



aktiv.

Kristiansands gate 5, 0463 OSLO

**Lys, pen og arealeffektiv 1-roms i
hjertet av Sagene | Plassbygget
alkove m/lagring | Heis i bygget |
Vv & fyring ink.**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 103 104,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 3 962 392,-
Felleskostn.: Kr 3 980,-
Selger: Mats sjøgren Nilsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 24/25 kvm
Tomtstr.: 1987 m²

Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 221, bnr. 110
Andelsnr.: 73
Oppdragsnr.: 1008250181

Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere Kristiansands gate 5, en sjarmerende og smart utnyttet 1-romsleilighet midt i hjertet av Sagene. Leiligheten fremstår luftig og funksjonell, blant annet takket være en plassbygd alkove som både frigjør gulvplass og gir rom for god møblering og oppbevaring. Beliggenheten er svært sentral, med kort vei til alt av servicetilbud, butikker, kafeer og kollektivtransport. I tillegg kan beboere glede seg over en prisbelønt bakgård med blant annet grillfasiliteter, utekino og flere hyggelige sitteområder – perfekt for sosiale sammenkomster i sommerhalvåret.

Merk deg dette:

- Gjennomtenkt planløsning
- Bad fra 2016
- Lave bokostnader
- Varmtvann og oppvarming inkludert i fk
- Heis
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Gratis felles vaskeri og tørkeromtrommel
- Sentralt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	53
Megleropplysninger	58
Vedtekter	61
Husordensregler	74
Reguleringskart	77
Nabolagsprofil	83
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 24 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 1 m²

Bod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 24 m²

Entré, bad, stue/kjøkken/alkove.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Det måles takhøyden fra 2,66 meter til 2,59 meter.

-Takhøyde på bad måles til ca 2,28 meter.

BODER:

-Det er bod på loft med skråtak. Denne har gulvareal på ca 5,5 kvm, men grunnet takhøyde og skråtak er areal ikke målbart og dermed ikke medtatt i arealskjema.

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra propcloude.no.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1987 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt, pent opparbeidet bakgård med plen, prydbusker, platting, sittegrupper, utekjøkken, grill og sykkelparkering. Tomten er i hovedsak en stor, stille bakgård. Et hyggelig fellesareal for beboerne i borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og skjermet beliggenhet sentralt på Sagene, med kort vei til alt Oslo har å by på. Her bor du i et av verdens kuleste nabolag, kåret av TimeOut i 2021. Link til artikkel: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/10VmqX/oslo-bydel-blant-de-49-kuleste-nabolagene-i-verden>.

Fra boligen er det gangavstand til populære områder som Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka, med et stort utvalg kaféer, restauranter og nisjebutikker. I nærområdet finner du blant annet Mjøl, Kaffebrenneriet, Folkvang og Grisen. Matbutikker som Rema 1000, Kiwi og søndagsåpen Joker ligger få minutter unna.

Sagene byr på gode opplevelser både ute og inne. Voldsløkka, Bjølsenparken og Akerselva er idylliske grøntområder i nærområdet, mens Soria Moria og Det Andre Teatret tilbyr unike kulturopplevelser. For treningsglade finnes flere alternativer som SATS, Evo Fitness og Myrens sportssenter.

Det er god offentlig kommunikasjon med hyppige bussavganger fra Gråbeinsletta, rett ved Sagene kirke, og kort vei til trikk på Torshov. Knutepunkt som BI Nydalen, UiO Blindern, Lovisenberg, Ullevål sykehus og Arkitekt høyskolen er også lett tilgjengelige.

Dette er en leilighet som kombinerer det beste av storbyliv, grøntområder og kulturtilbud sentralt og skjermet på Sagene.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislørud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk på 5 etasjer pluss kjeller og loft. Bygget er oppført i betong/mur og fasader er pusset og malt. Saltak med takstein. Vinduer med 2-lags glass fra 1986. Innvendig

er bolig platekledd.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn Andre Lislørud. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vegger og himling på bad:

-Sår og merker i veggplater

-Silikon mellom bunnlist og veggplater er noe løs og har mye svertesopp

-Dør i direkte våtsone til dusj, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger

-Fuktskader/avflassinger på karmplaster, takplaster og takoverflate

*Gulv på bad:

-Det er ikke tilfredstillende fall mot sluk på gulv

-Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Ved en lekkasje i rom er det fare for at vann renner ut av rom og skader tilstøtende rom og konstruksjoner

-Det er misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger

*Membran, tettesjiktet og sluk på bad:

-Ukjent kvalitet og utførelse på overgang veggplater og sokkelflis. Fug er delvis løs i dusjsone mellom bunnlist og plate. Her kan det være fare for at fukt kan trenge inn bak plate og sokkelflis.

-Hull til rør ved siden av WC er åpen og ikke tett tilstrekkelig. Dette område er i utgangspunktet ikke i direkte våtsone, men siden baderom er såpass lite vurderes hele rommet som en våtsone.

-Bad har ukjent alder og det ser ut til at det er montert våtromsplater uten på gamle veggfliser. Utførelse er ukjent.

-Sluk er ikke rengjort og det er ikke mulig å se noen membran eller klemring

-Det er ingen synlig oppkant på membran ved dør og det kan være fare for lekkasjer mot dør. Dette må ses i sammenheng med avvik på fall som er vurdert i punkt 1.1.2.

Det må forventes at membran ikke lenger er tett og at bad må pusses opp.

*Vinduer og ytterdører:

-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i vegg. Valgt utførelse med skifter som vannbrett er en utførelse som er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.

-Tetningslister er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye.

-Avflassinger og tørkesprekker utvendig og innvendig på karm

Det er begrenset gjenværende levetid på vinduer og det må forventes utskiftning eller vedlikehold i tiden fremover.

Selger informerer om at styret arbeider med innhenting av tilbud på vedlikehold av vinduer.

*WC og innvendige vann- og avløpsrør:

-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått.

*Ventilasjon:

-Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensinger i borrettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. I henhold til forskrift, skal det settes TG2 ved kun omluft på ventilatorer.

-Det må forventes at avtrekksvifte på bad må skiftes ved oppussing av bad

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har ikke bemerket noe i erklæringen.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad og åpen stue/kjøkkenløsning med alkove. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleretasjen.

Standard

ENTRÉ

Velkommen inn i en lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Her finner du et praktisk innvendig skap med skyvedører som gir smarte oppbevaringsmuligheter. I tillegg er det en innebygd hylleløsning som skaper en naturlig overgang mellom entré og stue.

STUE OG KJØKKEN

Lys og pen stue med to store vinduer og gode lysforhold. Kjøkkenøyen er en naturlig romdeler mot kjøkkenet. I tillegg er det god plass til sofakrok ved vinduet. Med en plassbygget alkoveløsning oppleves leiligheten luftig og gjør rom for god oppbevaring og møblering.

Kjøkkenet er integrert i en åpen stue- og kjøkkenløsning og har en generøs takhøyde på 2,66 meter. Innredningen er fra 2016 og har klassiske hvite, profilerte fronter som bidrar til det lyse og harmoniske uttrykket i boligen. Belysning under overskap gir godt arbeidslys, og kjøkkenet er utstyrt med laminat benkeplate, nedfelt kum i rustfritt stål og kullfilterventilator. Hvitevarer som kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn er integrert, og det er montert vaskemaskin.

BAD

Baderom fra 2016. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter og belysning over servanten. Veggene er kledd med våtromsplater, mens gulvet er flislagt. Det er varmekabler i gulvet.

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.

Parkering

Borettslaget har en garasje med 13 plasser. Garasjeplass koster ca 750,- i mnd. Parkeringsplass leies etter venteliste.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motorsykel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motorsykel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Ellers gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Forsikringsselskap

If skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586799

Energi

Oppvarming

Borettslaget er tilknyttet fjernvarmeanlegget i Oslo. Leiligheten varmes opp med radiator tilknyttet fjernvarmen og elektriske varmekabler i gulvet på badet. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 764 832

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 059 327

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader på kr. 3 980,- pr. mnd. I disse inngår fjernvarme, varmtvann, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 980

Andel Fellesgjeld

Kr 103 104

Fellesgjeld pr. dato

11.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 1141114550, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 4.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 11.06.2025: 3 537 534
Andel av saldo: 41 308
Første termin: 01.10.2007Første avdrag: 01.10.2008 (siste termin 01.04.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16363694644, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 11.06.2025: 1 499 079
Andel av saldo: 17 505
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2041)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16367353329, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 11.06.2025: 3 792 919
Andel av saldo: 44 291
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2043)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Andel fellesformue

Kr 36 577

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Idyllen Borettslag

Organisasjonsnummer

950009934

Andelsnummer

73

Om borettslaget

Idyllen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950009934. Idyllen Borettslag består av 83 boliger og 3 næringslokaler.

Økonomi

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 733 528,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 2.782.718,- (DM er i snitt kr 33.526,- pr andel). For øvrig vises til noter, samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller borettslagets stilling.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 4 styremøter og behandlet 36 styresaker.

Det har i perioden vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

Brannsikkerhet

Det ble utført kontroll av brannslanger og brannslukningsapparater i fellesareal av Boligbrann AS.

Ulovlig bruksoverlatinger

Styret har brukt noe tid på å avdekke og å følge opp ulovlige bruksoverlatinger i borettslaget.

Dugnad

Det ble holdt dugnad i mai hvor det møtte 16 beboere.

Fjerning av kobbernett

Resterende av utgått kobbernett i bygget er fjernet i samarbeid med Telenor. Alt av kobbernett fra Telenor er nå fjernet i bygget.

Gjesterom

Borettslaget har to mindre gjesterom i 3. og 5. etg. som beboere kan låne ved å henvende seg til gjesteromsansvarlig.

Vaktmestertjeneste

Lagets vaktmestertjeneste utføres av Usbl Eiendomsservice AS.

Facebook-side for idyllen brl.

Facebook-side for Idyllen borettslag er en lavterskel mulighet for beboere til å kontakte styremedlemmer, og for å få i gang diskusjon og løsninger på saker i borettslaget.

Stopp tagging

Borettslaget har abonnement på Oslo Kommunes ordning: Stopp taggingen. Ved tagging på borettslagets fasade vil dette bli fjernet fortløpende i løpet av kort tid.

Større oppgraderinger og vedlikehold:

2022 Maling overflater og ny belysning korridorer

2021 Oppgradering bunnledninger

2021 Parkeringsgarasje tilstandsvurdering

2020 Ny garasjeport

2016 Nytt låssystem

2016 Ny heis

2015 Nytt porttelefonanlegg

2015 Utsmykking luftesjakt

2014 Maling trapperom

2013 Oppussing av fasade og vinduer

2009 Fjernvarmesentral og styring radiatorer

2005 Nytt tak

2005 Gårdsrom

2004 Oppussing 3 stk leiligheter (næringslokale)

2001 Totalrehabilitering badetrom

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 221, bruksnummer 110 i Oslo kommune. Andelsnr. 73 i Idyllen
Borettslag med orgnr. 950009934

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/110:

16.11.1860 - Dokumentnr: 924268 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

15.08.1882 - Dokumentnr: 900134 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

21.01.1952 - Dokumentnr: 300174 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Kristiansandsgt. 1.
Med flere bestemmelser

21.01.1955 - Dokumentnr: 300672 - Bestemmelse om bebyggelse

12.05.1955 - Dokumentnr: 304004 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

20.06.1961 - Dokumentnr: 509926 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

05.01.1970 - Dokumentnr: 500029 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1861 - Dokumentnr: 900096 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 68D

25.11.1957 - Dokumentnr: 990184 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Kristiansandsgt.7 og 9.
Grimstadsgt.12.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende:

- Ferdigattest på hybelhus fra 1964.
- Ferdigattest på rehabilitering av bad fra 2002.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. reguleringsplan 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.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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

3 850 000 (Prisantydning)

103 104 (Andel av fellesgjeld)

3 953 104 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 288 (Omkostninger totalt)

17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 962 392 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 970 292 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 973 092 (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 9 288

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,9 % av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 1 700,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 200,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr.

34 900,-.Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler bistås av

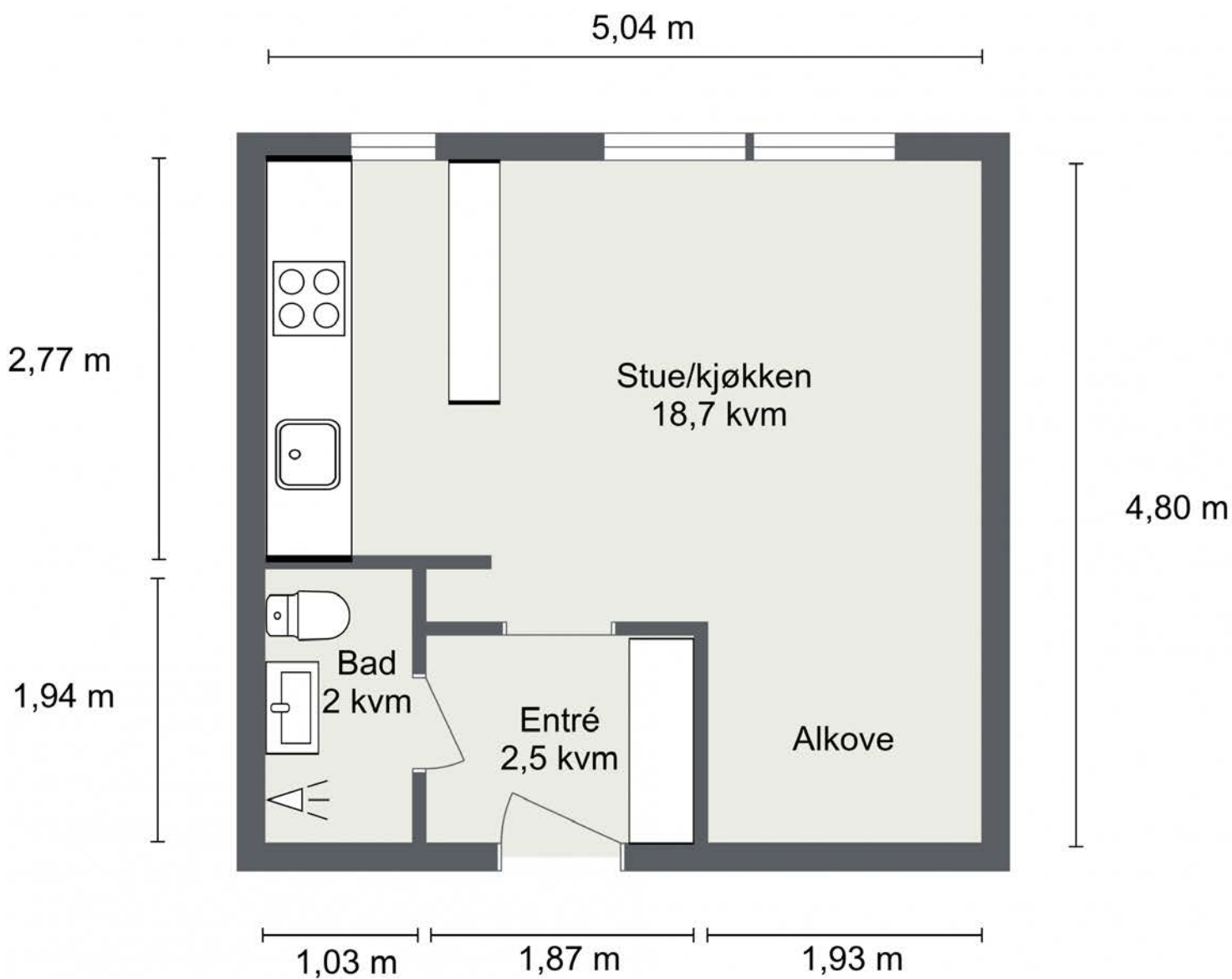
Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

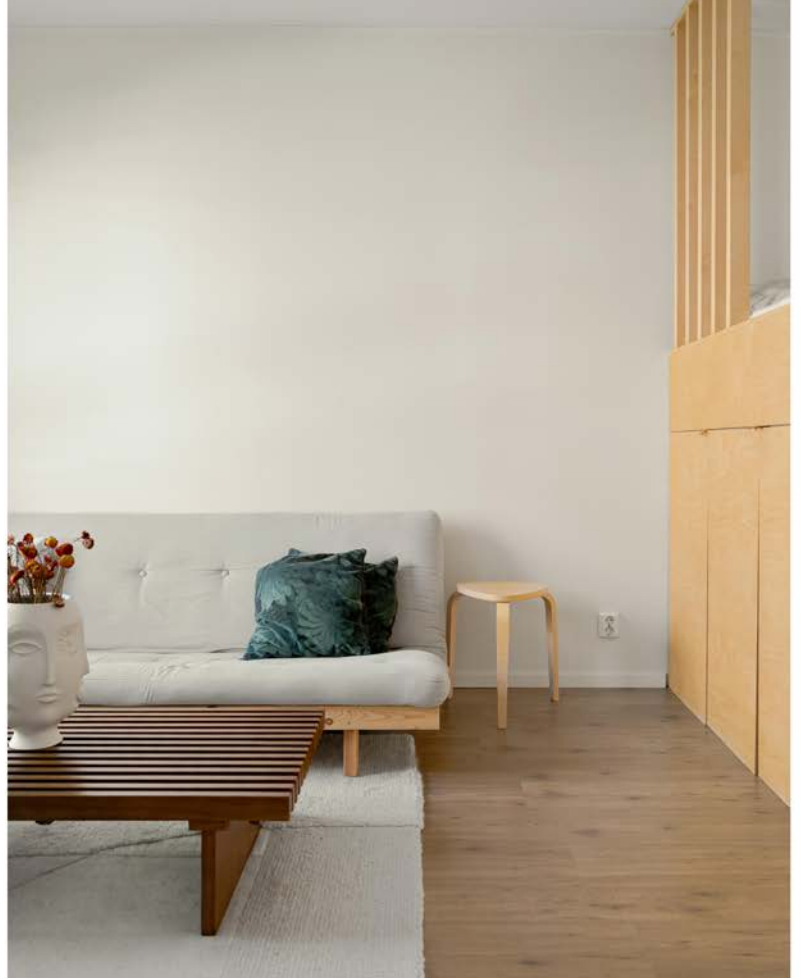
Salgsoppgavedato

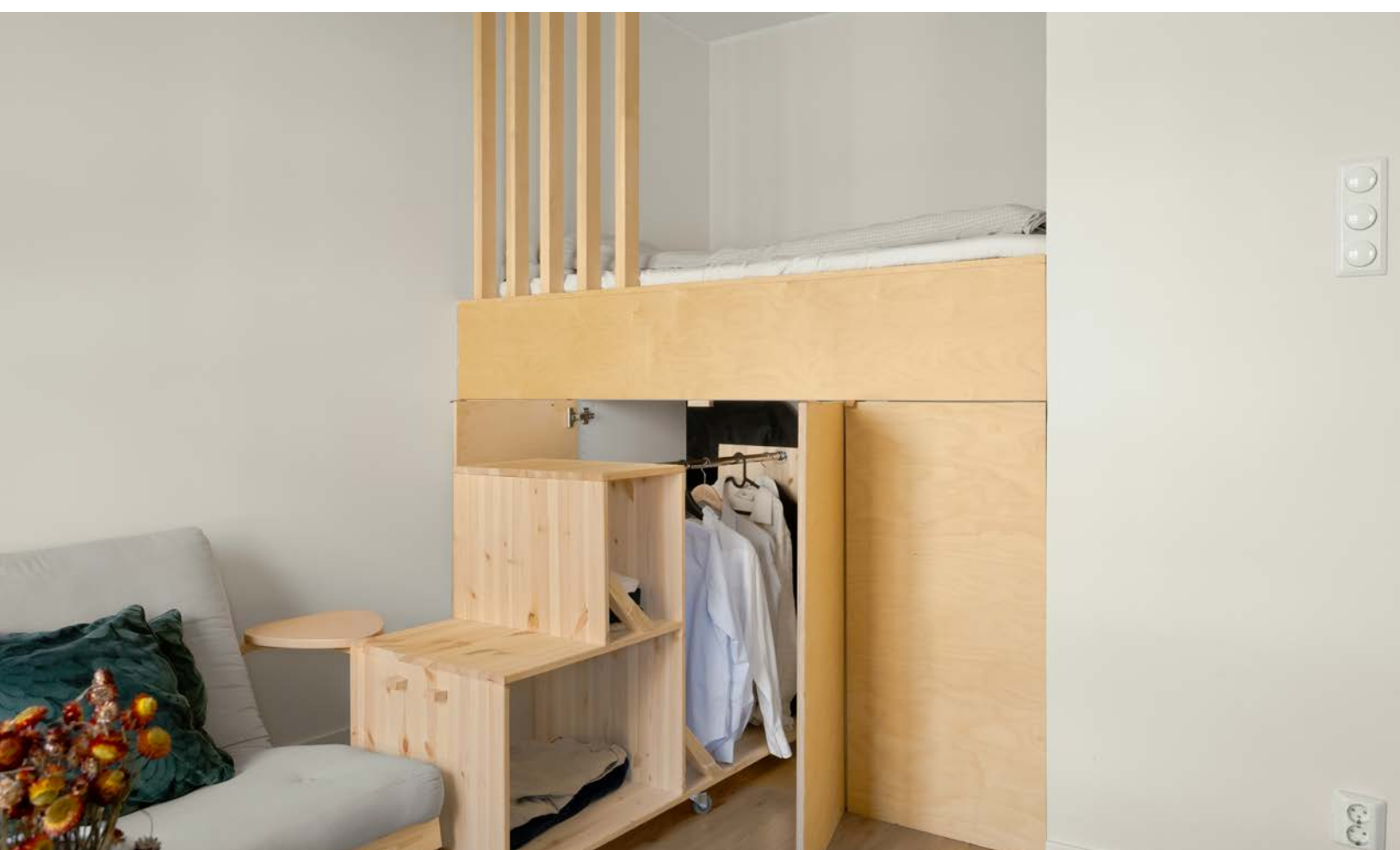
23.06.2025

















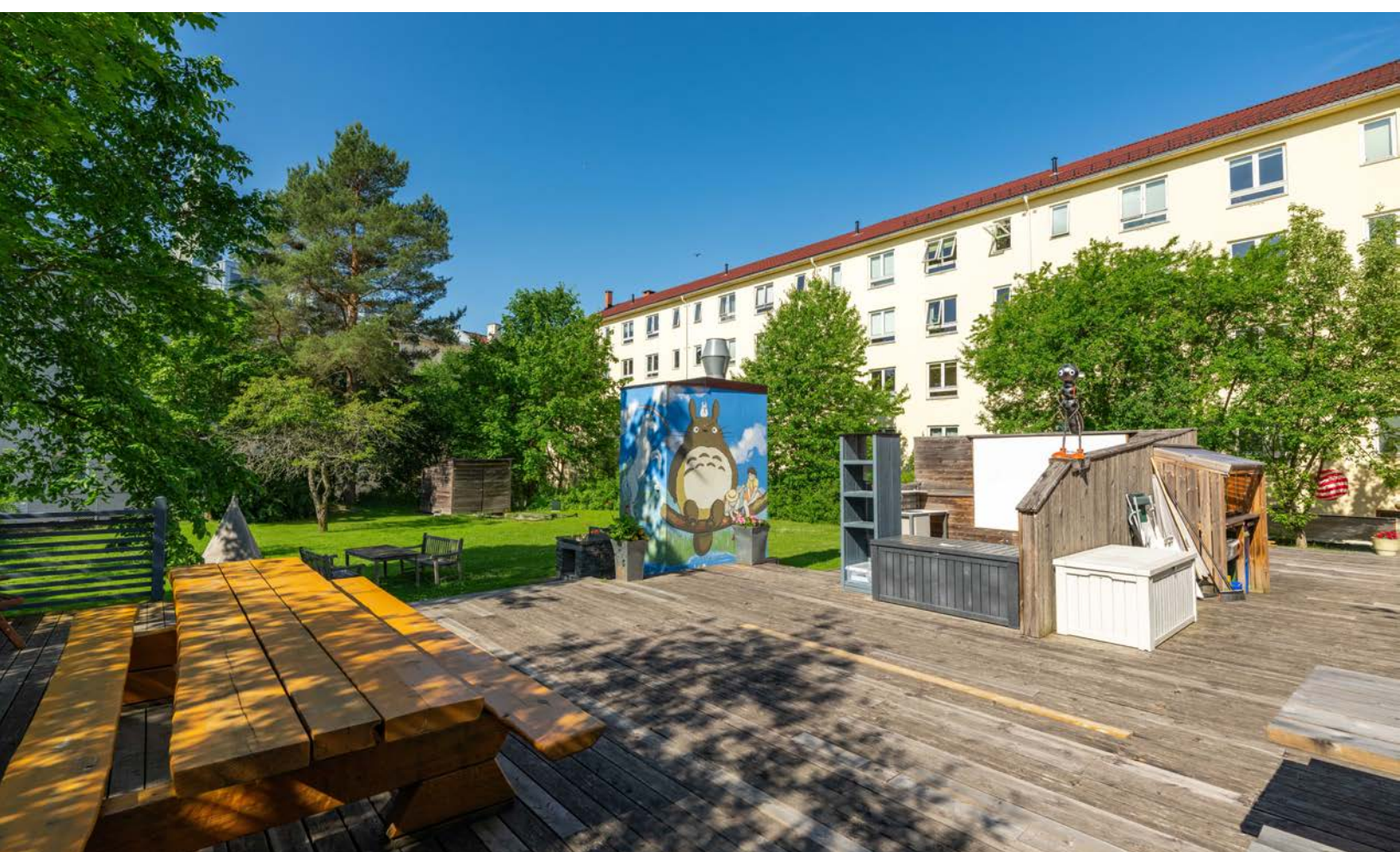












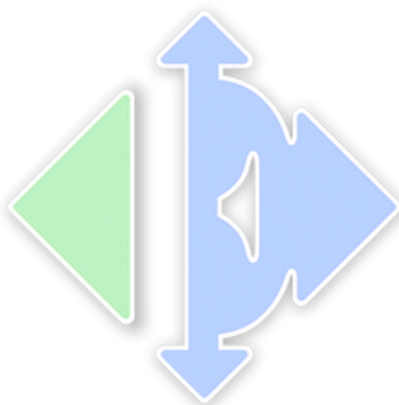






Vedlegg

Andelsleilighet i blokk
Kristiansands gate 5
0463 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislerud

Dato: 22/06/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:221, Bnr: 110
Hjemmelshaver:	Mats Sjøgren Nilsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	73
Byggeår:	1955
Tomt:	Fellestomt på 1.987 m²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mats Sjøgren Nilsen
Befaringsdato:	19.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Romslig fellestomt med fine gressarealer, busker, trær og stor uteplass

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk på 5 etasjer pluss kjeller og loft. Bygget er oppført i betong/mur og fasader er pusset og malt. Saltak med takstein. Vinduer med 2-lags glass fra 1986.
Innvendig er bolig platekledd.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet med godt utnyttet areal. Stuerom er innredet med praktisk sovealkove. Leiligheten er hel og pen, men bad har flere avvik og må forventes å være klart for oppussing

ANNET:**OPPVARMING:**

- Radiator tilkoblet felles anlegg
- Varmekabler i gulv på bad

BOD OG PARKERING:

- Gateparkering etter gjeldene bestemmelser
- Bod i kjeller på 1 kvm
- Bod på loft med gulvareal på ca 5,5 kvm. Bod har ikke målbart areal grunnet skråtak og takhøyde.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloude.no
- Oslo kommunes digitale arkiver
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Slette malte vegger. Våtromsplater på vegger
Gulv: Laminatgulv. Fliser på bad. Entré har malt gulv
Himling: Slette malte himlinger. Bad har panel

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Malt vegger stue
- Malt gulv i entré

FELLESKOSTNADER:

3.980 kr pr mnd pr 11.06.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	24				24	
Bod i kjeller		1				1
SUM BYGNING	24	1			24	1
SUM BRA	25					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, bad, stue/kjøkken/alkove

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det måles takhøyden fra 2,66 meter til 2,59 meter

-Takhøyde på bad måles til ca 2,28 meter

BODER:

-Det er bod på loft med skråtak. Denne har gulvareal på ca 5,5 kvm, men grunnet takhøyde og skråtak er areal ikke målbart og dermed ikke medtatt i arealskjema

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra propcloude.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Mats Sjøgren Nilsen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

22/06/2025



Glenn A. Lislørud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er med ukjent alder.

Våtromsplater på vegger og panel i tak. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, åpen dusj med forheng. Mekanisk avtrekk i tak, spalte i dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med delvis høy slitasje etter alder og bruk
 -Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Sår og merker i veggplater
 -Silikon mellom bunnlist og veggplater er noe løs og har mye svertesopp
 -Dør i direkte våtsone til dusj, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger
 -Fuktskader/avflassing på karmlister, taklister og takoverflate

Det må forventes at bad er klart for oppussing.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsperret.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i under/ved servantinnredning.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
 -Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles svakt fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall som er under 1:50 som er kravet til lokalt fall rundt sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,1 cm, mens kravet er 2,5 cm.

Sluk er plassert utenfor selve dusjsonen og dermed må det forventes at det blir vann på gulv utenfor dusjsonen ved bruk av dusj.

Merknader:

-Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk på gulv
 -Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Ved en lekkasje i rom er det fare for at vann renner ut av rom og skader tilstøtende rom og konstruksjoner
 -Det er misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater på vegger med bunnlist, trolig smøremembran og mansjetter under fliser på gulv.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg i entré for kontroll av fukt. Vegg mellom entré og bad viser seg å være betongvegg som er foret på entré siden, og dermed ikke mulig å utføre fuktmåling i konstruksjon

-Plastsluk med funksjonell vannlås. Det er ikke mulig å se tegn til smøremembran eller mansjett

Merknader:

-Ukjent kvalitet og utførelse på overgang veggplater og sokkelflis. Fug er delvis løs i dusjsone mellom bunnlist og plate. Her kan det være fare for at fukt kan trenge inn bak plate og sokkelflis

-Hull til rør ved siden av WC er åpen og ikke tettet tilstrekkelig. Dette område er i utgangspunktet ikke i direkte våtsone, men siden baderom er såpass lite vurderes hele rommet som en våtsone

-Bad har ukjent alder og det ser ut til at det er montert våtromsplater utenpå gamle veggfliser. Utførelse er ukjent.

-Sluk er ikke rengjort og det er ikke mulig å se noen membran eller klemring

-Det er ingen synlig oppkant på membran ved dør og det kan være fare for lekkasjer mot dør. Dette må ses i sammenheng med avvik på fall som er vurdert i punkt 1.1.2

Det må forventes at membran ikke lenger er tett og at bad må pusses opp.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er med ukjent alder og type er Ikea (Metod). Ikea byttet fra serie Faktum til Metod i 2013 og dermed er ikke kjøkken eldre en 2013.

Malte vegger og tak. Laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Benkeplate på kjøkkenøy ser ut til å være i heltre.

Integrert kjøleskap under benk, frittstående smal oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Ventilator har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Avvik er vurdert i punkt 6.3, senere i rapporten

-Anbefales montering av automatisk lekkasjesikring på vanninstallasjoner og montering av komfyrvakt

-Sår, merker og slitasje etter alder og bruk

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Vegger: Malte slette vegger
 Himling: Malte slette himlinger
 Gulv: Laminatgulv. Malt gulv i entré

Overflater fremstår som hele og pene, og med normal slitasje etter alder og bruk.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Vinduer med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm/toppsving og det registreres datostempling fra 1986. Isolert ytterdør uten datostempling.

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

-Detaljerings gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen. Valgt utførelse med skifter som vannbrett er en utførelse som er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Tetningslister er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye

-Avflassing og tørkesprekker utvendig og innvendig på karmen

Det er begrenset gjenværende levetid på vinduer og det må forventes utskifting eller vedlikehold i tiden fremover. Selger informerer om at styret arbeider med innhenting av tilbud på vedlikehold av vinduer.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, synlig avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran til leilighet er plassert i kjøkkenskap nærmest bad. Det er trolig en hovedstoppekran som er plassert i felles arealer et sted. Denne er ikke funksjonstestet
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføring av bolig, men anbefales alltid
- Avløpsluftung er ikke kjent
- Det finnes ingen dokumentasjon på anlegget

Merknader:

- Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen bereder i leilighet

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilerings via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

- Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensninger i borrettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. I henhold til forskrift, skal det settes TG2 ved kun omluft på ventilatorer.
- Det må forventes at avtrekksvifte på bad må skiftes ved oppussing av bad

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 02.11.2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1955

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Anlegget er lagt som skjult anlegg. Det er totalt 5 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 02.november 2022

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Kursfortegnelse viser 6 kurser, men det er kun 5 sikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse bør oppdateres

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegg er oppgradert etter 1999.

-Det er synlig ikke tett med gjennomføringer i sikringsskap ned til sikringsskap under. Det er krav om at sikringsskap skal være tette

Vær oppmerksom på:

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt byggetegninger fra oppføring av hybelhus. Det er mindre avvik fra slik leilighet fremstår på befaring. Avvik gjelder vegg mellom kjøkken og stue som er fjernet eller aldri bygget. Avvik er ikke søknadspliktig.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for oppføring av hybelhus m/garasjer, datert 22.07.1964

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

- Sår og merker i veggplater
- Silikon mellom bunnlist og veggplater er noe løs og har mye svertesopp
- Dør i direkte våtsone til dusj, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger
- Fuktskader/avflassinger på karmplaster, takplaster og takoverflate

Det må forventes at bad er klart for oppussing.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er ikke tilfredstillende fall mot sluk på gulv
- Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Ved en lekkasje i rom er det fare for at vann renner ut av rom og skader tilstøtende rom og konstruksjoner
- Det er misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

- Ukjent kvalitet og utførelse på overgang veggplater og sokkelflis. Fug er delvis løs i dusjsone mellom bunnlist og plate. Her kan det være fare for at fukt kan trenge inn bak plate og sokkelflis
- Hull til rør ved siden av WC er åpen og ikke tett tilstrekkelig. Dette område er i utgangspunktet ikke i direkte våtsone, men siden badet er såpass lite vurderes hele rommet som en våtsone
- Bad har ukjent alder og det ser ut til at det er montert våtromsplater utenpå gamle veggfliser. Utførelse er ukjent.
- Sluk er ikke rengjort og det er ikke mulig å se noen membran eller klemring
- Det er ingen synlig oppkant på membran ved dør og det kan være fare for lekkasjer mot dør. Dette må ses i sammenheng med avvik på fall som er vurdert i punkt 1.1.2

Det må forventes at membran ikke lenger er tett og at bad må pusses opp.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen. Valgt utførelse med skifter som vannbrett er en utførelse som er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
- Avflassinger og tørkesprekker utvendig og innvendig på karmen

Det er begrenset gjenværende levetid på vinduer og det må forventes utskiftning eller vedlikehold i tiden fremover.

Selger informerer om at styret arbeider med innhenting av tilbud på vedlikehold av vinduer.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

6.3 Ventilasjon

- Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensninger i borrettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. I henhold til forskrift, skal det settes TG2 ved kun omluft på ventilatorer.
- Det må forventes at avtrekksvifte på bad må skiftes ved oppussing av bad

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250181	

Selger 1 navn
Mats sjøgren Nilsen

Gateadresse	
Kristiansands gate 5	

Poststed	Postnr
OSLO	0463

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250181

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

Document reference: 1008250181

- 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: 1008250181

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: 1008250181

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mats sjøgren Nilsen	e50a358f4e90007a385c7 b47d14b6e18b10dea11	19.06.2025 14:01:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250181

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.06.25 Side 1 av 3

Idyllen Borettslag	V ³ r ref.:	1/43	Fjdselsdato eier:	18.05.1993
Kristiansands gate 5	Type:	Borettslag tilknyttet		
0463 OSLO	Eiere:	Mats Sjngren Nilsen		
Organisasjonsnr: 950 009 934	Andelsnr:	73		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 980

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	367
	Renter felles ³ n 2	82
	Renter felles ³ n 3	207
	Felleskostnader	2 992
	Renter felles ³ n	155
	Avdrag felles ³ n 3	120
	Avdrag felles ³ n 2	57

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjrr l³ net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	103 104	Gjeld siste ³ rsoppg.:	105 753
Klient ajourf. l ³ n:	8 829 532,05	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	9 056 456

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 1141114550, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.06.2025: 4.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 11.06.2025: 3 537 534

Andel av saldo: 41 308

Fjrst termin: 01.10.2007Fjrst avdrag: 01.10.2008 (siste termin 01.04.2033)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³ nenummer: 16363694644, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.06.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 11.06.2025: 1 499 079

Andel av saldo: 17 505

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2041)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³ nenummer: 16367353329, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.06.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 11.06.2025: 3 792 919

Andel av saldo: 44 291

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2043)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.06.25 Side 2 av 3

Idyllen Borettslag	V ³ r ref.:	1/43	Fjdselsdato eier:	18.05.1993
Kristiansands gate 5	Type:	Borettslag tilknyttet		
0463 OSLO	Eiere:	Mats Sjngren Nilsen		
Organisasjonsnr: 950 009 934				

4: S³rskilte opplysninger

Styreleder: Tom Eirik Steinsland
Adresse: Kristiansands gate 7 A
Postnr/-sted: 0463 OSLO
Telefon: Mob.: 45401050
E-post: tsteinsl@wemail.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved sp³rs³m³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	105 753	Andre inntekter:	1 144
Annen formue:	36 577	Utgifter:	5 675	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	3 900
Andelsnr:	73	Partialobligasjonsnr:	73

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1957		
G ³ rds/bruksnr:	221/110		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1987

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586799
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0315
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1
Livs/lp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Inkl. i felleskostnader: Vaktmester, avgifter, trappevask og oppvarming og varmtvann. (Elektriske varmekabler betaler man selv)
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Kravet f³rlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall f³rl overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette k³rpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.06.25 Side 3 av 3

Idyllen Borettslag	V ³ r ref.:	1/43	Fjdselsdato eier:	18.05.1993
Kristiansands gate 5	Type:	Borettslag tilknyttet		
0463 OSLO	Eiere:	Mats Sjngren Nilsen		
Organisasjonsnr:	950 009 934			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil frst kunne bli registrert p³ kjrper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

VEDTEKTER

for

Idyllen Borettslag

Org nr 950 009 934

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.januar 1955, sist
endret den 31. mars 2004

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Idyllen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i

boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Forhager til leiligheter i Kristiansands gate 7a, 7b og 7c

Beboer av leiligheter med adresse Kristiansands gate 7a, 7b og 7c har disposisjonsrett for hver sin tilhørende forhage. Avgrensning mellom fortau og forhagene, som hekk, gjerde og lignende bestemmes av borettslaget. Beboer kan selv beplante innenfor avgrensningen til forhagen. Eventuelle trær, busker og planter

skal da ikke overstige en høyde på 2,0 meter. Vedlikeholdsansvaret for forhagene og passasje til inngangsdører påhviler borettslaget.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BORETTSLAGET IDYLLEN

Kristiansandsgt. 5
0463 OSLO

HUS ORDENSREGLER

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at **leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre.**
Husordensreglene er fastsatt på bakgrunn av vedtektenes pkt. 4-1(5)

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

Ingen må sette fra seg barnevogner (besøkende unntatt), ski, eller personlige ting i trapperom, eller korridorer.

Styret kan, etter søknad, gi dispensasjon fra denne regel, når leiligheten pusses opp.

MATING AV FUGLER OG KATTER PÅ EIENDOMMEN ER IKKE TILLATT, DET ER IKKE TILLATT Å RISTE ELLER HENGE TØY ELLER ANNET UT UTENFOR VINDUENE.

HOVEDINNGANGEN SKAL ALLTID VÆRE LÅST.

Dører til loft, kjeller, bi-inngang og utganger til plenen skal OGSÅ ALLTID VÆRE LÅST.

Bruk aldri bart lys i kjeller eller loft. Tenn ikke mer lys enn nødvendig, og slukk etter bruk.

Dører mellom trapperom og korridor må ikke sperres i åpen stilling.

RO I LEILIGHETENE.

Bråk og støy fra leilighetene må unngås.

DET SKAL I ALMINNELIGHET VÆRE RO I LEILIGHETENE FRA KL. 23.00 TIL KL. 06.00. FREDAG OG LØRDAG FRA KL. 24.00.

Ved oppussing henstilles andelshaveren å sette leiligheten i stand på hverdager etter klokken 09.00 og før klokken 21.00. Arbeidet forseres slik at boring og banking ikke pågår over flere døgn. Det anbefales å varsle de nærliggende naboene før en setter i gang med arbeidet. Styret kan gi skriftlig dispensasjon ut over den tid som er fastsatt.

Hobbyvirksomhet i leilighetene som medfører bråk, boring, banking og snekring m.m. er ikke tillatt.

Bruk av musikkinstrumenter, piano o.l. er heller ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret og de nærmeste naboer, over, under og ved siden av, og overhode ikke etter kl. 21.00.

Fyll, overstadig bruk av rusmidler, som medfører at vedkommende drar med seg suspekte individer inn i borettslaget, som igjen forårsaker bråk og gir beboerne en utrygg følelse for å bevege seg i trapper og korridorer, vil omgående bli påtalt og politi tilkalt.

FEIL MED KRANER ELLER SISTERNER SKAL OMGÅENDE MELDES FRA TIL VAKTMESTEREN.

Banking i rør, eller vegger for å varsle at en forstyrres må **ikke** forekomme.

HUSDYRHOLD.

HUSDYRHOLD ER IKKE TILLATT.

HUSHOLDNINGSAVFALL.

Husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og kastes i søppeldunkene. Papir sorteres ut av husholdningsavfallet og kastes i egne papirdunker. Pappesker, kartonger o. l. Skal brettes før det kastes i beholderne. Søppelrommene finnes henholdsvis i kjeller ved oppgang 1 og i gangen i oppgang 2. Større gjenstander er leieboerne selv ansvarlig for å få fjernet.

Avfall skal ikke settes i korridor eller annet fellesareal.

RENHOLD.

RENHOLD AV DØRMATTER ER DEN ENKELTE ANSVARLIG FOR.
DEN ENKELTE ER OGSÅ ANSVARLIG FOR Å GJØRE RENT UNDER MATTENE.

Bruk ikke skurekluter etc. i tillegg til dørmattene.

Rengjøring av korridorer og trapper utføres av borettslaget.

Vaskeri- stryke- og tørkerom brukes etter styrets bestemmelse, som kunngjort ved oppslag i vaskeriet.

DET ER IKKE TILLATT Å VASKE, ELLER TØRKE TØY FOR ANDRE ENN LAGETS BEBOERE.

Banking av tepper, ryer etc. er bare tillatt i tida: fra kl. 08.00 til kl. 20.00.

TØRKE- OG BANKEPlass SKAL IKKE BRUKES SØN- OG HELLIGDAGER, HELLER IKKE 1. OG 17. MAI.

GARASJEN.

Borettslagets garasje har 13 plasser. De leies ut fortrinnsvis til andelseiere. Utleien administreres av den som til enhver tid er garasjeansvarlig. Plassen følger ikke leiligheten ved salg.

På grunn av støy fra garasjeporten er inn- og utkjøring ikke tillatt om natten, dvs. fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Om vinteren må is og snø fjernes fra bilen før innkjøring.

Det henvises også til de regler som følger leiekontrakt for garasjeplass.

VAKTMESTERTJENESTEN.

Styret organiserer vaktmestertjenesten. Det leies firma eller ansettes inneboende vaktmester.

Vaktmesters oppgave er å sørge for vedlikehold og orden på fellesarealene.

Vaktmester kan forespørres om hjelp til enkelt vedlikehold inne i leilighetene.

BRUKSOVERLATING.

Utleie av leilighetene er tillatt etter bestemmelsen i vedtektenes pkt. 4-2. Andelseier må sende skriftlig søknad til styret ved utleie utover 30 dager i året. Søknadsskjema fås hos USBL. Andelseier er ansvarlig for at fremleier får et eksemplar av husordensreglene. Det bemerkes at andelseier er ansvarlig for all mislighold ved bruksoverlatingen.

Kortidsutleie er tillatt inntil 30 dager i året.

For kortidsutleie er det ikke krav til samtykke fra styret, og derved ikke behov for søknad. Det er derimot krav om det skal informeres til styret i forkant av bruksoverlatingen om hvem det bruksoverlates til. Andelseier må bestille egen nøkkelbrikke med begrenset adgang i fellesarealer for bruk av fremleier.

HVORDAN NÅ FREM TIL STYRET.

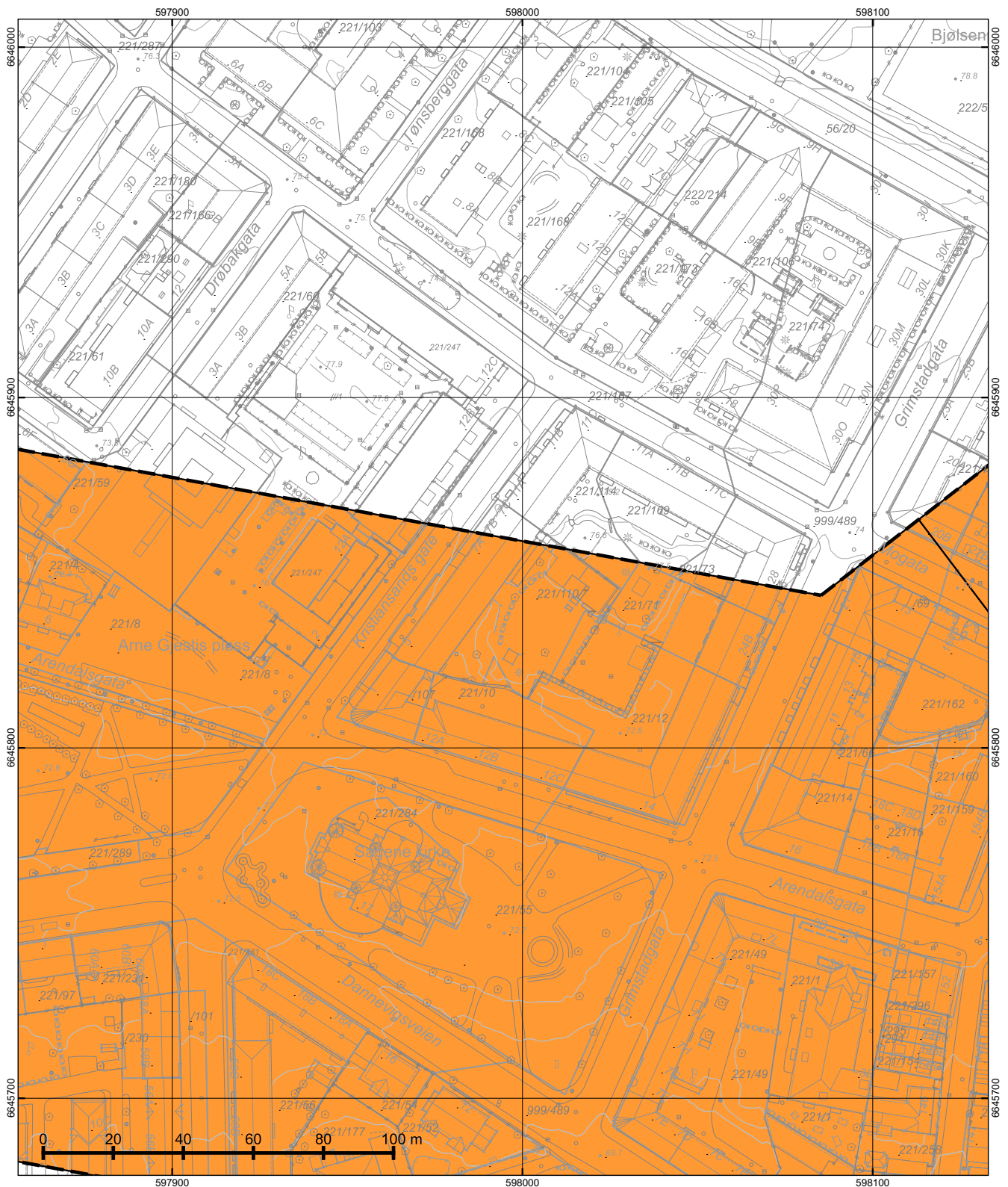
Styremedlemmenes navn og leilighetsnummer blir slått opp på oppslagstavla. Den beste måten å nå fram på, er å legge en lapp i postkassen til den aktuelle.

BRUDD PÅ FORANSTÅENDE ORDENSREGLER RAPPORTERES SKRIFTLIG TIL STYRET. Brudd på husordensreglene kan ansees som mislighold, Jfr. Vedtektenes punkt 6-1.

Meldinger fra styret, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Oslo, den 20. mars. 2025

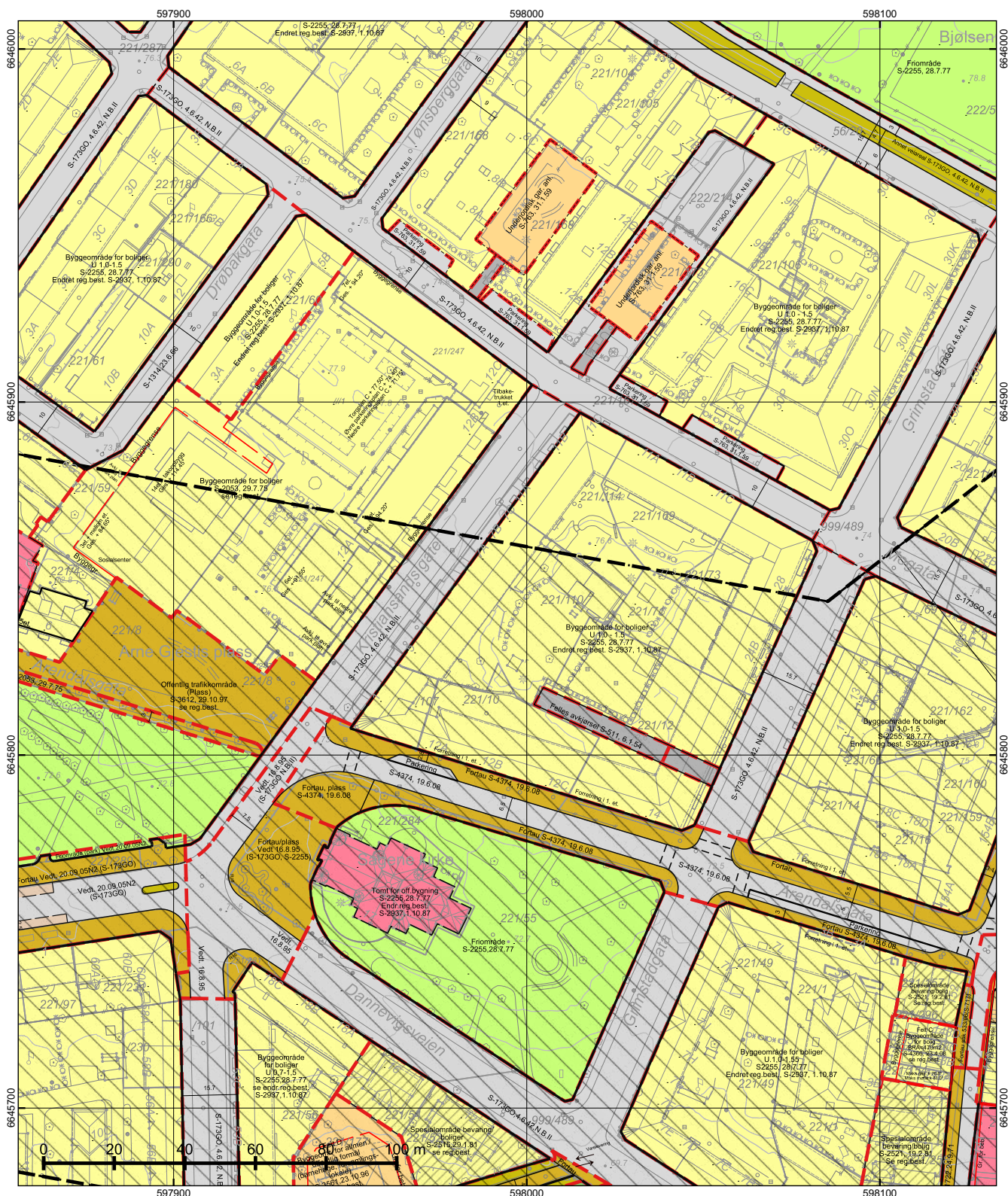
STYRET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 11.06.2025 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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 144446/ 86513985</td><td>Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: KRISTIANSDS GATE 5</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 221/110</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 144446/ 86513985	Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV	Adresse: KRISTIANSDS GATE 5	Kommentar:	Gnr/Bnr: 221/110		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
PlottID/Best.nr: 144446/ 86513985	Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV							
Adresse: KRISTIANSDS GATE 5	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 221/110								



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvridistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144446/ 86513985

Adresse: KRISTIANSDS GATE 5

Gnr/Bnr: 221/110

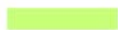
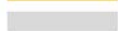
Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV

Kommentar:

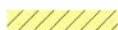
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

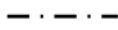
	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	74 - Felles gårds plass
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering

 1541 - Vannforsyningsanlegg

 660 - Spesialområde bevaring bolig

 RbBevaringGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

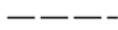
 76 - Felles underjordisk anlegg

 311 - Annet veiareal

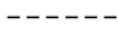
 312 - Fortau

 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Regulert kjørefelt

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Bebyggelse som inngår i planen

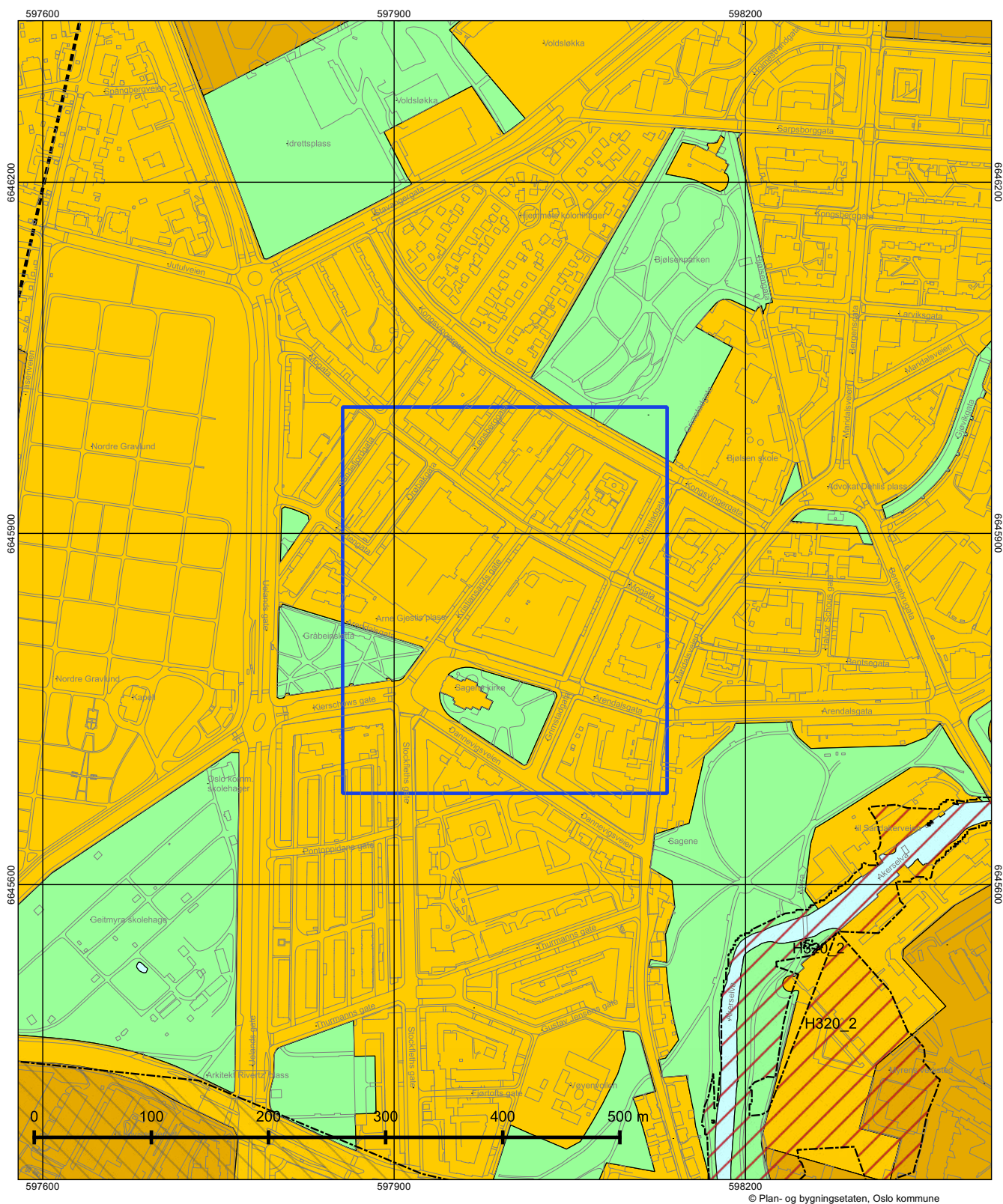
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 11.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 144446/ 86513985 Adresse: KRISTIANSDS GATE 5 Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV	
	Gnr/Bnr: 221/110	Kommentar:	



Oslo

Dato: 11.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144446/86513985

Deres ref.: 44474/ KROT@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

Nabolagsprofil

Kristiansands gate 5 - Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 227 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Sagene i Kierschows gate Linje FB1, 20, 37, 54	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nydalen Linje 4, 5	20 min 1.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Skoler

Bjølsten skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

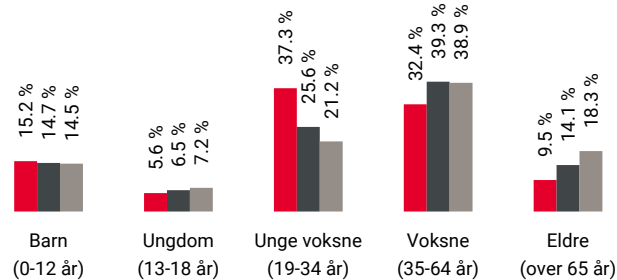
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dronning Louises barnehage (0-5 år) 30 barn	2 min 0.2 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år) 35 barn	3 min 0.3 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Mogata PostNord	2 min 0.1 km
Joker Sagene Søndagsåpent	2 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



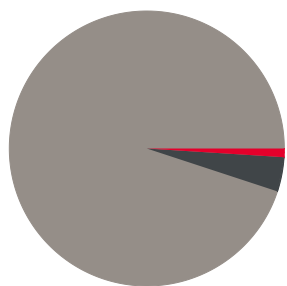
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽	Bjølseparken basketbane	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Bjølse skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
🚴	SATS Sagene	4 min	🚶
🚴	Myrens Sportssenter	9 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
4% rekkehus
94% blokk

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

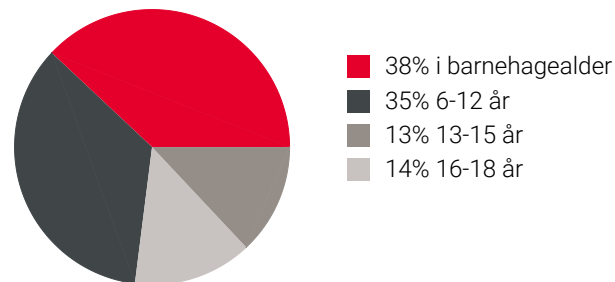
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦	Sandaker Senter	14 min	🚶
📦	Apotek 1 Sagene	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

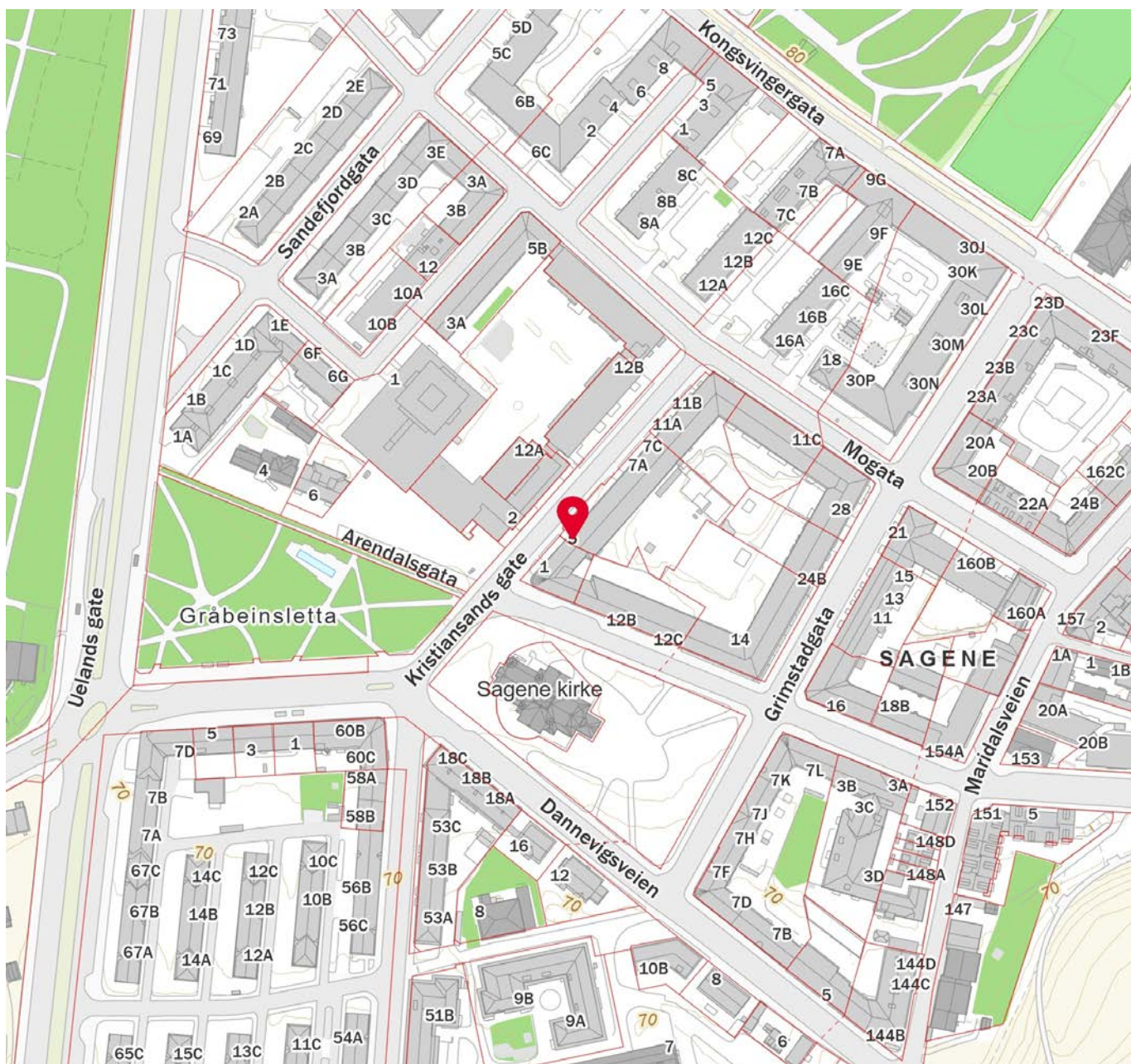
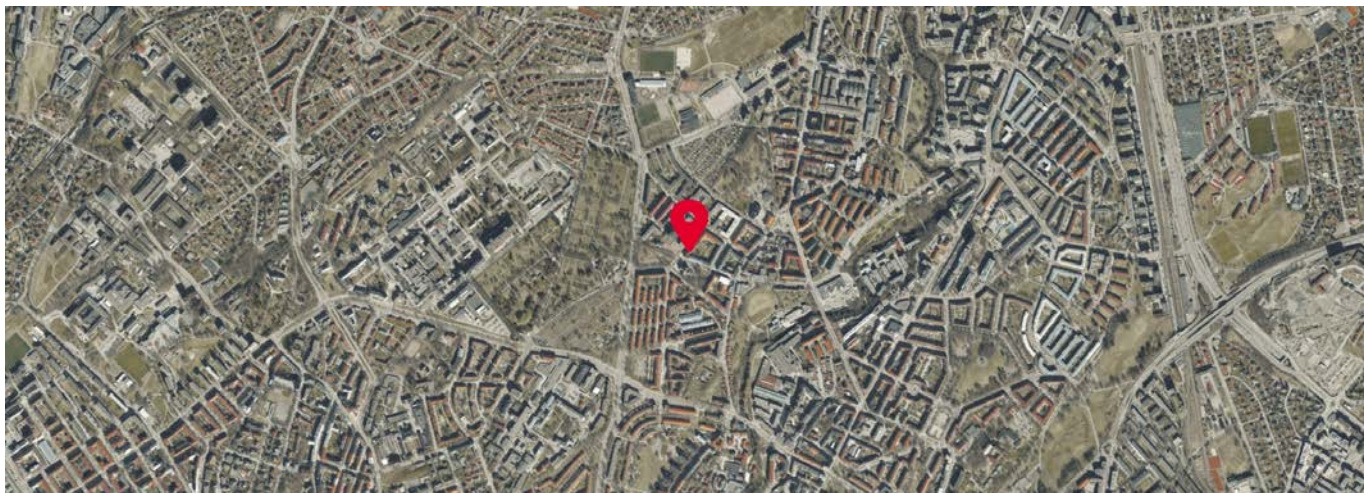


0% 56%

Sagene kirke/Sagene ring
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kristiansands gate 5
0463 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@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 viderefremidlet 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