
-  Kampen skole Aktivitetshall 6 min  0.4 km
-  Fresh Fitness Ensjø 9 min 
-  SATS Kampen 10 min 

## Boligmasse







«Det er fin og sentral beliggenhet, veldrevet boligsameie, vakre parker og fine omgivelser, gangavstand til sentrum og byens ulike kulturtilbud.»

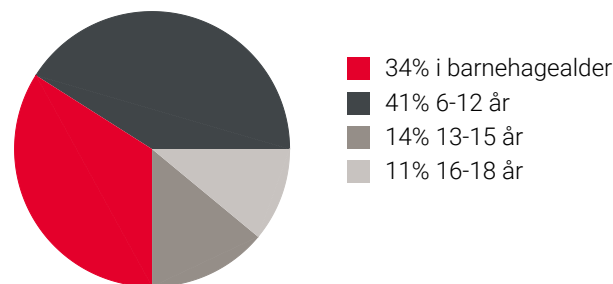
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 8 min 
-  Boots apotek Tøyen 7 min 




## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



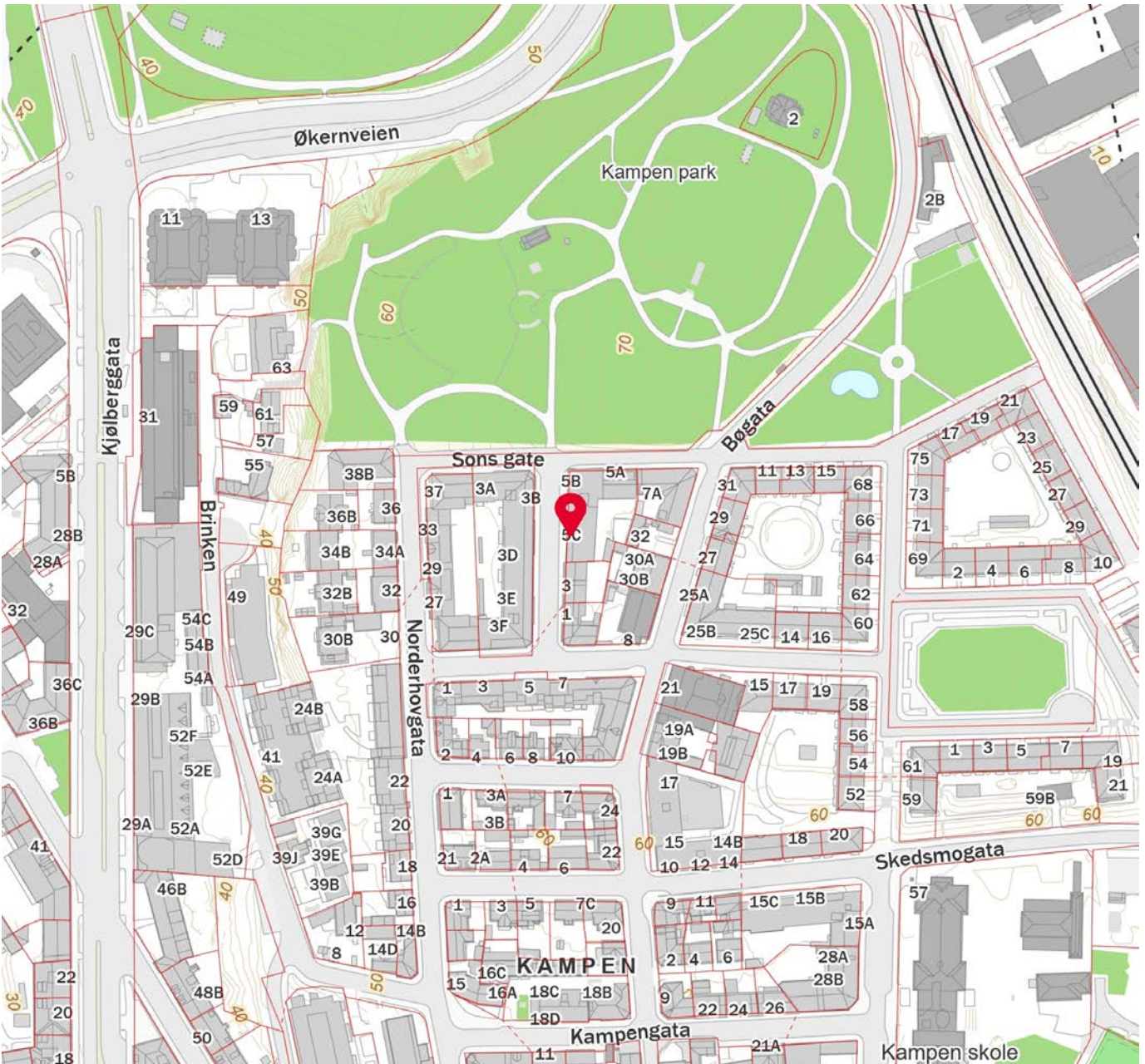
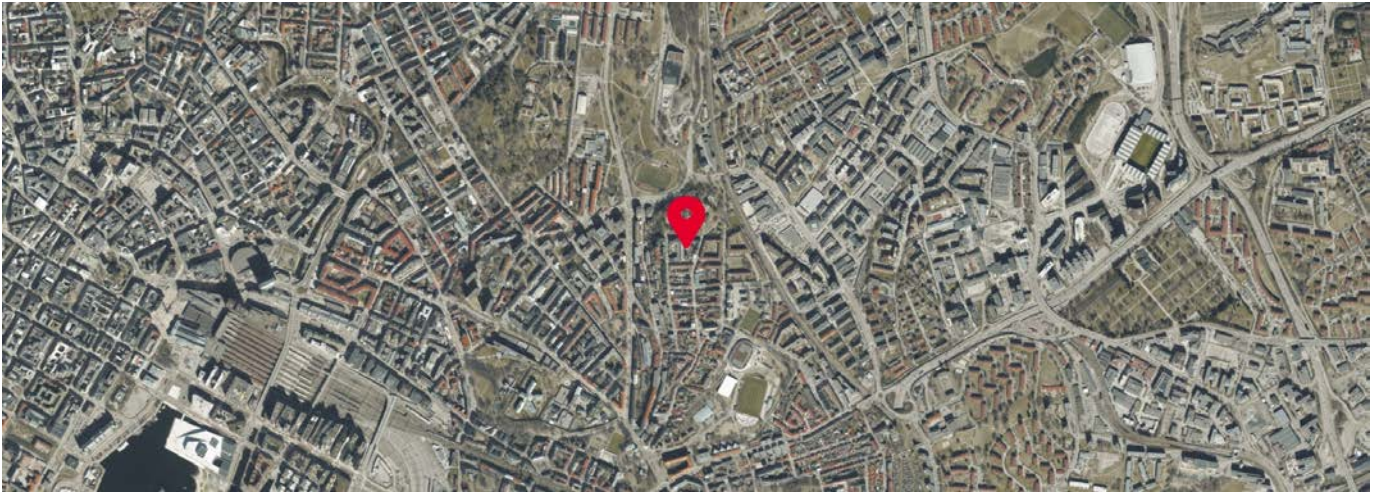
0% 56%

-  Kampen
-  Oslo og omegn
-  Norge

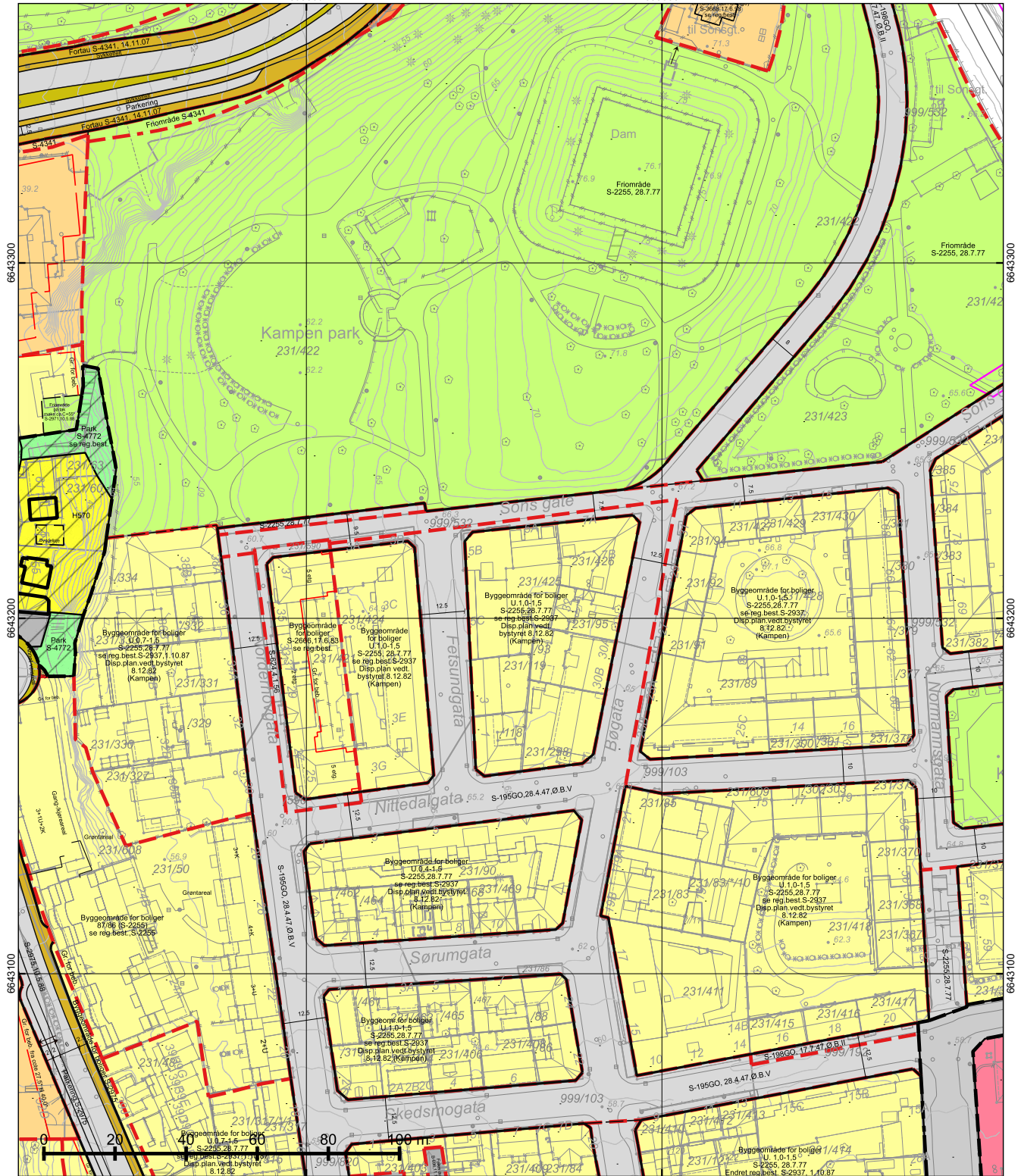
## Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%









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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo  
 Dato: 05.03.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 139289/ 86506954	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SONS GATE 5C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/425	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

	1110 - Boligbebyggelse
	2010 - Veg
	2080 - Parkering
	3031 - Turveg
	3050 - Park

	664 - Spesialområde bevaring blandet
---	--------------------------------------

———— RbBevaringGrense

/// /// /// RpAngittHensynSone

— · — · — RpAngittHensynGrense

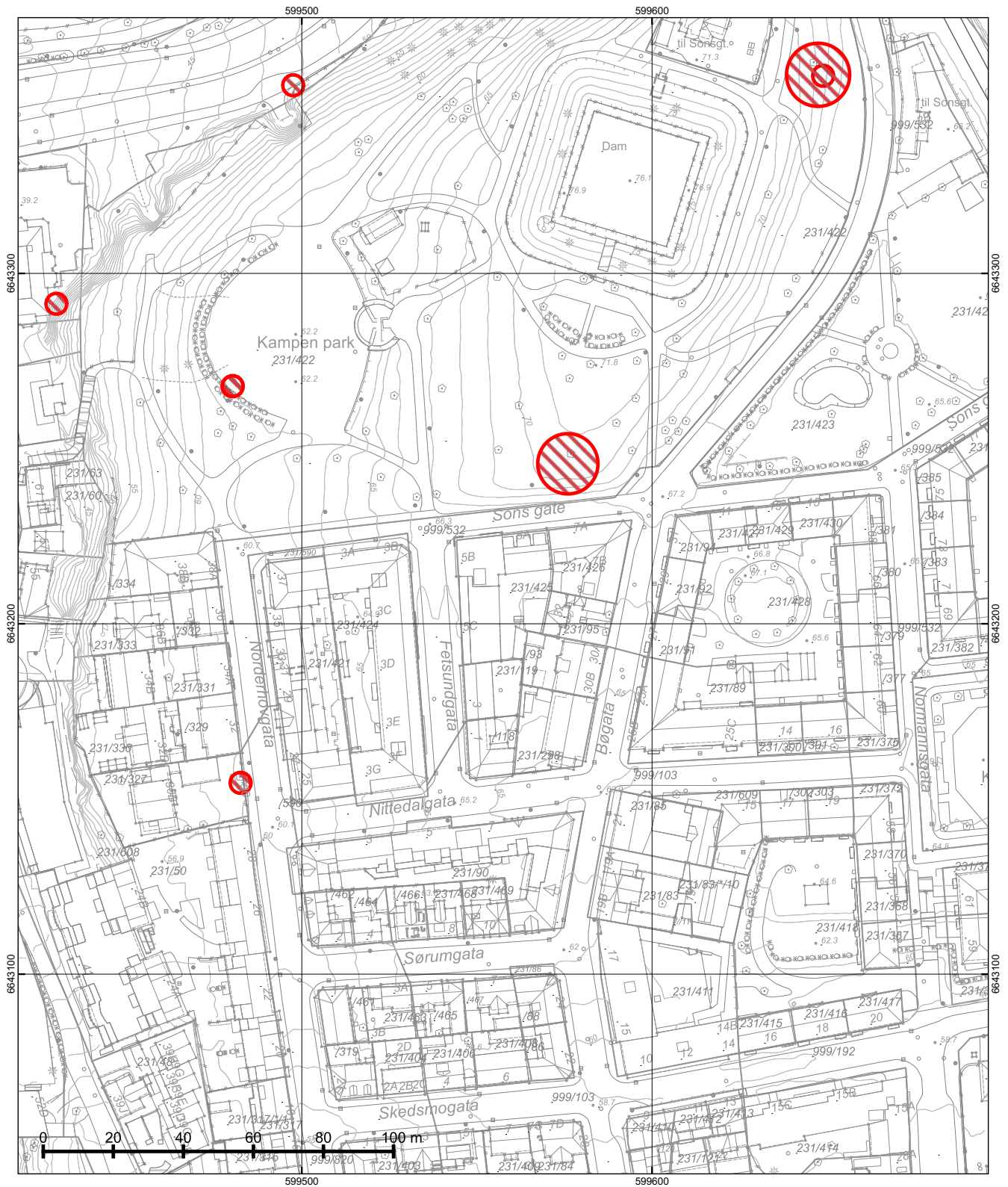
————	311 - Annet veiareal
————	312 - Fortau
————	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
— · — · —	913 - Formålgrensning
————	930 - Reguleringslinje
————	932 - Regulert kant kjørebane
————	964 - Regulert u-gradgrense
————	Formålgrense

————	Foreløpig plan
— · — · —	Plangrense (gammel lov)
————	Plangrense (ny lov)

— · — · —	Grense for bebyggelse
————	Bygningens avgrensning i beb. plan
————	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
— · — · —	Byggelinje
————	Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)

↑ Inn-/utkjøring





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

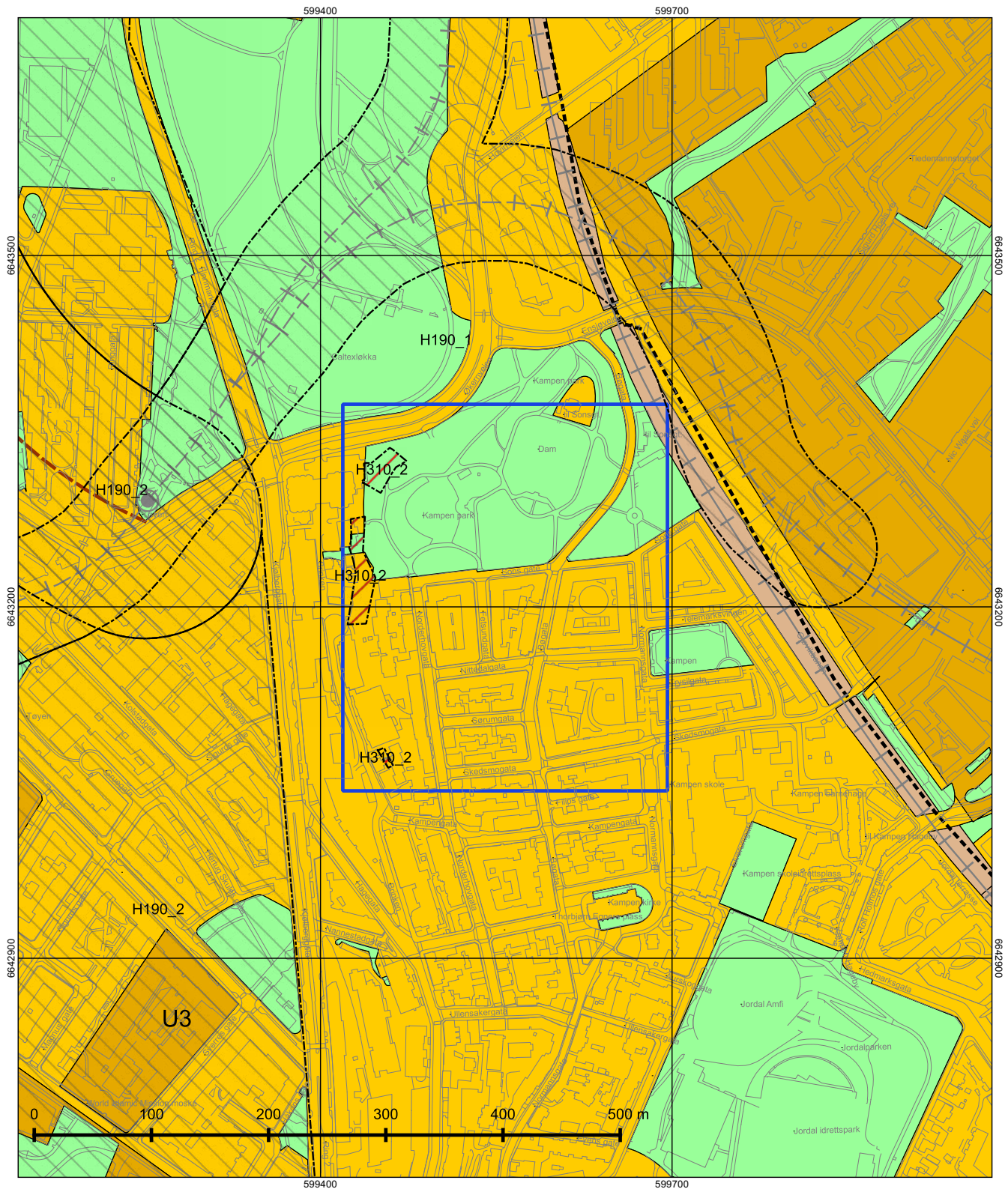
Dato: 05.03.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 139289/ 86506954	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SONS GATE 5C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/425	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 05.03.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 139289/86506954  
 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.





## Tegnforklaring - kommuneplan

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, 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)



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.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sons gate 5C  
0654 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tam LeTelefon: 402 15 826  
E-post: tam.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre