

aktiv.





Daglig Leder/ Eiendomsmegler/ Partner

## Martin Ommundsen

**Mobil** 906 42 614

**E-post** martin.ommundsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 11 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 143 264,-  
**Omkostn.:** Kr 299 810,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 243 074,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 860,-  
**Selger:** Camilla Njå  
John Rune Enstad Løvås

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1895  
**BRA-i/BRA Total** 106/125 kvm  
**Tomtstr.:** 517.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 217, bnr. 458  
**Snr.** 8  
**Oppdragsnr.:** 1007240176

# Stor og lys 4/5-roms i klassisk bygård - Balkong

I grønne omgivelser midt i byen ligger en hjørneleilighet fra 1895 – et sted fylt med varme og historie. Her venter et hjem med sjel og karakter, skapt for den som lengter etter et stilfullt og sjarmerende nabolag. Leiligheten er romslig og inviterer deg inn med sine lyse og luftige stuer, generøs takhøyde, vakker stukkatur og forseggjorte rosetter. Den solrike balkongen blir ditt eget lille fristed – perfekt for rolige stunder omgitt av bladverkets hviskende sus.

Lys og luftig hjørneleilighet med klassiske detaljer  
Koselig bakeri rett rundt hjørnet, flere kafeer i nærheten  
Nymalte flater og oppussede tregulv  
Flere innbydende stuer til koselige stunder  
Attraktiv og sentral beliggenhet i en stille og bilfri gate  
To ildsteder som skaper en lun atmosfære  
4-roms som enkelt kan endres til 5-rom



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	61
Egenerklæring .....	82
Energiattest .....	87
Nabolagsprofil .....	93
Reguleringskart .....	96
Ekspedisjonsdokument .....	101
Originale tegninger .....	106
Kommunale avgifter .....	108
Meglerinfo .....	111
Årsberetning .....	113
Protokoll .....	126
Husordensregler .....	128
Vedtekter .....	129
Budskjema .....	144

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 106 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 125 m<sup>2</sup>

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

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Kjellerbod

#### 3. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup> Entré , Soverom , Soverom 2, Stue , Spisestue , Bad , Toalettrom , Kjøkken

### TBA fordelt på etasje

#### 3. etasje

2 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Leiligheten disponerer 1 panelt/tegl kjellerbod på ca. 19 kvm. Mrk. 1 Stor takhøyde på 3,6-4,0 meter.

Leiligheten disponerer 1 panelt hjørne loftsbod på ca. 9 kvm. Mrk. 8 (ikke målbar grunnet lav takhøyde)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

517.4 m<sup>2</sup>



### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt for sameiet.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet ved Adamstuen. Her bor du med alle fasiliteter du trenger innenfor gåavstand. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du rekreasjonsområder som Stensparken, Idioten og St.Hanshaugen. Det er flere matbutikker kun en kort spasertur unna, som Joker, Bunnpris, Coop Extra og Kiwi. Ønsker du noe godt å spise eller drikke kan blant annet Thereses gate by på en rekke ulike kafeer og restauranter. Her kan blant annet Kolonialen, St. Lars, Tasty Thai og Cafe Laundromat trekkes frem som utsøkte alternativer. Ellers kan du også finne apotek, frisør og en rekke andre spesialforretninger i Thereses Gate og videre opp Ullevålsveien. Dersom du har barn i barnehage- eller skolealder finner du Bolteløkka barnehage, Langaard barnehage, Treklang barnehage og Bolteløkka skole kun en liten spasertur unna.

Dersom du ønsker å holde deg i fysisk god form finner du en rekke tilbud i umiddelbar nærhet, som Bislett Stadion, SATS, Evo og Bislett bad trening. Ellers har du også utendørs volleyball-, fotball-, basketballbane like ved, på gamle Veterinærhøyskolen.

Innenfor gangavstand fra leiligheten ligger også Bogstadveien. Med sine over 300 butikker er Bogstadveien Norges største og lengste handlegate. Hvert år arrangeres det to bilfrie markedsdager her, en på våren og en på høsten. Under markedsdagene har butikkene mange spennende tilbud samt at det blir satt opp boder langs gaten. Handlegaten tar i løpet av markedsdagene i mot over 100 000 besøkende. Bogstadveien med dens sidegater byr også på et bredt utvalg av restauranter, kafeer og butikker.

### **Adkomst**

Adkomst fra Brageveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

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

Nvh-Barnehagen, Amigos Vestre Aker barnehage og Fagerborg menighetsbarnehage.

### **Skolekrets**

Bolteløkka skole og Kristelig gymnasium.

### **Offentlig kommunikasjon**

Trikk: Stensgata med linje 17 og 18 ca 200m

Buss: Adamstuen med linje 19N ca 200 m

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca 1,5 km

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 2,3 km

### **Bygningssakkyndig**

Tore Jan Fevang

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vi flyttet kjøkken til motsatt ende av leiligheten ved overtakelse

Arbeid utført av: Christiania Rørleggerbedrift

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Det er fukt i gårdens kjeller. Vi har hatt fagfolk til å se på det, men de mener det ikke er noe som trenger tiltak.

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

Ja

Beskrivelse: Det er en bygård fra 1895, så det er en del skjevheter i gulv.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi hadde eltilsyn og fikk utbedret mangler i henhold til dette

Arbeid utført av: KW Elektro

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Vi hadde eltilsyn i juni 2016

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 3. etasje i klassisk bygård fra 1895. Den inneholder entré/gang, wc, bad, to soverom, kjøkken, stue og spisestue med utgang til balkong.

Soverommet i enden av gangen er stort nok til å kunne sette opp lettveggen og dører slik at det blir to soverom. Se alternativ plantegning.

Leiligheten har rosett, stukkatur, to vedkaminer, gjennomgående nyslipte originale furugulv og en generøs takhøyde på hele 3 m.

Det er også meget store og høye vinduer som gir leiligheten mye naturlig lys. Dette skaper god romfølelse ilage med den gode takhøyden.

Kvik kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass samt delvis integrerte hvitevarer.

Leiligheten ligger meget sentralt til i et godt nabolag med velstelt bakgård, fine gater og nærhet til det meste av fasiliteter.

### **Standard**

#### **Vinduer:**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelt glass i et lite vindu på soverom m/bakdør.

#### **Dører:**

Malt original 2-fløyet profilert ytterdør med brannsikre glassfelt. Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 1986 Malt bakdør B30(brannør). Brannsikkert glassfelt over. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Original tofløyet dør mellom entre og spisestue.

#### **Balkong:**

Sørøstvendt balkong utenfor spisestue i betong. Størrelse ca. 2,2 kvm.

#### **Gulv:**

Furugulv og fliser.

#### **Vegger:**

Malte flater. Panelert brystningspanel i flere rom.

#### **Himling:**

Malte flater. Rosett-og stukkaturer i flere himlinger.

#### **Etasjeskille:**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### **Pipe og ildsted:**

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Kleberstein ovn i stue. Antikk rundovn i spisestue.

#### **Andre innvendige forhold:**

Plassbygde originale små garderobeskap i vegg på et soverom.

#### **Bad:**

Eldre bad av ukjent dato og utførelse-modent for oppgradering. Badet inneholder

dusjnise, servant, skap, bereder i himling og opplegg til vaskemaskin.

#### Kjøkken:

KVIK kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter, heltre benkeplate, underlimt oppvaskkum og bereder i benk. Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin. Vannsikring/Waterguard montert. Pop-up elstikk i benkeplaten. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Toalettrom:

Separat toalettrom av ukjent årstall med toalett og servant. Nytt toalett i 2012- flislagt gulv i 2006.

#### Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Nyere Pexrør på kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken. (inget rørskap) Stoppekran for toalettrom og kjøkken bak luke i toalettrom. Stoppekran for bad i kjellergang.

#### Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

#### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Varmtvannstank:

Varmtvannstank på 110 liter, liggende i baderomshimling. Varmtvannstank på 80 liter i kjøkkenhjørne.

#### Andre installasjoner:

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Innlagt fiber. iflg. eier.

Downlights.

Varmekabler på bad.

Panelovner.

Generell belysning.

#### Elektrisk anlegg:

Automatsikringer i skap i entre/gang.

Ny brannslukker i 2024

#### Info fra takstmann:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Gulv mot grunn
- Generell bad
- Tilliggende konstruksjoner våtrom bad

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Overflater og konstruksjon toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid gjort:

2024

Modernisering:

- Nyslipte og pigmentelakkerte furugulv.
- Malt alle flater bortsett fra soveromshimlinger og entre.
- Malt opp listverk, vinduer, dører, karmen m.m.
- Ny kursoversikt i elskap og utbedringer av elstikk.
- Ny brannslukker

2013

Modernisering  
Piperehabilitering i bygget

2012

Ombygging:  
Flyttet kjøkken til andre siden av leiligheten. Nytt toalett.

2012

Modernisering Ominnredet, flyttet kjøkken og montert nytt fra KVIK.  
Nytt el og rør i forbindelse med dette.  
Større kurs etablert til steketopp samt noen stikk.

Oppussing og modernisering fra tidligere Finn-annonser:

Balkonger mot gate ble rehabilitert i 1998.

Fasade mot gate ble rehabilitert/malt i 2005 i original farge fra byggets opprinnelse.

Nye balkonger mot indre gård i 2000.

Nye soilrør, bad fra 1991 og på wc fra 2000.

I 2007 fikk wc-rommet nytt blandebatteri, servant, varmtvannsbereder, og to små benkeplater i eikefiner.

For øvrig ble leiligheten malt i november 2006.

Fliser wc rom fra 2006.

Stukkatur, rosetter og tak er nymalt november 2006.

Godt vedlikeholdt bygning. Balkonger mot gate ble rehabilitert i 1998.

Fasade mot gate ble rehabilitert/malt i 2004 i original farge fra byggets opprinnelse.

Fasade mot bakgård ble pusset opp/malt i 2011.

Oppganger ble pusset opp i 2011.

Original rundovn i spisestue.

Klebersteinspeis i stue med glassdør og sidevinduer. Påkostninger:Nypeis 2011.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1986/90

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett fra Telenor inkl.

#### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Polisenummer**

79927677

#### **Diverse**

Boligen er ombygget fra originale byggetegninger. Originale tegninger viser at



kjøkkenet var ved siden av badet, og ved siden av stuen var det soverom. Disse to har byttet plass.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

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

Kr 11 800 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Eiendomskatt kommer utenom.

### Eiendomsskatt

Kr 5 452

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 2 374 052

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 9 021 399

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

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

er inkludert).

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

121/1239

### **Felleskostnader inkluderer**

Tv/internett, kommunale avgifter, trappevask, felles strøm og forsikring, forretningsførsel og drift og vedlikehold.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 860

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 143 264

### **Fellesgjeld pr. dato**

01.09.2024

### **Andel fellesformue**

Kr 33 812

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Vidars Gate 16

### **Organisasjonsnummer**

992137983

### **Om sameiet**

Sameiet består av 12 seksjoner.

Sameiet Vidarsgate 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992137983, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
217 458

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: DNB02-16367658839

Type: A

Restsaldo: 1.466.998,-

Restløpetid: 19 år

Terminer: 12

Type: Flyt

Type rente: 7,75%

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var kr -231 225,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr 336 147,-

Fra årsberetning:

Større vedlikehold:

Det er ikke planlagt større vedlikehold i 2024.

### **Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt etter søknad til styret.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnader bestemmes av styret og hver seksjon plikter å stille minst en person på hver dugnad. Det skal avholdes minst 2 dugnader i året, på inntil 2 dagers varighet. Beskjed om dugnad må gis minst 2 uker før denne skal avholdes. Gebyr for å ikke delta i lovlig varselt dugnad settes til kr 500,-

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 458, seksjonsnummer 8 i Oslo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/458/8:

25.07.1899 - Dokumentnr: 900768 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:458

Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1987 - Dokumentnr: 74708 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 121/1239

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus fra 1902. Det foreligger ekspedisjonsdokument for WC fra 1934.

### Vei, vann og avløp

Offentlig.

### Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesak i gaten ved siden av:

"Ullevålsveien/Sofies gate - Etablering av sykkelfelt"

Saksnummer: 201605864

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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



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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

11 800 000 (Prisantydning)

---

143 264 (Andel av fellesgjeld)

---

11 943 264 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

298 570 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

299 810 (Omkostninger totalt)

310 210 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

313 010 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

12 243 074 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 253 474 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 256 274 (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 299 810

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt 0,65 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

### **Oppdragsansvarlig**

Martin Ommundsen  
Daglig Leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
[martin.ommundsen@aktiv.no](mailto:martin.ommundsen@aktiv.no)  
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

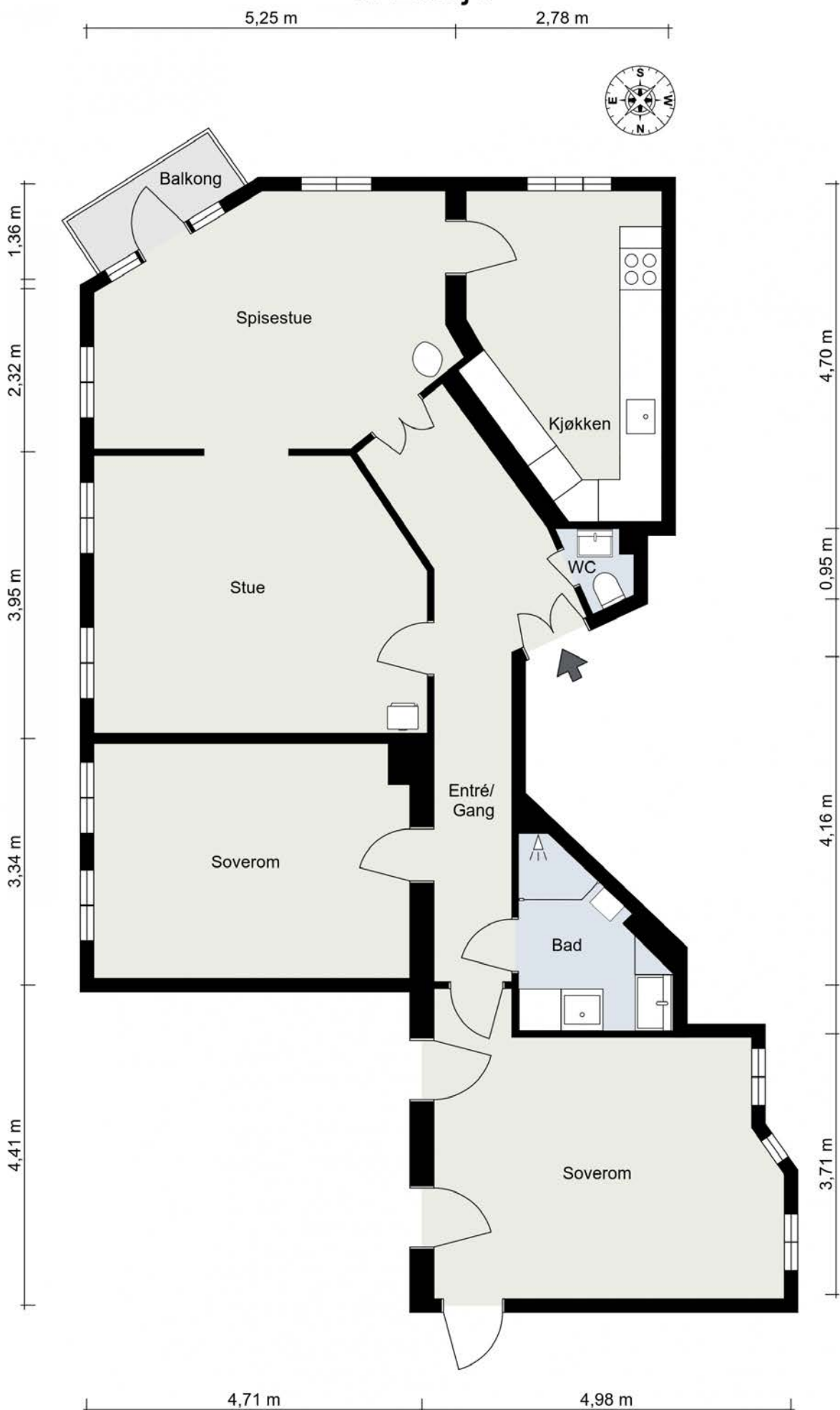
**Salgsoppgavedato**

06.10.2024

























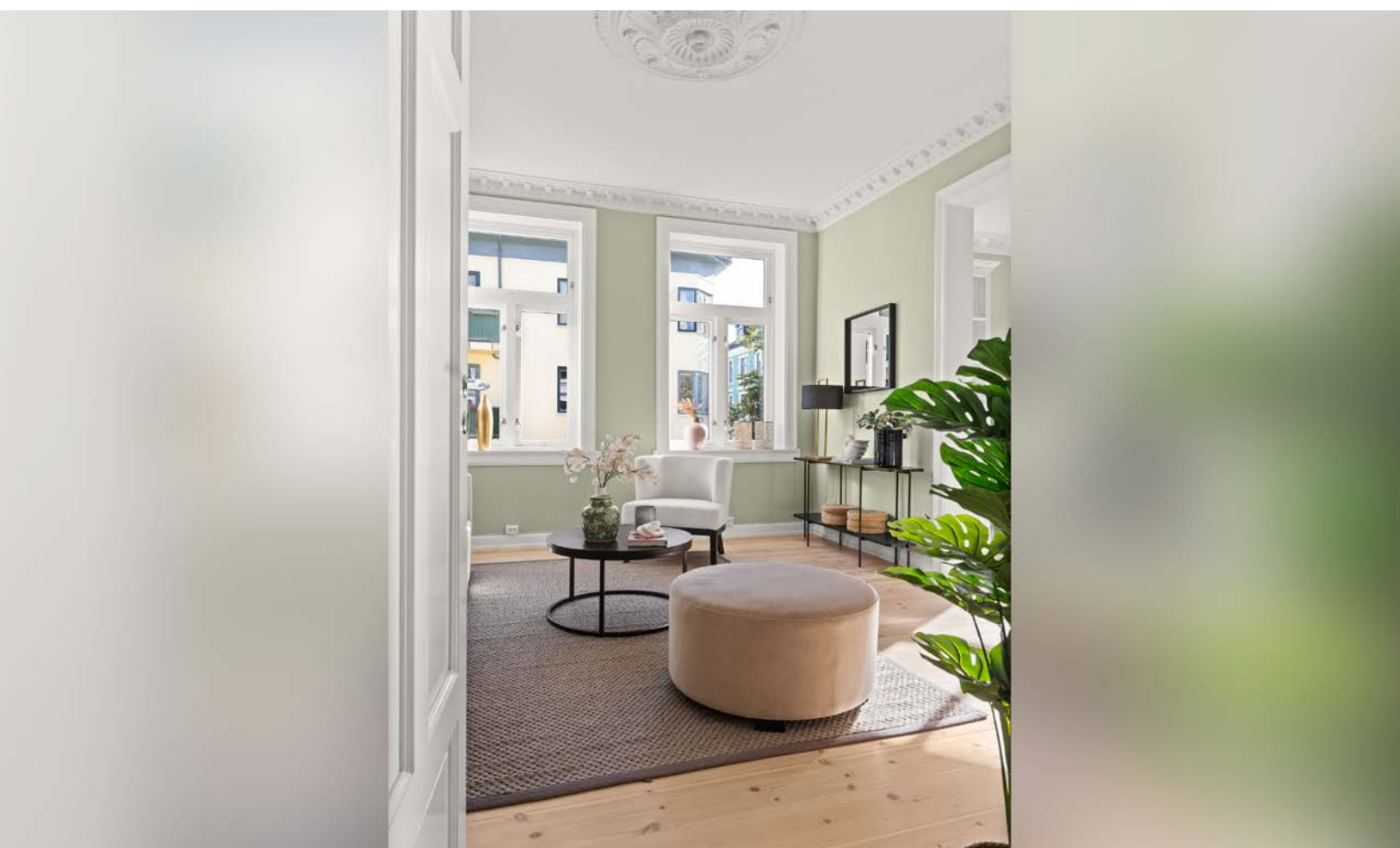






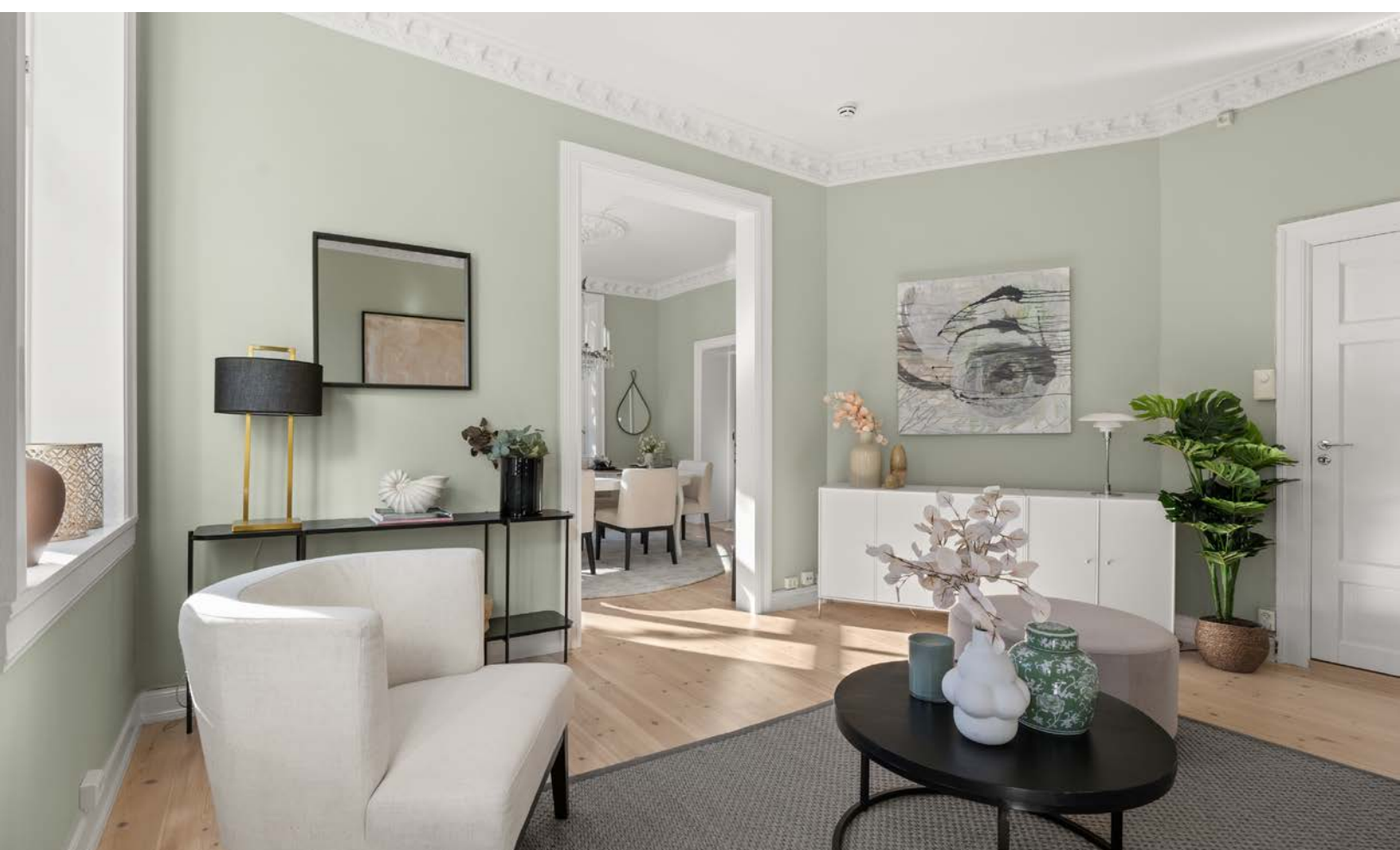






























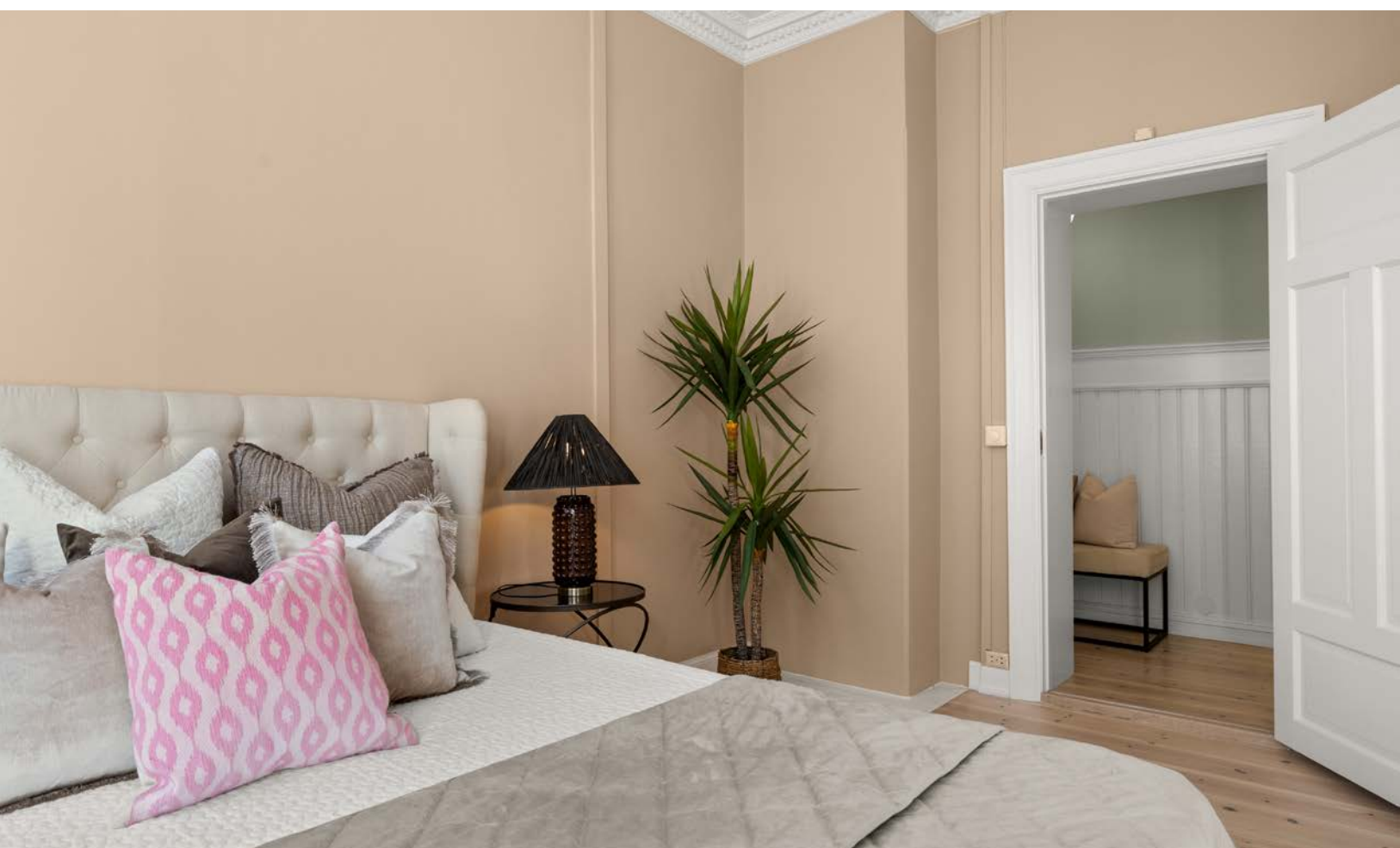












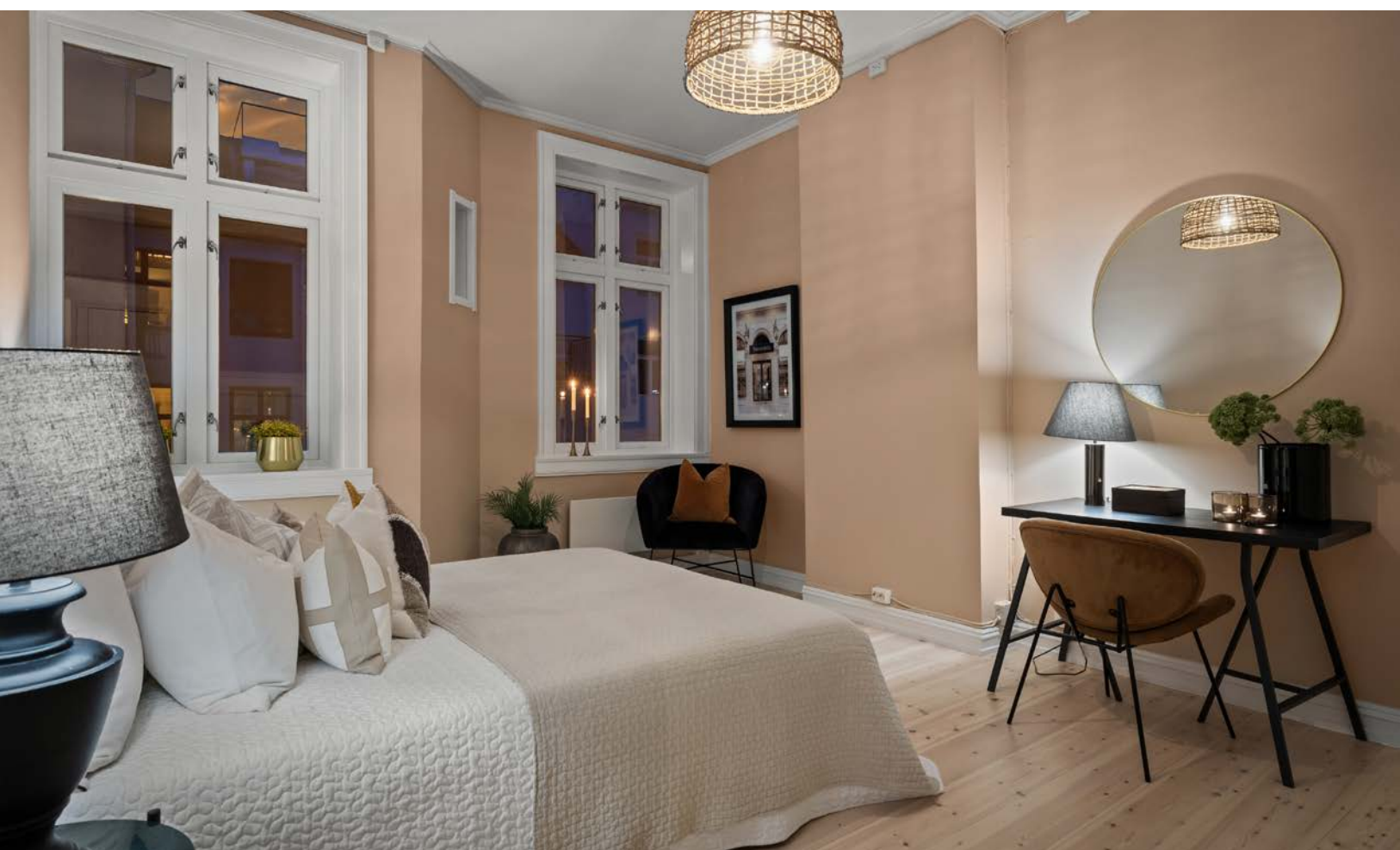




# 3. Etasje





































































# Vedlegg



# Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Brageveien 3 C, 0452 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 217, bnr. 458, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m<sup>2</sup> BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.09.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 16592-1581

Referansenummer: RK2142

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norges Takst AS

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

Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

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

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

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

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



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

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

Overflateoppusset i 2024, kjøkken fra 2012, eldre badrom-modent for oppgradering og lettere modernisert toalettrom.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

### Selveierleilighet - Byggeår: 1895

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelt glass i et lite vindu på soverom m/bakdør. (ikke isolerende egenskaper)  
Malt original 2-fløyet profilert ytterdør med brannsikre glassfelt.  
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 1986  
Malt bakdør B30(brannndør). Brannsikkert glassfelt over.  
Sørøstvendt balkong utenfor spisestue i betong. Størrelse ca. 2,2 kvm.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandlinger gulv: furugulv og fliser.  
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.  
Panelert brystningspanel i flere rom.  
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.  
Rosett-og stukkaturer i flere himlinger.  
Anmerkninger:  
Knirk i noen gulv.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.  
Kleberstein ovn i stue.  
Antikk rundovn i spisestue.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Original tofløyet dør mellom entre og spisestue.  
Plassbygde originale små garderobeskap i vegg på et soverom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Eldre bad av ukjent dato og utførelse-modent for oppgradering.  
Badet inneholder dusjnise, servant m/skap, bereder i himling og opplegg til vaskemaskin.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i entre/gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

KVIK kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter, heltre benkeplate, underlimt oppvaskkum og bereder i benk.  
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin.  
Vannsikring/Waterguard montert.  
Pop-up elstikk i benkeplaten.  
Komfyrvakt anbefales montert.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalettrom av ukjent årstall med toalett og servant.  
Nytt toalett i 2012- flislagt gulv i 2006.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Nyere Pexrør på kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken. (inget rørskap)  
Stoppekran for toalettrom og kjøkken bak luke i toalettrom.  
Stoppekran for bad i kjellergang.  
Det er avløpsrør av plast og støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstank på 110 liter, liggende i baderomshimling.  
Varmtvannstank på 80 liter i kjøkkenhjørne.  
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.  
Innlagt fiber. iflg. eier.  
Downlights.  
Varmekabler på bad.  
Panelovner.  
Generell belysning.  
Automatsikringer med skap i felles trappegang.  
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

### TOMTEFORHOLD

Felles tomt for sameiet.

[Gå til side](#)

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

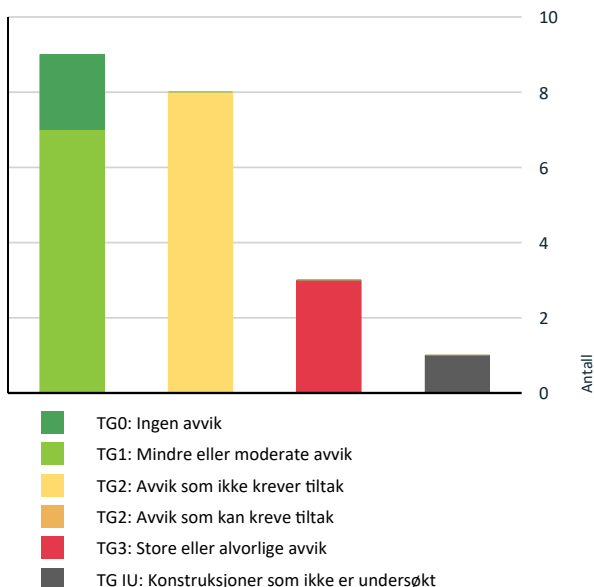
### Selveierleilighet

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



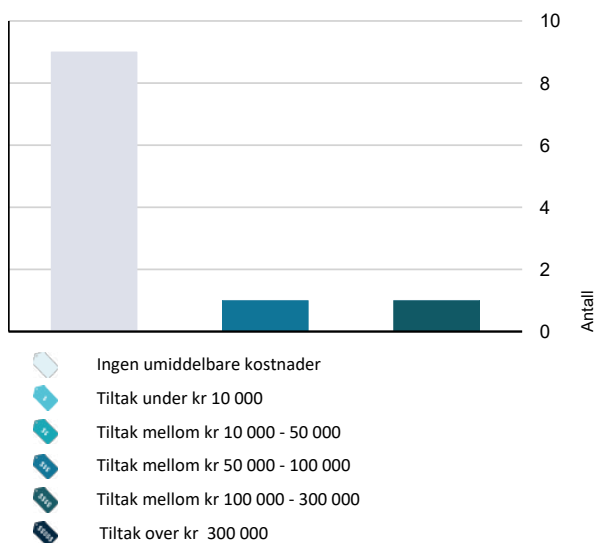
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

### Byggeår

1895

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eiere.

### Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging	Flyttet kjøkken til andre siden av leiligheten. Nytt toalett.
2024	Modernisering	Nyslipte og pigmentelakkerte furugulv. Malt alle flater bortsett soveromshimlinger og entre. Malt opp listverk, vinduer, dører, karm m.m. Ny kursoversikt i elskap og utbedringer av elstikk. Ny brannslukker
2012	Modernisering	Ominnredet, flyttet kjøkken og montert nytt fra KVIK. Nytt el og rør i forbindelse med dette. Større kurs etablert til steketopp samt noen stikk. (ikke dokumentasjon på elarbeider/vennetjeneste men dok på rør)
2013	Modernisering	Piperehabilitering i bygget

## UTVENDIG

### TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelt glass i et lite vindu på soverom m/bakdør. (ikke isolerende egenskaper)

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 2 Dører

Malt original 2-fløyet profilert ytterdør med brannsikre glassfelt. Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 1986  
Malt bakdør B30(branndør). Brannsikert glassfelt over.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Eldre dører generelt.

Dører fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Værslitt utvendig -balkongdør sidefelt

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt balkong utenfor spisestue i betong. Størrelse ca. 2,2 kvm.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

Overflatebehandlinger gulv: furugulv og fliser.

Overflatebehandlinger vegg: malte flater. Panelert brystningspanel i flere rom.

Overflatebehandlinger himlinger: malte flater. Rosett- og stukkaturer i flere himlinger.

Anmerkninger:  
Knirk i noen gulv.



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

Målt vilkårlig +/- 58 mm skjevhet på spisestuegulv.

Målt vilkårlig +/- 59 mm skjevhet på stuegulv.

Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! TG 0 Radon

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

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Kleberstein ovn i stue.

Antikk rundovn i spisestue.

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l



Nyere feieluke på loft



Antikk rundovn



Kleberstein peisovn

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Original tofløyet dør mellom entre og spisestue.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde originale små garderobeskap i vegg på et soverom.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

Eldre bad av ukjent dato og utførelse-modent for oppgradering. Badet inneholder dusjnisse, servant m/skap, bereder i himling og opplegg til vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Eldre rustent støpejernsluk



Eldre bad modent for oppgradering



Tørråte i etasjeskiller over baderomshimling

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i entre/gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

#### Generelt:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

#### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Utbedringskostnader er underlagt rehabilitering av bad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Skader i baderomsvegg



Det er i hulltakingen påvist fuktskader

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

KVIK kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter, heltre benkeplate, underlimt oppvaskkum og bereder i benk.

Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin.

Vannsikring/Waterguard montert.

Pop-up elstikk i benkeplaten.

Komfyrvakt anbefales montert.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Egenerklæring



# Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

## SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom av ukjent årstall med toalett og servant.  
Nytt toalett i 2012- flislagt gulv i 2006.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Nyere Pexrør på kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken. (inget rørskap)  
Stoppekran for toalettrom og kjøkken bak luke i toalettrom.  
Stoppekran for bad i kjellergang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

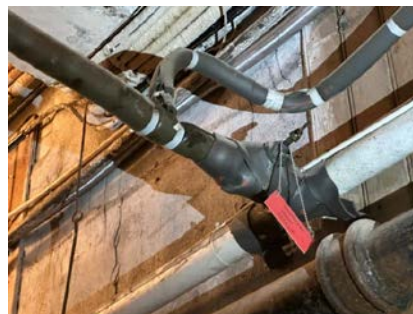
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stoppekran bak luke på toalettrom



Hovedstoppekran i kjeller for seksjon 8

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Plast avløpsrør synlig over baderomshimling, 1991

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 110 liter, liggende i baderomshimling.  
Varmtvannstank på 80 liter i kjøkkenhjørne.

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



Bereder i baderomshimling



Bereder i kjøkkenbenk

## TG IU Andre installasjoner

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Innlagt fiber. iflg. eier.

Downlights.

Varmekabler på bad.

Panelovner.

Generell belysning.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i entre/gang.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Vet ikke**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Mindre arbeider på kjøkken er utført som vennetjeneste og jobbet i registrert firma iflg. eier**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ikke på alle arbeider.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**



# Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Kontroll i 2016 med utbedringer av KW Elektro. Samsvarserklæring foreligger.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll. Generelt eldre anlegg som kan påregnes oppgradert på sikt.**

## Generell kommentar

Flere løse kabler under kjøkkeninnredning.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elskap, plassert i entre/gang (ny kursoversikt)

## Branntekniske forhold

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

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

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Ny brannslukker i 2024**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Felles brannvarsling for bygget.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
3. Etasje	106			106	2
Kjeller		19		19	
<b>SUM</b>	<b>106</b>	<b>19</b>			<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>125</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Sjakter og innkassinger er medtatt.

Takhøyde stue ca. 300 cm.

Leiligheten disponerer 1 panel/tegl kjellerbod på ca. 19 kvm. Mrk. 1 Stor takhøyde på 3,6-4,0 meter. (rått miljø i kjellerboden)

Leiligheten disponerer 1 panelt hjørne loftsbod på ca. 9 kvm. Mrk. 8 (ikke målbar grunnet lav takhøyde)

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Pga. boligens planløsning med skråvegger og utfordrene utforming gjør arealet vanskelig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt etter beste skjønn og for videre kontroll anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ombygget fra opprinnelig løsning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	106	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2024	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	John Rune Enstad Løvås	Kunde
	Camilla Njå	
	Christian Unum	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	458		8	517 m <sup>2</sup>	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

### Adresse

Brageveien 3 C

### Hjemmelshaver

Njå Camilla, Løvås John Rune Enstad

### Boligselskap

Sameiet Vidarsgate 16

### Eierandel

121 / 1239

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Organisasjonsnr

992137983

### Felles formue

Kr. 33 812 31.12.2023

### Felles gjeld:

Kr. 144 000 01.09.2024



## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Felles tomt for sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Oppussing og modernisering fra tidligere Finn-annonser

Balkonger mot gate ble rehabilitert i 1998.

Fasade mot gate ble rehabilitert/malt i 2005 i original farge fra byggets opprinnelse.

Nye balkonger mot indre gård i 2000.

Nye soilrør, bad fra 1991 og på wc fra 2000.

I 2007 fikk wc-rommet nytt blandebatteri, servant, varmtvannsbereider, og to små benkeplater i eikefiner.

For øvrig ble leiligheten malt i november 2006.

Fliser wc rom fra 2006.

Stukkatur, rosetter og tak er nymalt november 2006.

Godt vedlikeholdt bygning. Balkonger mot gate ble rehabilitert i 1998.

Fasade mot gate ble rehabilitert/malt i 2004 i original farge fra byggets opprinnelse.

Fasade mot bakgård ble pusset opp/malt i 2011.

Oppganger ble pusset opp i 2011.

Original rundovn i spisestue.

Klebersteinspeis i stue med glassdør og sidevinduer. Påkostninger:Nypeis 2011.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1986/90

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 370 000	2012

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79927677			

### Kommentar

Felles forsikring for sameiet.

Innoforsikring oppretter seksjonseier selv.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2024	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger originale-ikke datert-		Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- KW Elektro AS	24.08.2016	Utbedring av Tilsynsrapport Rapportnummer: 4015828 Målernummer: 000394084	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.09.2024	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	23.09.2024	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons-dokument	01.10.1898	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Fagerborg Installasjon as	25.09.2024	Ny kursoversikt	Gjennomgått		Nei
Christiania Rørleggerbedrift Vest AS	01.11.2012	Rørleggerarbeider på bad og kjøkken	Gjennomgått		Nei
ENERGIATTEST	22.09.2024	Karakter: G	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RK2142>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



## Andre bilder



Loftsbod



Kjellerbod

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007240176	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
John Rune Enstad Løvås	Camilla Njå
<b>Gateadresse</b>	
Brageveien 3C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0452
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007240176

## 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

Initialer selger: JREL, CN

1



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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vi flyttet kjøkken til motsatt ende av leiligheten ved overtakelse

Arbeid utført av

Christiania Rørleggerbedrift

Filer

[FAKTURA\\_2718.PDF](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er fukt i gårdens kjeller. Vi har hatt fagfolk til å se på det, men de mener det ikke er noe som trenger tiltak.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er en bygård fra 1895, så det er en del skjevheter i gulv.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi hadde eltilsyn og fikk utbedret mangler i henhold til dette

Arbeid utført av

KW Elektro

Filer

[Ordre14108\\_12-09-2016\\_10.52.42.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Vi hadde eltilsyn i juni 2016

Filer

[Varsel Om Vedtak 4015828-0-20160428135212.pdf](#)

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
- 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



## 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Løvås	02b41c70c011e1af627f0276 ed74acce5e938fe1	25.09.2024 05:00:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Njå	d5dffed0650e58244b5635 9f8cfbefce0c2d160a	25.09.2024 05:00:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

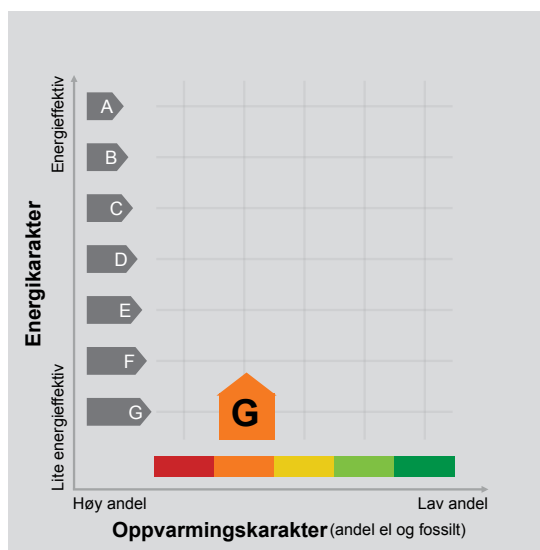
Document reference: 1007240176

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



# ENERGIATTEST

Adresse	Brageveien 3C
Postnummer	0452
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	458
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80534574
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-28603
Dato	22.09.2024



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

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

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

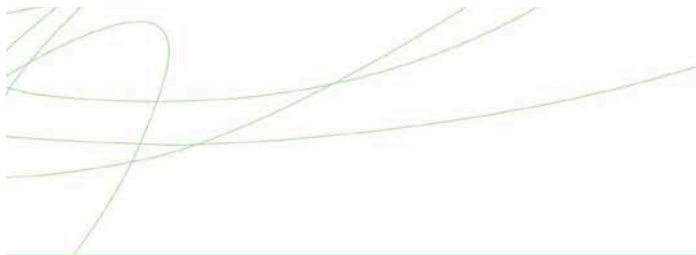
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk 13 286 kWh pr. år

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

11 298 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

- Tidsstyring av panelovner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Spar strøm på kjøkkenet

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1895
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	110
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 22: Montering tetningslister**

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



# Nabolagsprofil

Brageveien 3C - Nabolaget Adamstuen - vurdert av 225 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Adamstuen Linje 19N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.3 km

## Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	15 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett	11 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



## Opplevd trygghet

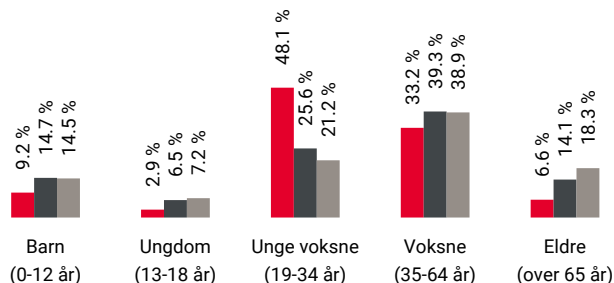
Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Adamstuen	2 130	1 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	7 min 0.5 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 år) 16 barn	7 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.6 km

## Dagligvare

Joker Theresesgate Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Kiwi Adamstuen	2 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



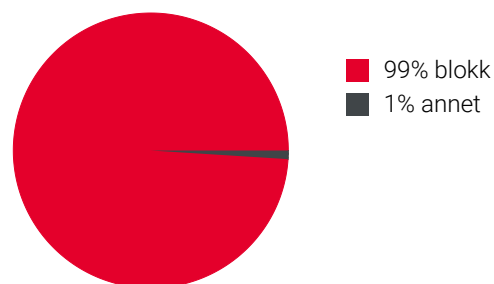
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽	Idioten balløkke Ballspill	3 min	🚶
⚽	Ullevålsvn. spesialscole Aktivitetshall	3 min	🚶
🚴	EVO Adamstuen	2 min	🚶
🚴	The Work Out	5 min	🚶

## Boligmasse



«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

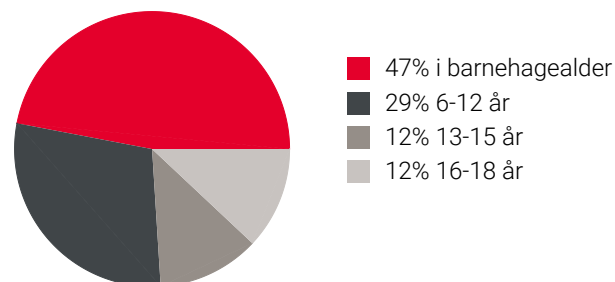
Sitat fra en lokalkjent



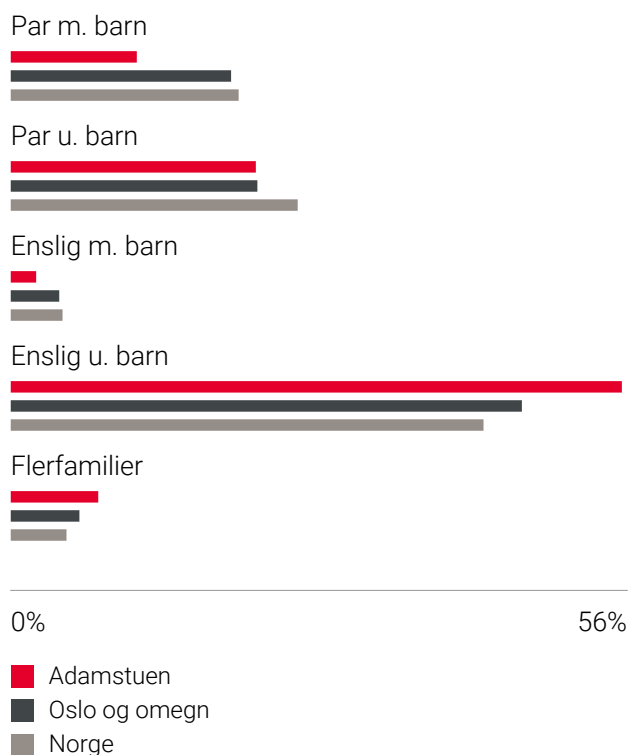
## Varer/Tjenester

📍	St.Hanshaugen Senter	18 min	🚶
📍	Boots apotek Bislett	5 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



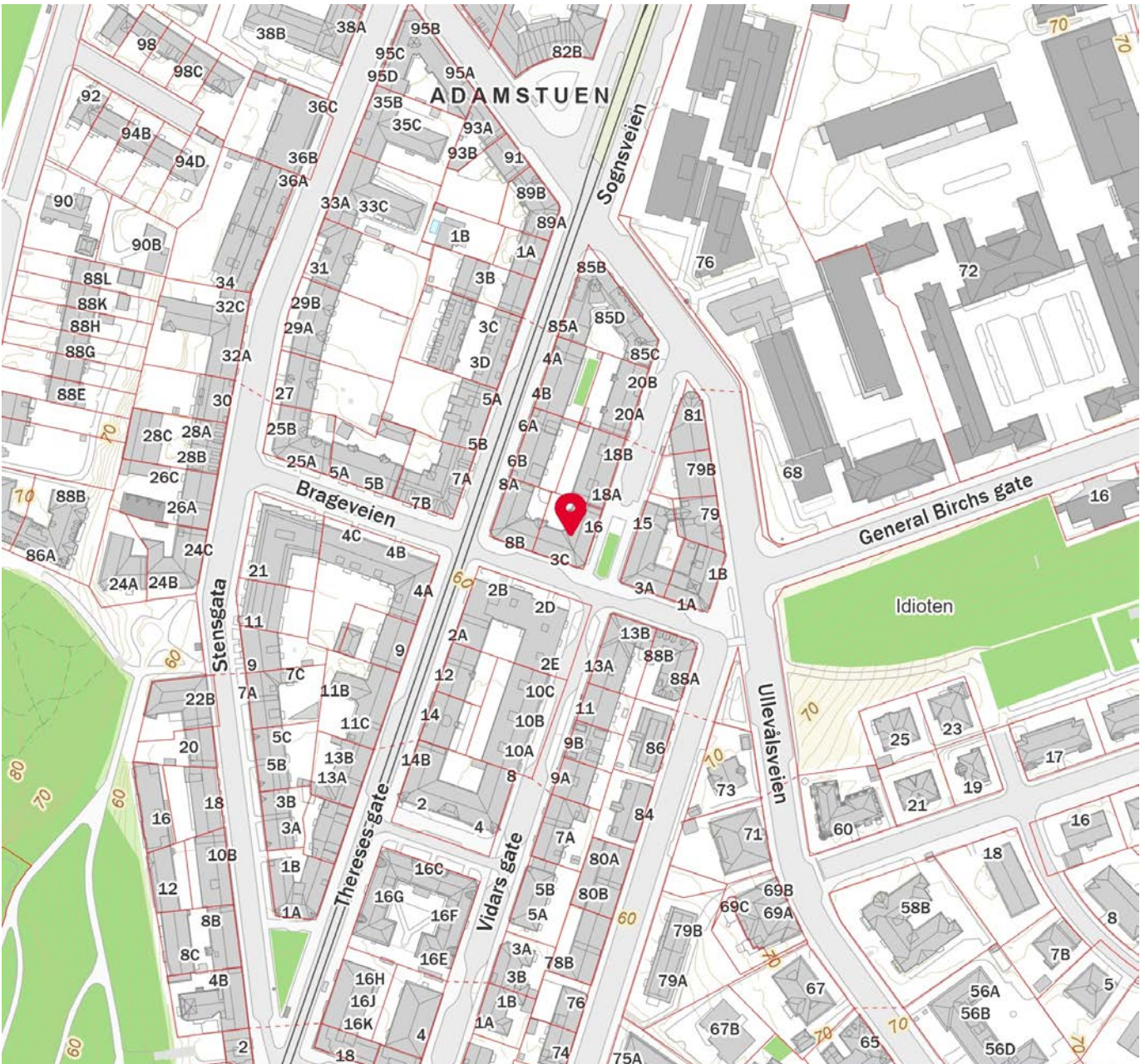
## Familiesammensetning



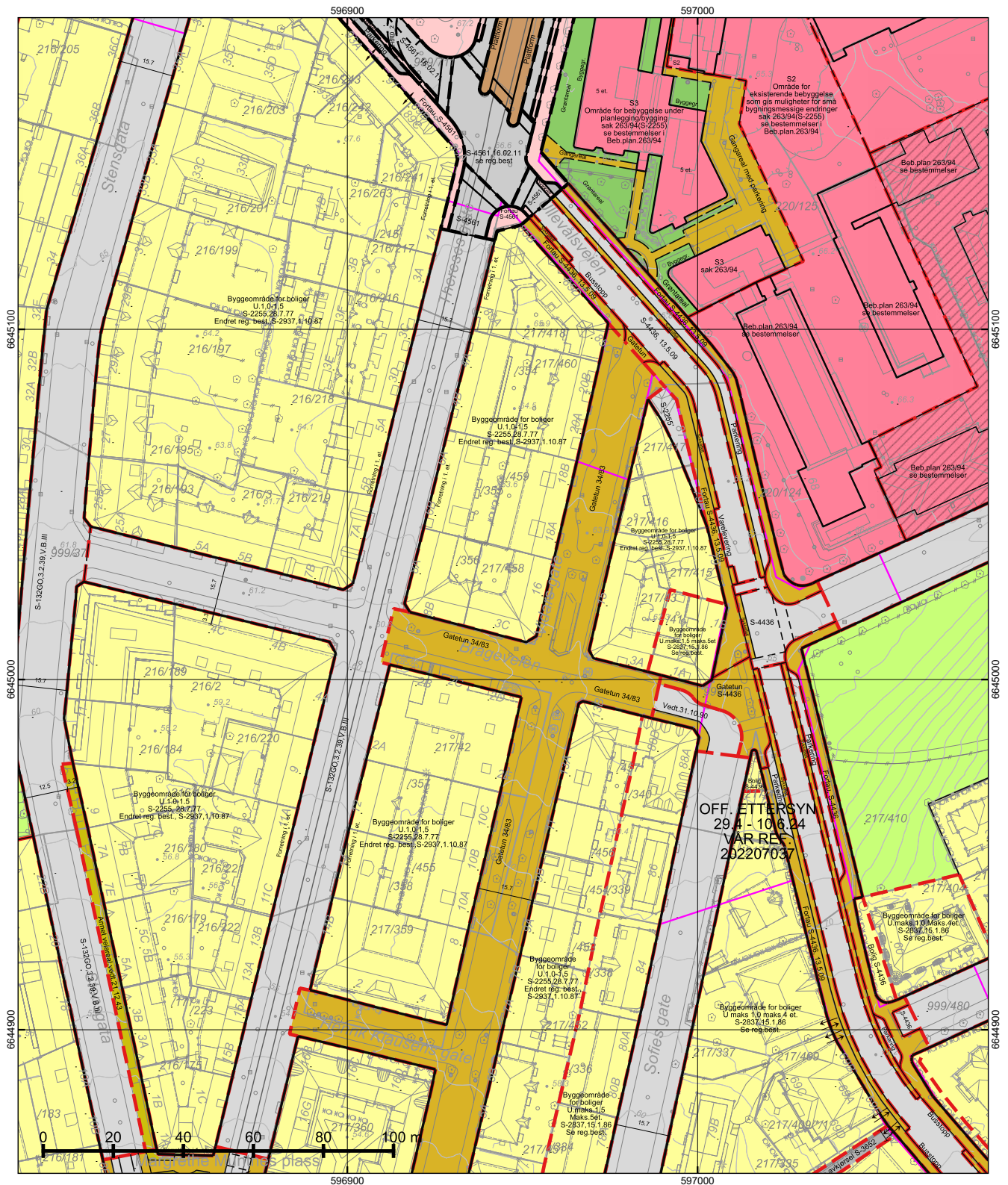
## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%









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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 17.09.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

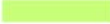
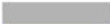


















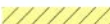


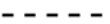
















Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 324074/ 86498609	Deres ref.: 40255/ BJOJ@MSAKTV
Adresse: BRAGEVEIEN 3C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/458	

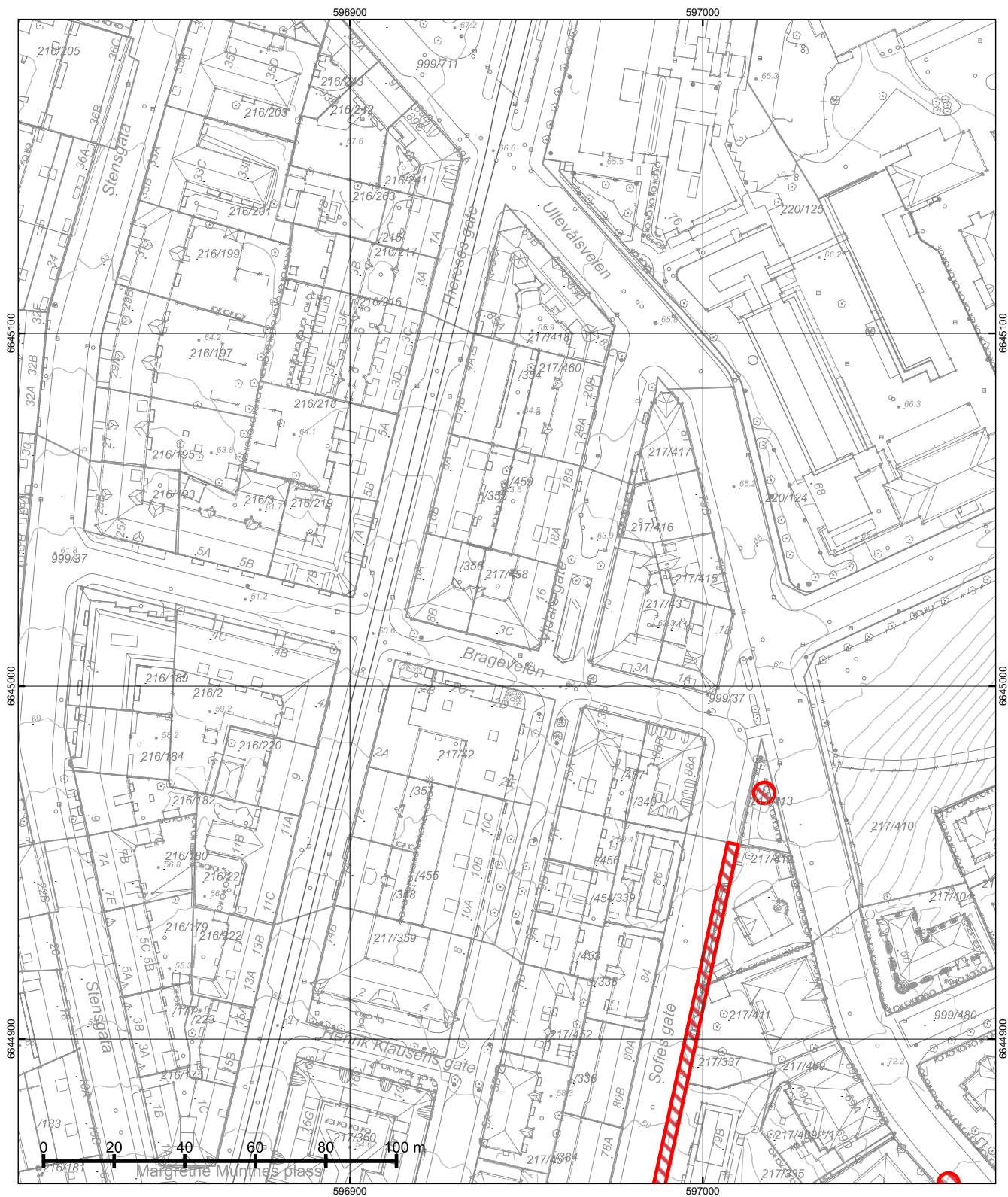
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårds plass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2025 - Holdeplass/plattform
	2080 - Parkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Regulert fotgjengerfelt
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring
	Avkjørsel





© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

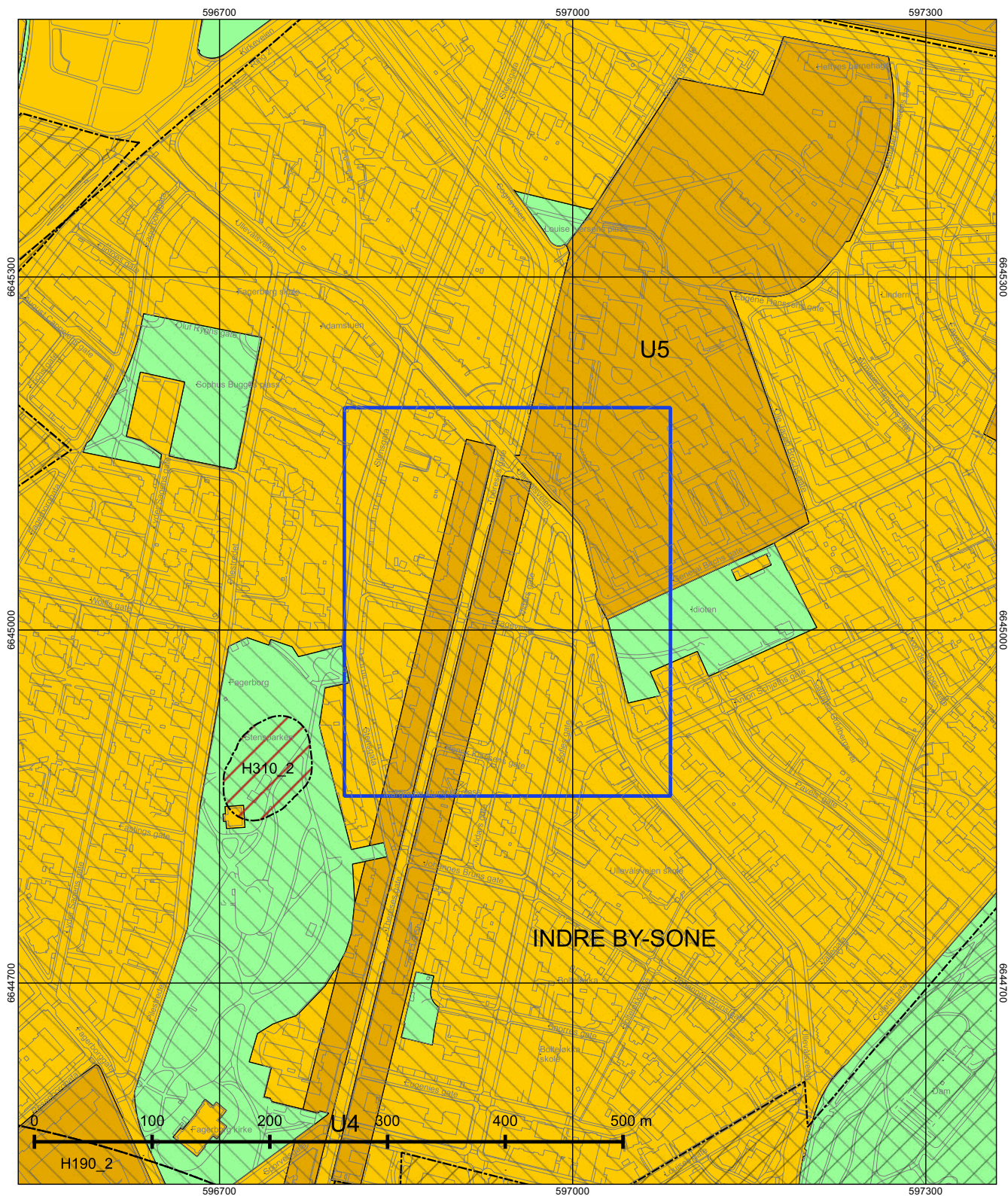
Dato: 17.09.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 324074/ 86498609	Deres ref.: 40255/ BJOJ@MSAKTV
Adresse: BRAGEVEIEN 3C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/458	

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





© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.09.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 324074/86498609

Deres ref.: 40255/BJJOJ@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

Vidarsgt. 16

J. Mr. 383 / 1898

Väningshus







2 Entreen og bad bør skaffes adgang til behøvedelig  
lys og luftvent. Klosetgulvum maa konstrueres af  
sten og cement, og maa klosetterne ventileres til en sær-  
skilt pipe anlagt ved siden af opvarmet pipe.

I pissoiret maa gulv og vægge i den udsættning,  
hvori urinen kommer i berøring med samme, have en  
glat, vandtæt overflade.

Kristiania sundhedskommision, 29<sup>d</sup> september 1898.



J. M. Neetjen

Kristiania

Oversendes Hr. Stadskaandaktøren, idet man  
skulde tillade sig at gjøre opmærksom paa, at Be-  
byggelsen paa heromhandlende Sted (Bottelikkem) <sup>2</sup>  
paa ganske faa kvadratfod nær kun bestaar af frit-  
liggende 3 etages Muurbygninger samt Træbygninger  
hvorfor Strøget vil blive bortokjæmt ved en Bygg-  
gelse som nærværende i 5 Etager.

I Henhold til San. Medskommisjonenens Bestatning  
bør der anordnes Aftreksventilatorer fra Entreen og  
Badetrum til Kjøkken - Damppebenke saaledes som ude  
blaa Pipe anbragt i Hævene, eller til særskilte  
imürede Luftpiber i Muret væggen.

Da Anmeldelsen ikke indskulder Andragende om Føllesgaa-  
maa Gavlens "a" anføres af 1½ St. Mür. Alle Højben  
som i 10te Etages Plan er mærkede med rødt Kryds, maa  
anlægges 31 x 31<sup>cm</sup>, forat blive store nok.

I Fløien mod Vidars Gade maa Væggen mellem  
Kloset og Kjøkken udføres dobbelt med Isolationschikt  
Trækjörset-Partens Brede mellem Anslagene forudsætt  
at blive mindst saa stor som den lookestemte 1,90<sup>m</sup>,  
og Jernbjelkerne over disse Aabninger synes for svage.  
Der anmodes om Tilladelse til at anbringe ialt 12 Bal



P. S. Facadepillarerne forudsættes ikke at opføres  
stærke Fremføring en 2,5 cm, ligesom Facadewæggen  
over Vinduerne indtæt en Fløide af mindst 2 Skifter  
over Kjedelaget for opføres i fuld Tykkelse.

4005  
26



J. S.

Louise th. Stadsingeniøren i Henhold til Bygnings  
loven §§ 13, 14 og 15

Kristiania 1<sup>o</sup> Oktober 1898

G Bull

1689.

Tilbageendes th. Stadsarkitekt-  
tøren med Bestemmelser efter Byg-  
ningsloven §§ 13, 14 og 15.

Kra. Stadsingeniørkontor, 5 Oktober 1898.

Carl. Andersen

Ameyer

4122  
3

1678 84  
98

Oversenderen er de Bygningskommission. Den  
arkitektoniske Anordning af Facaden er af en saadan  
Beskaffenhed, at de angivne Rækkene ikke bør tillades.

Kristiania den 6<sup>te</sup> Oktobe 1898.

G Bull

12/10 28. 9

4263

4<sup>te</sup> Bygningskommissionen har ~~også~~ besluttet:  
 at de ikke tillade ikke ette den fore-  
 byggende Tegnning.

Med denne Indtænkning approberes Samel-  
 delsen under Henvisning til Sædvaningene. Til  
 Omskrivning af Fortrummet under Skidstrøgen  
 maa anvendes 2 Stk Ijern N<sup>o</sup> 28. —

Fersbyalleen maa mængdeles og sættes af Murværk  
 eller Rabsly. —

Skemelderen blev at gøre opmærksom paa at  
 Bygningens arkitektoniske Udtryk maa gøre mere  
 tilfredsstillende foraa vi tillader os til at  
 aabne Sækkens kan under et øjeblik. —

Kristiania den 13<sup>de</sup> Oktober 1898

G. Bull

Tilbageendes Hr. Stadsmandskontoret i Anledning  
 vedtagne Tegning af Fundamenteringer af Dags Dato,  
 forat paa bestemt Tykkelsen af Betonmurene, der  
 føres paa Fjeld. Det bemærkes at Fundamentene  
 bliver afstøvede med støtte Fundamenter under de i Hjel-  
 derplanen angivne murede Tverocgge. Hjelddenne  
 opfyldes i den Hvide samt med Rødt skraperet paa  
 Luittene.

Kristiania 7<sup>de</sup> November 1898

O. Hjeltnes Hoffmann

Under Forudsætning af at de til Beton anvendes  
 Støker af ikke større Dimension end 5 cm og at  
 Blanding forholdsvis er mindst 1 del Cement paa 5 dele Sand  
 og 1 del Fuld maa gøres ved den mindste 1.0 m



38328  
SILAS

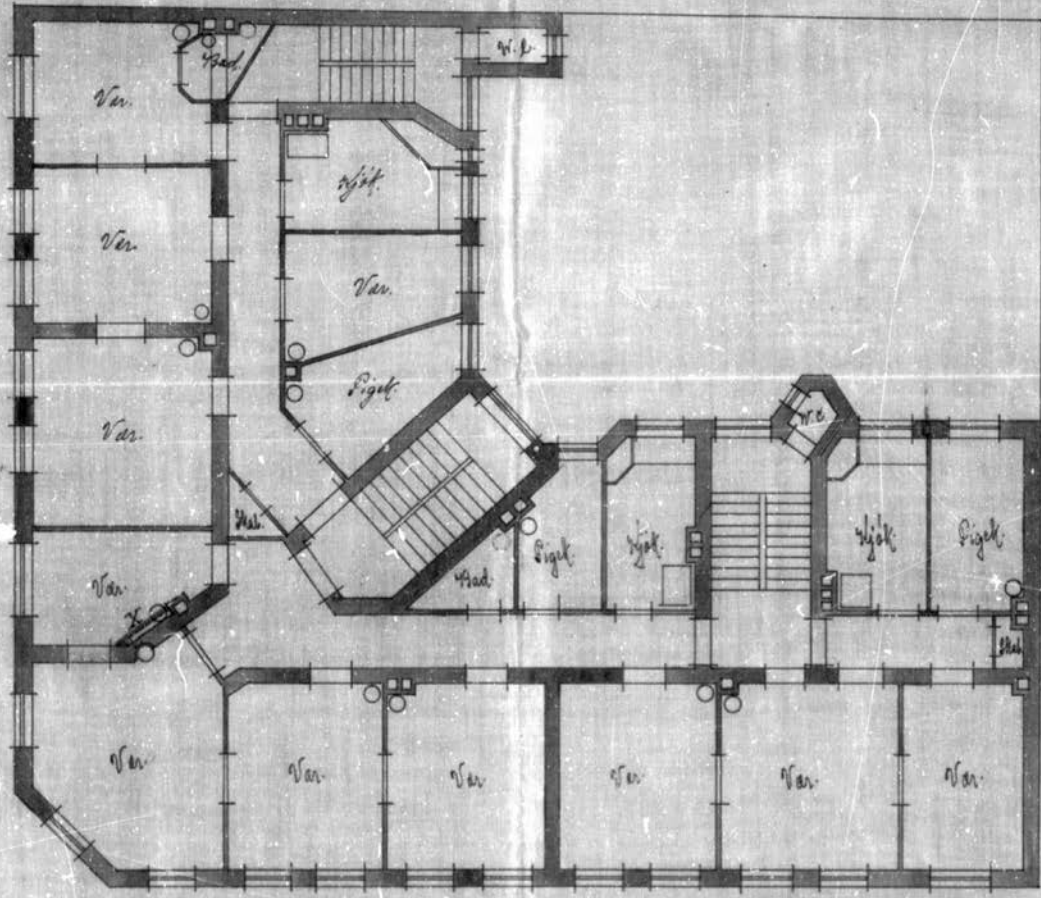
*Handwritten title*

*N<sup>o</sup> 16 Vidau Gade*

NEBFOOTBILFERT-10 A



*Plan of 2<sup>nd</sup> 3<sup>rd</sup> & 4<sup>th</sup> Floors*



EDM. CARLÉN  
Arkitekt

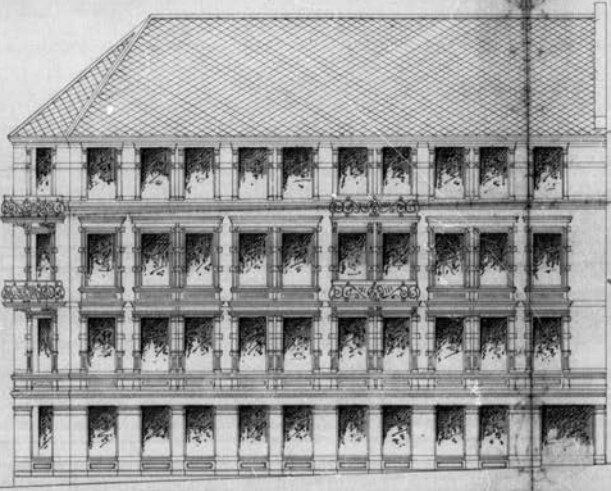
ad

583.96  
Dijang

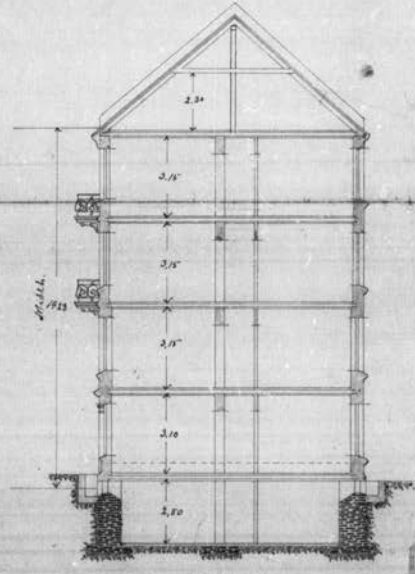
2/4.07

1025

Wisnu Gade Dvilo



Facade of Wisnu Gade



100  
1000



## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

### Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

### Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-217/458</b>	<b>DeINr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 230 603,40</b>
Eiendomsadresse:	Brageveien 3C 0452 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Vidarsgate 16 Vidars Gate 16 0452 OSLO		
Eiernavn:	Vidars Gate 16 A-B Sameiet	<b>Totalt</b>	<b>NOK 230 603,40</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Feie- og tilsynsgebyr	3 264,00
Renovasjonsgebyr	77 534,60
Vann- og avløpsgebyr	149 804,80
<b>Totale avgifter</b>	<b>230 603,40</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-217/458/0/8</b>	<b>DeINr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Brageveien 3C 0452 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 452,00
Fakturamottaker:	Njå Camilla Brageveien 3c 0452 OSLO		
Eiernavn:	Njå Camilla	<b>Totalt</b>	<b>NOK 5 452,00</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Eiendomsskatt	5 452,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>5 452,00</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Aktiv avd. Frogner v/Bjørn Eirik Johnsen  
Frognerveien 22, 0263 OSLO  
E-post: bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

8060374

3776/8 17.09.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.09.2024.

**Boligselskap:** 3776, Sameiet Vidarsgate 16  
**Organisasjonsnr:** 992.137.983  
**Eier:** Camilla Njå John Rune Enstad Løvås  
**Leieobjekt:** 8  
**Seksjonsnummer:** 0  
**Adresse:** Vidars Gate 16, 0452 OSLO  
**Hjemmeside:** Ingen

**Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.**

## Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 79927677.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

## Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (17.09.24)
* DNB02-16367658839	A	1.466.998,-	19 år	12		Flyt	7,75%

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.860,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

## Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på ligningskontoret	1.318,-	10.648,-	33.812,-	165.420,-



**Fellesgjeld og kapitalkostnader:**

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* DNB02-16367658839	143.264,-	1.205,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 144.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

**Kapitalkostnader**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Vidar Turi, tlf: 22 98 89 86, e-post: [vidar.turi@obos.no](mailto:vidar.turi@obos.no). Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Heidi Pettersen, e-post: [heidipalmerpettersen@gmail.com](mailto:heidipalmerpettersen@gmail.com).

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no), med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Årsmøte 2024

Sameiet Vidarsgate 16



## Til seksjonseierne i Sameiet Vidarsgate 16

**Velkommen til årsmøte, onsdag 22. mai 2024 kl.19.00 i bakgården.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Vidarsgate 16 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Vidarsgate 16  
avholdes onsdag 22. mai 2024 kl. 19.00 i bakgården.**

---

**Til behandling foreligger:**

### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### **2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**

- A) Årsrapport og regnskap for 2023

### **3. SAKER TIL VEDTAK, DISKUSJON OG INFORMASJON**

- A) Ekstern styreleder
- B) Godtgjørelse til styret
- C) Gulv i kjelleren
- D) Bredbånd/tv
- E) Brannsikringsarbeid
- F) Komiteer
- G) HMS-arbeid

Se egne vedlegg for de ulike sakene.

### **5. VALG AV STYRE OG KOMITEER**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av diverse komiteer

Oslo, 20.05.2024  
Styret i Sameiet Vidarsgate 16

Heidi Pettersen      Arber Berisha      Knut Værnes

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## Sak B – Godtgjørelse til styret

Ref. Sak A, ekstern styreleder

Dersom Sak A *ikke* blir vedtatt, foreslår styret at det innføres en godtgjørelse til styret for den betydelige innsatsen som legges ned i løpet av året.

### **Forslag til vedtak:**

Det innføres en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til styret. Honoraret fordeles som følger:

Kr 12 000 til styreleder

Kr 9 000 til hvert av de to styremedlemmene



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Heidi Palmer Pettersen	Vidars Gate 16
Styremedlem	Arber Berisha	Vidars Gate 16
Styremedlem	Knut Værnes	Vidars Gate 16
Varamedlem	Even Nilsen	Vidars Gate 16

### Kontaktinformasjon

#### Styret

E-post: Vidarsgate16@gmail.com

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Vidarsgate 16

Sameiet består av 12 seksjoner.

Sameiet Vidarsgate 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992137983, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 458

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Vidarsgate 16 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiet har ingen revisor.

### Styrets arbeid

I 2023:

- Antall styremøter: 9, inkludert ett ekstraordinært om brannsikring 18.08.23.
- Større vedlikeholdsprosjekter: I 2023 ble det gjennomført omfattende brannsikringsarbeider i kjeller og oppganger.
- Bakgården ble oppgradert med nybygget pergola og inngjerding av avfallsbeholdere.
- Nye postkasseskilt og ringeklokker.
- Det ble gjennomført to dugnader, en vår og en høst.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

### Større vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikehold i 2024.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vidarsgate 16.

### Lån

Sameiet Vidarsgate 16 har lån i DNB.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Merk at lånet er nedbetalt med kr 200 000 våren 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Felleskostnader for året 2024 forblir uendrede.

**SAMEIET VIDARSGATE 16**  
**ORG.NR. 992 137 983, KUNDENR. 3776**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	619 068	561 294	0	0
Andre inntekter	3	100 002	180 005	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>719 070</b>	<b>741 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Regnskapsførerhonorar		-22 313	-21 454	0	0
Konsulenthonorar	4	-375	-1 320	0	0
Drift og vedlikehold	5	-399 351	-105 695	0	0
Forsikringer		-102 263	-93 737	0	0
Kommunale avgifter	6	-196 312	-149 105	0	0
Energi/fyring		-26 931	-24 091	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-60 803	-55 312	0	0
Andre driftskostnader	7	-46 411	-53 279	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-854 760</b>	<b>-503 993</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-135 690</b>	<b>237 306</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	13 496	8 041	0	0
Finanskostnader	9	-109 031	-57 976	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-95 535</b>	<b>-49 935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-231 225</b>	<b>187 371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-231 225	0		
Reduksjon udekket tap		0	187 371		



**SAMEIET VIDARSGATE 16**  
**ORG.NR. 992 137 983, KUNDENR. 3776**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		136	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 789	14 749
Driftskonto OBOS-banken		208 019	283 223
Sparekonto OBOS-banken		212 123	4 468
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>436 067</b>	<b>302 440</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>436 067</b>	<b>302 440</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	10	-1 357 695	-1 126 470
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 357 695</b>	<b>-1 126 470</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 693 842	1 319 685
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 693 842</b>	<b>1 319 685</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 614
Leverandørgjeld		32 998	81 315
Påløpte renter		10 808	6 485
Påløpte avdrag		2 987	16 810
Annen kortsiktig gjeld	12	53 127	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>99 920</b>	<b>109 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>436 067</b>	<b>302 440</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.05.2024  
Styret i Sameiet Vidarsgate 16

Heidi Pettersen

Arber Berisha

Knut Værnes

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	617 988
Strøm/lys	1 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>619 068</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ekstra kapitalinnkreving ihht årsmøtevedtak	100 002
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>100 002</b>

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-375</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-118 279
Drift/vedlikehold elektro	-8 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 279
Drift/vedlikehold brannsikring	-258 576
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 026
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-399 351</b>

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-123 650
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-71 133
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-196 312</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 000
Renhold ved firmaer	-32 436
Andre fremmede tjenester	-205
Andre kontorkostnader	-7 148
Kontingenter	-1 990
Gaver	-844
Bank- og kortgebyr	-2 224
Velferdskostnader	-565
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-46 411</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 552
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	136
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 508
Andre renteinntekter	157
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 496</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-79 998
Renter og gebyr på lån i DNB	-29 033
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-109 031</b>



**NOTE: 10****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-1 513 000	
Nedbetalt tidligere	193 315	
Nedbetalt i år	1 319 685	
		0

**DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 700 000	
Nedbetalt i år	6 158	
		-1 693 842
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 693 842</b>

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fagerborg Installasjon		-53 127
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-53 127</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79927677. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

Det ble i 2023 gjennomført større brannsikringstiltak i kjeller, oppganger og portrom. Siste del av dette arbeidet ble gjennomført i april 2024. Når generalforsamlingen finner sted 20. mai 2024, venter vi fortsatt på endelig rapport om ferdigstillelse av arbeidet.

## FULLMAKT

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må nedenstående fullmakt fylles ut :

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

**Eierens underskrift og dato:**

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



# Referat Årsmøte 2024

## **Sak 1: KONSTITUERING**

### **A) Valg av møteleder**

Heidi ble valg som møteleder

### **B) Godkjenning av de stemmeberettigede**

Til stede: Seksjonene 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 12

### **C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Protokollfører: Arber Berisha

Protokollvitne: John Løvås og Camilla Bjørbæk møller

### **D) Godkjenning av møteinnkallingen**

Den ble godkjent

## **Sak 2: ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**

### **A) Årsrapport og regnskap for 2023**

Ingen kommentarer bortsett fra at det ble kommentert at egenandelen på forsikringen som ble regnskapsført i 2023 burde blitt betalt av den seksjonseier som har brukt forsikringen og ikke av borettslaget.

## **Sak 3. SAKER TIL VEDTAK, DISKUSJON OG INFORMASJON**

### **A) Ekstern styreleder**

Ble ikke vedtatt. Seksjonseierne var positive til at styret ser på tjenester som forenkler arbeidet og ansvaret. Det ble videre foreslått at styreverv burde gå på rundgang.

### **B) Godtgjørelse til styret**

Ble vedtatt (9 for, 2 mot)

### **C) Gulv i kjelleren**

Saken ble ikke vedtatt. Foreslås at bod- og loftgruppen ser på fordelingen av boder i dag og kommer med forslag på endringer og oppgraderinger. Bodkomitén består av John (leder), Kjell Bjørn, Knut, Camilla og Trond.

### **D) Bredbånd/tv**

Ble besluttet å gå for Frihet S fra Telenor.

### **E) Brannsikringsarbeid**

Ble informert om dette



**F) Komiteer**

Rasfare: Kjell, Even og Sveinung

Dugnad: Søren og Kjell Bjørn

Fest: Thea, Knut og Camilla

Måking: Kjell G og Arber

Strøing: Trond

Vanning, blomster og utebedd: Ann Katrine, Camilla N, Runhild, Liubov

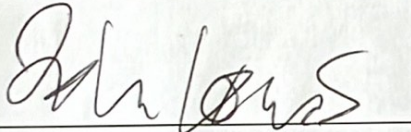
**G) HMS-arbeid**

Ble informert om dette

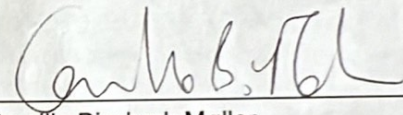
**Sak 4: VALG AV STYRE OG KOMITEER**

Samme styre sitter et år til.

**Signaturer Protokollvitner**



John Løvås



Camilla Bjørbæk Møller

## Husordensregler for boligsameiet Vidarsgate 16.

1. Fellesarealer som inngangspartier, trapper, loft og kjeller må ikke benyttes for å oppbevare gjenstander tilhørende beboerne. Unntak for regelen er barnevogner som er i daglig bruk. Disse må dog plasseres slik at de ikke er til hinder for normal passasje og hindrer fluktveier ved brann. I følge brannforskriftene er det strengt forbudt og oppbevare brennbart materiale i fellesarealer.
2. Enhver forurensing av gårdsplass portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås. Søppelkasser skal kun brukes til husholdningsavfall. Annet avfall må samles i boder og kastes under dugnader da det vil forefinnes søppelkonteinere.
3. Ytterdører, porter, loft- og kjellerdør skal til enhver tid holdes lukket og låst.
4. Trapper og inngangspartier skal rengjøres jevnlig av beboerne. Rutiner og bestemmelser blir vedtatt av sameiet på sameiemøtet. Når oppganger tilgrises under oppussing o.l., må disse ryddes og rengjøres skikkelig etterpå.
5. Dugnader bestemmes av styret og hver seksjon plikter å stille minst en person på hver dugnad. Det skal avholdes minst 2 dugnader i året, på inntil 2 dagers varighet. Beskjed om dugnad må gis minst 2 uker før denne skal avholdes. Gebyr for ikke å delta i lovlig varslet dugnad settes til kr 500,-
6. Knuste vinduer i kjellerboder plikter eieren omgående å erstatte med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med stein eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til Helserådet, og fra dette eventuelt også politianmeldelse.
7. Vinduene i oppgangene og loft må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen eller loft, plikter han/hun å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å luften gjennom entre og kjøkkendør. Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han/hun ansvarlig for skade som måtte oppstå.
8. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets samtykke. Det er forbudt å legge ut mat til fugler.
9. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattro i leiligheten. I denne tid skal det ikke forårsake generende støy som forstyrrer omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapligheter i leiligheten utover kl. 23, skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
10. Støyende oppussingsarbeid må ikke utføres etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager. Oppstart tidligst kl. 08.00 om morgenen. Alt slikt arbeider forbudt på søn- og helligdager.

Mars 1992



# VEDTEKTER FOR VIDARSGATE 16

## 1. Sameiet

Sameiet omfatter eiendommen Vidars gate 16, gnr. 217, bnr. 458, i Oslo, I tillegg til eierseksjonene omfatter sameiet trappeoppganger, fasader, kjellerareal, loftareal og utvendig fellesareal. Til hver seksjon hører en kjellerbod og en loftsbod.

## 2. Forholdet til Eierseksjonsloven

De preceptoriske reglene i lov om eierseksjoner L16.6.2017 nr 65 regulerer forholdene i sameiet. De deklarasjoniske reglene vil også gjelde dersom annet ikke er bestemt i disse vedtektene. Hva som eies av den enkelte etter eierseksjonsloven og hva som eies i felleskap fremgår av oppdelingsbegjæringen. Grensen mellom naboseksjoner og mot fellesarealer, fasader etc. går i midten av gulv, tak, skillevegger og yttervegger.

## 3. Disposisjonsretten over seksjonene

### 3.1. Seksjonseierens rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen på inntil 120 døgn er tillatt.

### 3.2. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenhet og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

## 4. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtekten fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## **5. Seksjonseierens heftelser for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **6. Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Se øvrige bestemmelser i § 31 i Eierseksjonsloven.

## **7. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Se øvrige bestemmelser i § 32 i Eierseksjonsloven.

## **8. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mm**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Se øvrige bestemmelser i § 33 i Eierseksjonsloven.

## **9. Årsmøte**

### ***9.1. Årsmøtets funksjon***

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

## **9.2. Innkalling og behandling av saker**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



### **9.3. Deltakelse**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9.4. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter Eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **9.5. Beslutning som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### ***9.6. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte***

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### ***9.7. Protokoll fra årsmøte***

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **10. Styret**

### ***10.1. Styrets sammensetning og rolle***

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamann. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret står for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med Eierseksjonsloven, vedtektene og vedtak på årsmøte. Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Bare myndige personer og fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### ***10.2. Styremøter***

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### ***10.3. Styrets oppgaver***

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **10.4.     Styrets beslutningsdyktighet**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **10.5.     Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **10.6.     Styrets representasjonsadgang**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første, annet og tredje punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

### **11. Regnskap og revisjon**

#### **12.1 Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøte.

#### **12.2 Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.



Årsmøte velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

## **12. Ordensregler og dyrehold**

Sameierne og beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid måtte være fastsatt, og plikter å rette seg etter pålegg fra styret. Sameierne er innforstått med at brudd på husordensreglene ansees som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet. I utleieforhold plikter sameierne å gjøre leietageren kjent med husordensreglene, og vedkommende sameier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomisk tap som påføres av leietaker.

Dyrehold er tillatt.

## **13. Mislighold**

### ***13.1. Pålegg om salg av seksjonen***

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Et pålegg om salg etter første og annet ledd skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen. Se for øvrig bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 38.

### ***13.2 Fravikelse av bruksenhet***

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg § 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten.

Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge

uten behandling ved allmennprosess. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Brageveien 3C  
0452 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Martin OmmundsenTelefon: 906 42 614  
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre