

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 000 000,-
Omkostn.: Kr 201 350,-
Total ink omk.: Kr 8 201 350,-
Felleskostn.: Kr 3 748,-
Selger: Torbjørn Georg Galleberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 53/59 kvm
Tomtstr.: 1965 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 234, bnr. 130
Snr. 84
Oppdragsnr.: 1002250196

Moderne 2-roms i 15. etasje med spektakulær fjordutsikt

Velkommen til Trelastgata 21 - en stilren og luftig 2-roms med en av byens beste utsikter! Beliggende i 15. etasje, får du her en sjelden kombinasjon av ro, lys og panoramautsikt over Oslofjorden.

Leiligheten byr på lys og åpen stue med store vindusflater og direkte utgang til en romslig balkong på hele 16 kvm, perfekt for lange sommerkvelder og sosiale sammenkomster. Forøvrig har du moderne kjøkken i åpen løsning, romslig soverom og delikat bad. Bygget har også flotte felles takterrasser.

Med beliggenhet i Barcode-området bor du midt i byens mest spennende nabolag, med kort vei til sjøen, restauranter, kollektivtransport og kulturtilbud. Dette er leiligheten for deg som ønsker byliv, utsikt og kvalitet i ett og samme hjem.

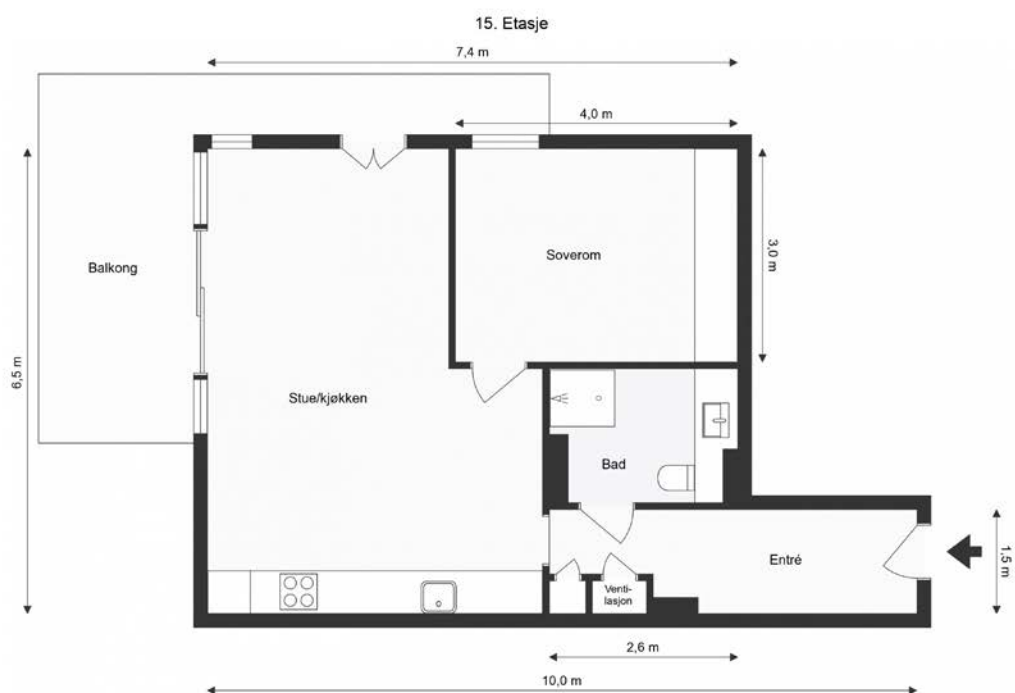
Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Budskjema	96

Planteegning



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



ALEKSANDER REV AS
TAKST OG KONTROLL

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



Velkommen til Trelastgata 21 - en stilren og luftig 2-roms med en av byens beste utsikter!



Moderne arkitektur og stilrene linjer preger nabolaget - et urbant uttrykk med god takhøyde og smarte byrom.



Her kan du nyte kvelden ute.



Kveldsstemning fra balkongen- nyt solnedgangen over byens tak og lysene som tennes i horisonten.



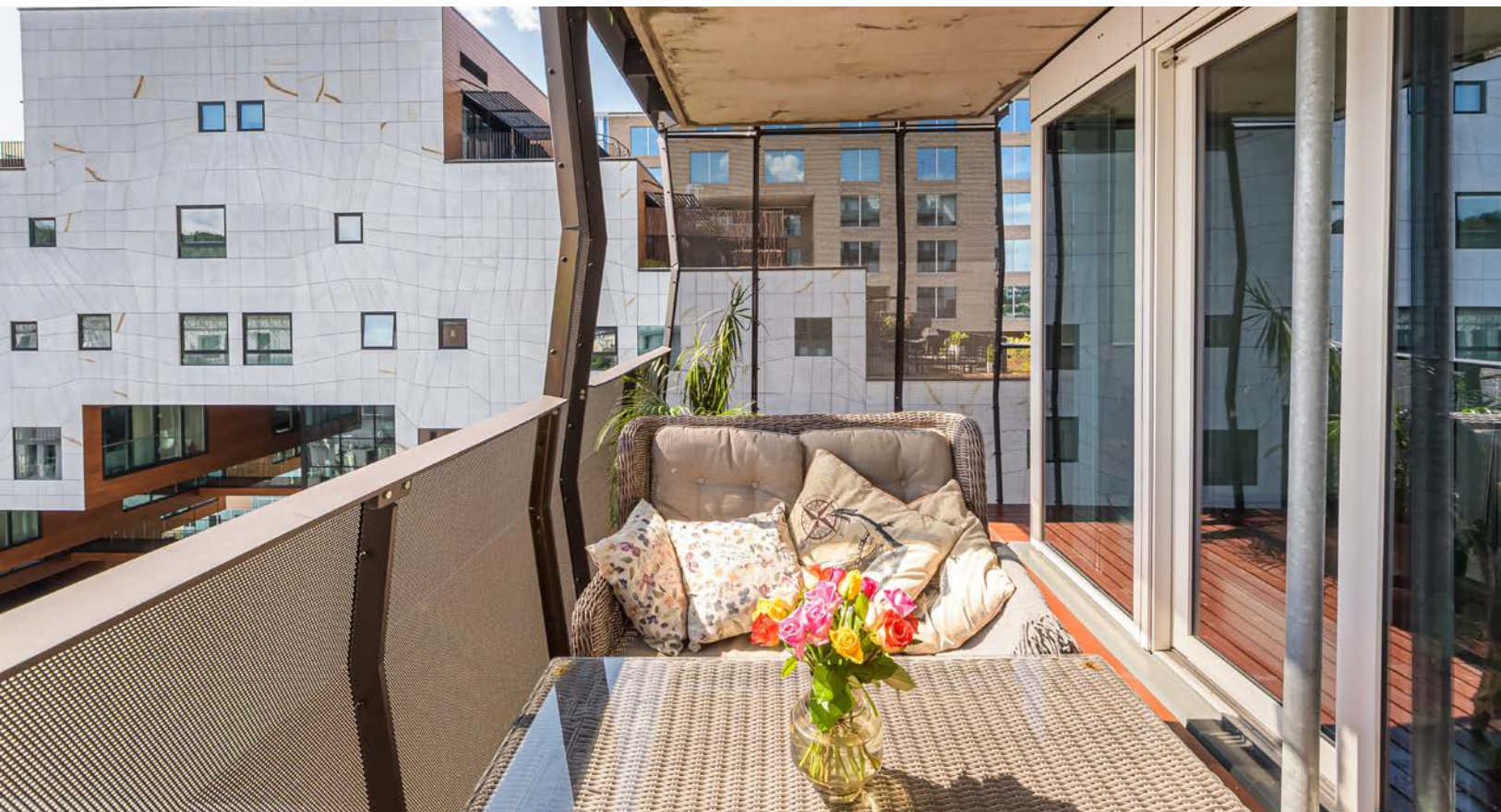
Beliggende i 15. etasje, får du her en sjelden kombinasjon av ro, lys og panoramautsikt over Oslofjorden.



På dagtid er utsikten like fin.



Fabelaktig utsyn over nærområdet og fjorden - perfekt for både morgenkaffen og kveldssolen.



Her har du plass til innredning i ulike soner.



Balkongen er som et ekstra rom i sommerhalvåret, med god plass til både spisegruppe og avslapning.



Den romslige balkongen er på hele 16 kvm, og strekker seg langs fasaden.



Balkongen strekker seg rundt hjørnet, slik at du kan følge solen.



Herfra har du utsikt innover mot byens tak.



Utsikt fra balkongen som gir følelsen av å bo midt i byen, men med full kontroll på både hav og himmel.



En nydelig miks av moderne arkitektur, blå himmel og livlig byliv under deg.



Stuen er romslig og åpen, med store vindusflater og direkte utgang til balkongen.



Her får du en lys og innbydende stue med stilrene detaljer og god plass til både sofakrok og spise plass.



Her ligger alt til rette for både rolige filmkvelder og hyggelige stunder med venner.



Stuen glir sømløst over i spisstue og kjøkken, og gir rom for ulike møbleringsmuligheter.



Klassiske detaljer møter moderne løsninger i denne åpne og lyse oppholdsplassen.



Spisestuen er naturlig plassert i forlengelse av kjøkkenet, perfekt for hyggelige måltider.



Kjøkkenet er tidløst og elegant med integrerte hvitevarer, rikelig med skaplass og åpen løsning mot stue.



Her får du et kjøkken som kombinerer design og funksjon - perfekt for både hverdag og gjester.



Soverommet har en lun og behagelig atmosfære, med god plass til dobbeltseng og garderobe.



Garderobeløsningen er både romslig og stilren. Her får du rikelig med lagringsplass.



Stort vindu gir rommet rikelig med naturlig lysinnslipp.



Garderoben er praktisk integrert, slik at arealet utnyttes til det fulle.



Separat vaskesone med praktisk innredning og vaskemaskin - skjult, men tilgjengelig.



Dusjhjørnet er romslig med moderne glassdører - funksjonelt og estetisk.



Badet er moderne og delikat, med dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Entréen ønsker deg velkommen med rene linjer og gode oppbevaringsløsninger.





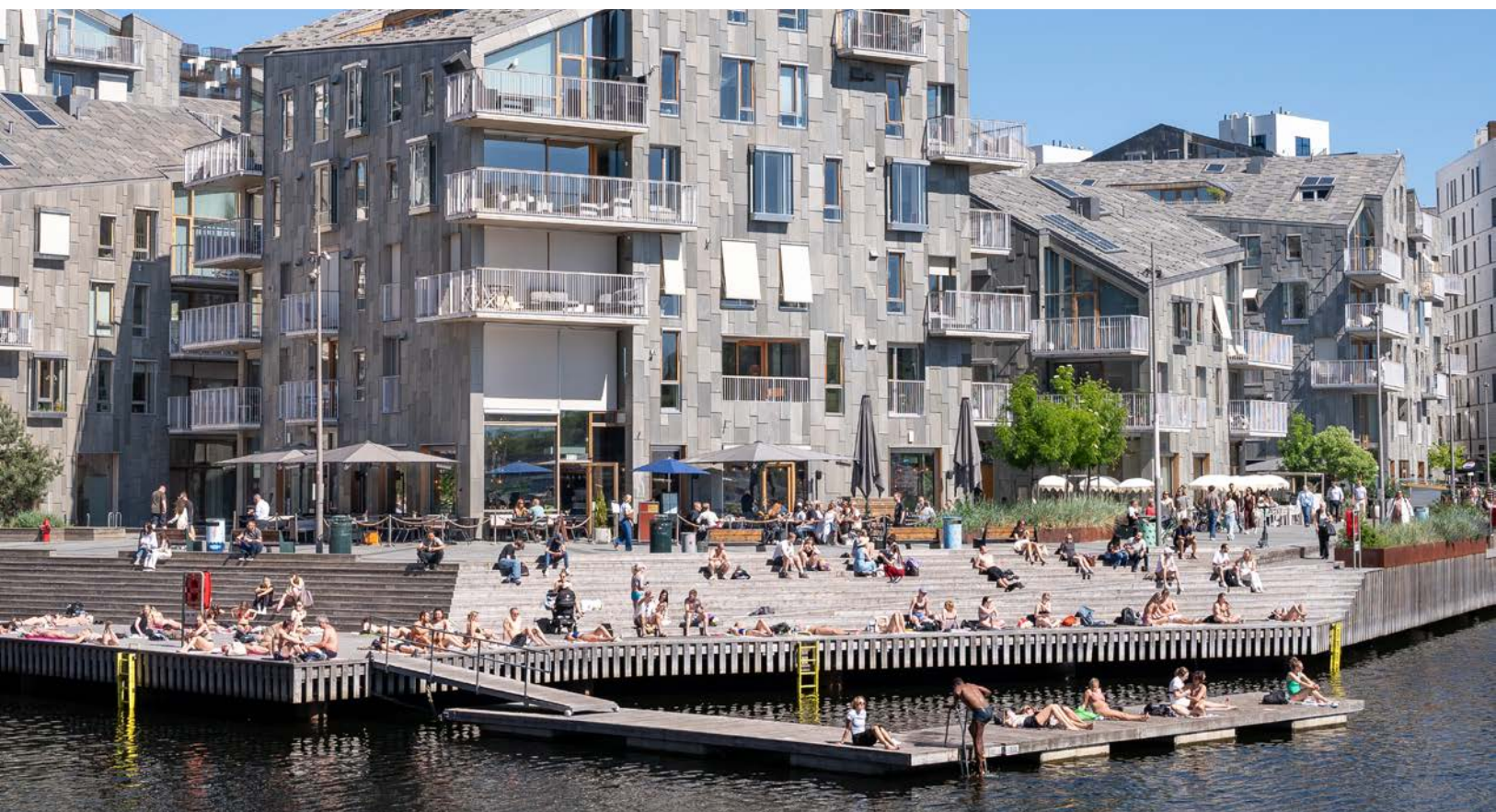
Barcode og området begynner å bli et lite gastronomisk maktssenter i Oslo. Her finner man mange nye og spennende spisesteder og barer. Nodee Barcode og Nodee Sky, Vaaghals, Stock og Code er alle spisesteder innen umiddelbar nærhet.



Det er bare noen få minutters gange til Oslo S og bussterminalen med buss, tog, flytog og t-bane. Ellers gode kollektivmuligheter fra Bjørvika med både buss og trikk i alle byens retninger.



Det er kort vei til morgenbadet.



Bryggen har blitt et populært badested, både sommer og vinter.



Oslo Badstueforening har flere flotte saunaer kun et par minutters gange fra leiligheten. Her er det åpent for alle, enten du er medlem eller kun ønsker å teste vannet og badstuelivet.



Flott turområde fra Barcode og opp til Ekebergparken.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Kjellerbod.

15. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

15. etasje

16 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1965 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Barcode og området begynner å bli et lite gastronomisk maktsenter i Oslo. Her finner man mange nye og spennende spisesteder og barer. Nodee Barcode og Nodee Sky, Vaaghals, Stock, Maaemo og Code er alle spisesteder innen umiddelbar nærhet. Annis Pølsemakeri - en stor delikatesse butikk med servering - befinner seg også her. Har du lyst på en skikkelig god hamburger kan Døgnvill Bjørvika, Dougs Hamburgers (i Operagata) eller Bun's Burger Bar på Sørenga nevnes som gode alternativer. Sørenga byr også på flere spisesteder og cafeer som er verdt å nevne, bl.a. Sørenga Sjømat, Evita Kaffebær, Coyo og Seaport. Videre finnes bl.a. Rivoli, Indiske Nimbu, Talormade donuts, Holzweiler flagship store med servering tegnet av Snøhetta, vinbaren VIN. I nærområdet finnes også Kaffebrenneriet, Godt brød og Åpent bakeri, KIWI samt MENY Bjørvika.

Kvartalene som er under oppføring mellom Sørenga og Barcode vil inneholde en blanding av boliger, kontor og forretninger, med et variert servicetilbud. Kongsallmenningen, som er påbegynt, vil forene Bjørvika/Sørenga med Middelalderparken og vannspeilet. Middelalderparken utvides i areal, og strekker seg helt til Gamlebyen. Sørenga har også tilgang til flotte tur-, trening- og rekreasjonsområder, som bl.a. Ekeberg med fine stier, sletter og skoger. Skulpturparken og Ekebergrestauranten har fantastisk utsikt over Sørenga og byen. For den som er glad i å trene på treningsstudio, er det kort vei til Barrys Bjørvika eller SATS i Maud-bygget ved siden av nodee sky. Forøvrig finner du "The Riot Bjørvika" beliggende i Clemenskvartalet og SATS Bjørvika. Clemenskvartalet kan forøvrig by på matbutikk (MENY Bjørvika nevnt ovenfor) samt apotek og vinmonopol. Nærmeste matbutikk er KIWI, som ligger i samme bygg.

En 9 kilometer lang promenade knytter Oslo sammen langs sjøkanten. Den går fra Frognerstranda i vest, via Aker brygge, Akershus festning og Operaen, før den fortsetter forbi Sørengkaia, og helt til Kongshavn i øst. Langs denne promenaden finner man også den "nye" mathallen på Vippetangen hvor man kan oppleve god mat og drikke. Byens flotteste sjøbad på Sørenga åpnet juni 2015. Det 190 meter lange sjøbadet har et 50 meter langt åpent basseng, et 200 kvadratmeter stort sjøbad, rekreasjonsområde med sitteplasser og trapper ned mot sjøen. Eget barnebasseng er bygget inn i anlegget, og har som resten av Sørenga universell tilgjengelighet.

Det er bare noen få minutters gange til Oslo S og bussterminalen med buss, tog, flytog og t-bane. Ellers gode kollektivmuligheter fra Bjørvika/Middelalderparken med både buss og trikk i alle byens retninger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Boligbygg på 20 etasjer oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere er av betong, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompakttakskonstruksjon. På taket er det etablert en takterrasse. Vegger under terreng er oppført av betong, og bygget er fundamentert med peler/søyler i leiregrunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler. Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra byggeår med 3-lags isolerglass. Aluminiumsbeslått balkongdør/skyvedør i tre fra byggeår utført med 3-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Sørvestvendt balkong på 16 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med stålrekkverk.

INNENDIG

Innvendige gulv er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater.

VÅTROM

Flislagt bad fra 2013. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og en servantinnredning med nisje for vaskemaskin. Badet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

Sigdal kjøkkeninnredning med lakkerte fronter og benkeplate av steinkompositt med

underlimt stålkum. Integrert i i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator koblet på leilighetens/byggets anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert i veggen mot badet i stue/kjøkken. Her finners stoppekraner. Avløpsrørene er av plast og stammer av stål. Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert i entréen som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Elektriske varmekabler i gulv på bad., ellers blir leiligheten varmet opp via radiatorer. Leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling. Det elektriske anlegget er fra 2013 og sikringsskapet er montert i entréen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

El Bil lader på leid parkering i k3.

Innhold

Entré, stue/kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Balkongdør: Døren er hard å låse.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er noen få cm. lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer på enden av varerørene på kjøkkenet.
- Våtrom > Overflater vegger og himling: Mykfugene i dujhjørnet er preget av soppvekst.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt: Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist oppsvelling i nedre del av front/dør til servantinnredningen.

- Kjøkken > Overflater og innredning: Frontene til innredningen bærer preg av enkelte slitasjemerker og småsår. Kjøleskap- og fryserfront subber i innredningen.
- Våtrom > Overflater gulv: Fallforholdet på gulvet er i all hovedsak tilfredstillende, men det er registrert et område ved servantinnredningen og vaskemaskinen hvor gulvet er tilnærmet flatt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsplass i kjeller eies av Barcode Basement AS 3 og bruksrettigheter kan kjøpes. Seksjonseiere i sameiet har fortrinnsrett på leie av garasjeplasser.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP6156895

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 332 522

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 330 086

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv 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

54/10683

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 3 748,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 3 529,-
- Bredbånd kr 219,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet varmtvann, fjernvarme, kommunale avgifter, felles forsikringer, drift, vedlikehold og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 748

Andel fellesformue

Kr 8 974

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Barcode Abby

Organisasjonsnummer

915432603

Om sameiet

Sameiet BARCODE ABBY består av 157 boliger og 6 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet BARCODE ABBY er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1442095. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Dersom en sameier eller leietager har husdyr, skal informasjon om dette sendes til styret som til enhver tid skal ha oversikt over husdyr i bygget. Det er ikke tillatt med kjæledyr på sameiets takterrasser, i 4. 15. og 21. etg. Hunder skal alltid være i bånd i øvrige fellesarealer. Overholdes ikke foranstående regler, kan dyret forlanges fjernet med tre - 3 - måneders varsel.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 234, bruksnummer 130, seksjonsnummer 84 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:

301/234/130/84:

09.10.2014 - Dokumentnr: 867757 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:13

Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:130
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2014 - Dokumentnr: 867757 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:13
Bruksrett til vareheisen
Gjelder fremtidige fradelte parseller av gnr. 234 bnr. 80
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:130
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2014 - Dokumentnr: 867757 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:13
Bruksrett og disposisjonsrett
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:130
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2014 - Dokumentnr: 990974 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:3
Eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate Bud har rett og plikt til å inngå en avtale
om tjenestekjøp med den til enhver tid eier av gnr. 534 bnr. 1, 2 og 3
Erklæringen viker prioritet for alle fremtidige panteheftelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Eierseksjonssameiet endres til Rostockgata/Trelastgata B13

13.11.2014 - Dokumentnr: 991073 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:13
Bestemmelse om skilt
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2016 - Dokumentnr: 966334 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:138
Rett til 4 sykkelparkeringsplasser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2016 - Dokumentnr: 966334 - Bruksrett

Rett til gjensidig bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/
konstruksjoner

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2014 - Dokumentnr: 974984 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 84

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 54/10683

21.01.2016 - Dokumentnr: 58737 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 84

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 54/10683

13.11.2014 - Dokumentnr: 990822 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:19

Den til enhver tid eier av eiendommen gnr. 534 bnr 1, 2 og 3 har rett og plikt til å levere
diverse tjenester til samtlige nåværende eller fremtidige eiere, leietakere og brukere av
den overliggende eiendommen gnr. 234 bnr. 130 snr. 1 til snr. 162

Erklæringen viker prioritet for alle fremtidige panteheftelser

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2014 - Dokumentnr: 991073 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:13

Bestemmelse om drift og vedlikehold av skilt

Med flere bestemmelser

20.10.2016 - Dokumentnr: 966334 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:139

Uteoppholdsareal til felles bruk

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

20.10.2016 - Dokumentnr: 966334 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:138

Gjelder barnehagens uteoppholdsarealer utenom barnehagens åpningstider

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

20.10.2016 - Dokumentnr: 966334 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:139

Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/
konstruksjoner

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.11.24.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4356, datert 27.02.2008.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

200 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

201 350 (Omkostninger totalt)

212 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

215 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 201 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 212 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 215 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 201 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitale prospekter

4 500 Fotograf

5 000 Innhenting info

19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetstillelse
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
3 850 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
14 200 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 150 950

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

10.07.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Trelastgata 21, 0191 OSLO



OSLO kommune



gnr. 234, bnr. 130, snr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 19.06.2025

Rapportdato: 23.06.2025

Oppdragsnr.: 14377-3403

Referansenummer: WH4277

Foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



TAKST
SENTERET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

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

Våre tjenester:

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



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg på 20 etasjer oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere er av betong, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompakttakskonstruksjon. På taket er det etablert en takterrasse. Vegger under terreng er oppført av betong, og bygget er fundamentert med peler/søyler i leiregrunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra byggeår med 3-lags isolerglass. Aluminiumsbeslått balkongdør/skyvedør i tre fra byggeår utført med 3-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Sørvestvendt balkong på 16 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utraget betongkonstruksjon fra byggeår med stålrekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2013. Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og en servantinnredning med nisje for vaskemaskin. Badet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning med lakkerte fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator koblet på leilighetens/byggets anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert i veggen mot badet i stue/kjøkken. Her finnes stoppekraner. Avløpsrørene er av plast og stammer av stål.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert i entréen som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Elektriske varmekabler i gulv på bad., ellers blir leiligheten varmet opp via radiatorer. Leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling.

Det elektriske anlegget er fra 2013 og sikringsskapet er montert i entréen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

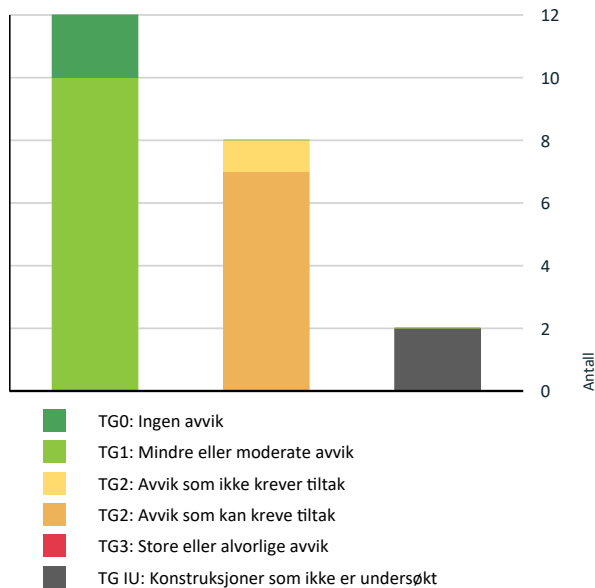
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

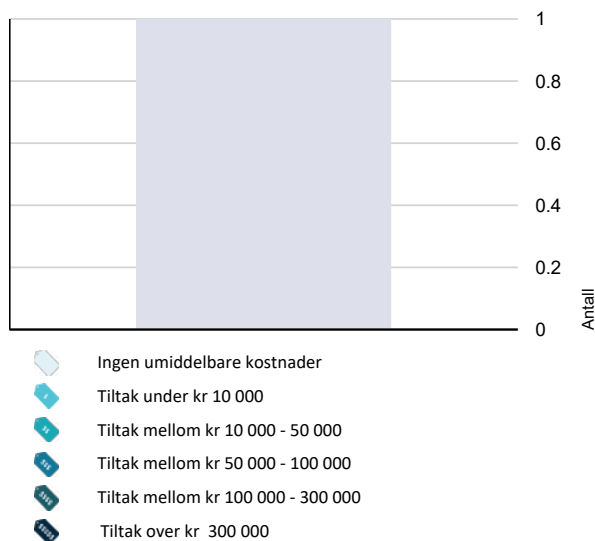
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 15. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 15. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 15. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 15. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 15. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra byggeår med 3-lags isolerglass

Balkongdør

Aluminiumsbeslått balkongdør/skyvedør i tre fra byggeår utført med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er hard å låse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for justering av dør/karm eller låsekasse for at døren skal kunne lukkes/låses som tiltenkt.

Entrédør/leilighetsdør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på 16 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med stålrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er noen få cm. lavere enn minimumskravet etter dagens byggt tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

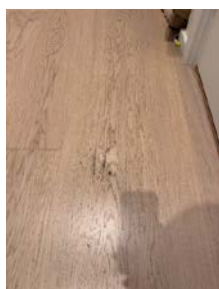
Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater.



Slitasjemerke i entréen som fraviker fra gulvet ellers.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Stikkmålinger i stue/kjøkken og entréen viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Øvrige Soverom er ikke kontrollert.

VÅTROM

15. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2013. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

15. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mykfugene i dujhjørnet er preget av soppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Soppen sitter lokalit i mykfugene, og mykfugene kan skiftes ut dersom fugene ikke lar seg bli rene ved bruk av rengjøringsmidler.

Tilstandsrapport



15. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet på gulvet er i all hovedsak tilfredstillende, men det er registrert et område ved servantinnredningen og vaskemaskinen hvor gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket påvirker ikke bruken av badet, og det er ikke behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

15. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

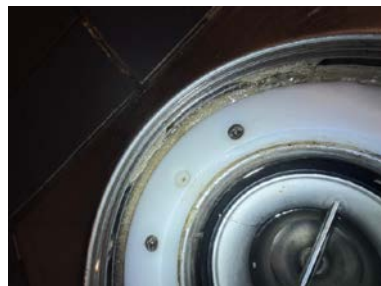
Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførelsen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Tilstandsrapport



15. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og en servantinnredning med nisje for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist oppsvelling i nedre del av front/dør til servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren kan slipes og overflatebehandles for å utbedre avviket.

15. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

15. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i veggen fra stue/kjøkken og inn mot dusjsone uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

15. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med lakkerte fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

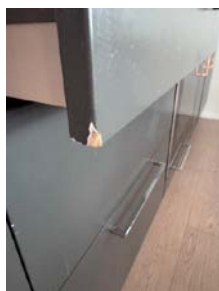
Tilstandsrapport

Frontene til innredningen bærer preg av enkelte slitasjemerker og småsår. Kjøleskap- og fryserfront subber i innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for justering av dørene/frontene til kjøleskap og fryser. Overflater kan flekkmales om ønskelig.



15. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator koblet på leilighetens/byggets anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelskap montert i veggen mot badet i stue/kjøkken. Her finnes stoppekraner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer på enden av varerørene på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For at rørsystemet skal anses å være lekkasjesikkert må det tettemuffer monteres på enden av varerørene på kjøkkenet. Ta kontakt med rørlegger for å få dette montert.

Tilstandsrapport



Det mangler tetteffter på enden av varerørene på kjøkkenet.



Fordelerskapet og stoppekraner er tilgjengelig i stue/kjøkkenet.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast og stammer av stål.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert i entréen som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.



Leilighetens ventilasjonsaggregat er montert i lukket rim i entréen.



Styringspanel til ventilasjonsanlegget er montert på vegg i entréen utenfor badet.

TG IU Varmesentral

Leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

TG IU Elektrisk oppvarming

Tilstandsrapport

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

1 TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg. Fordelerskap montert i veggen mot badet i stue/kjøkken. Her finners stoppekraner.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra 2013 og sikringsskapet er montert i entréen.

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.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop 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, jamfør 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

Tilstandsrapport

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?

Nei



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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

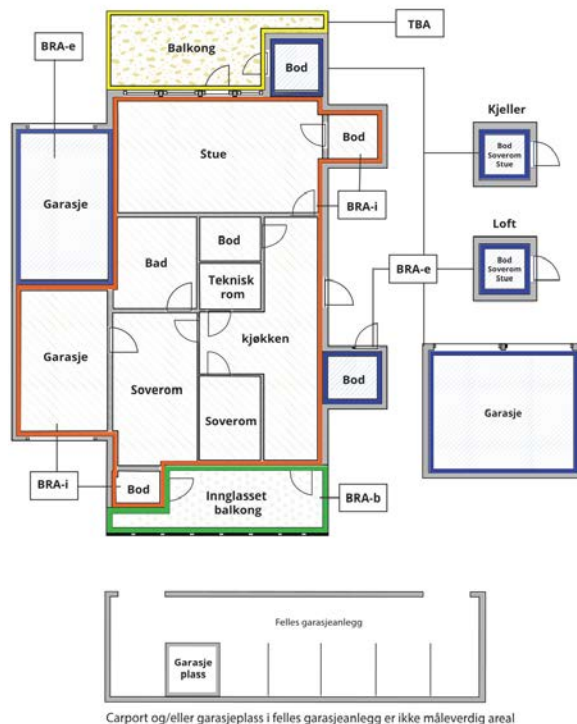
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
15. Etasje	53			53	16
Kjeller (-1)		6		6	
SUM	53	6			16
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
15. Etasje	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller (-1)		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,70 meter.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Torbjørn Georg Galleberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	130		84	1965 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Trelastgata 21

Hjemmelshaver

Galleberg Torbjørn Georg

Eierandel

54 / 10722

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 04.06.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørsvika	
Oppdragsnr.	
1002250196	

Selger 1 navn
Torbjørn Georg Galleberg

Gateadresse	
Trelastgata 21	

Poststed	Postnr
OSLO	0191

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250196

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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

Document reference: 1002250196

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250196

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Galleberg	c87509115c8d6b601e242 39caf25de38936d4772	04.06.2025 19:07:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250196

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

Nabolagsprofil

Trelastgata 21 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørvika	3 min
Totalt 25 ulike linjer	0.3 km
Middelalderparken	4 min
Linje 13, 19	0.3 km
Oslo S	7 min
Totalt 24 ulike linjer	0.6 km
Grønland	11 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	10 min
303 elever, 21 klasser	0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	18 min
351 elever, 17 klasser	1.4 km
Vahl skole (1-7 kl.)	18 min
199 elever, 13 klasser	1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	19 min
616 elever, 46 klasser	1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min
429 elever, 30 klasser	2.4 km
Heltberg gymnas	16 min
160 elever, 7 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

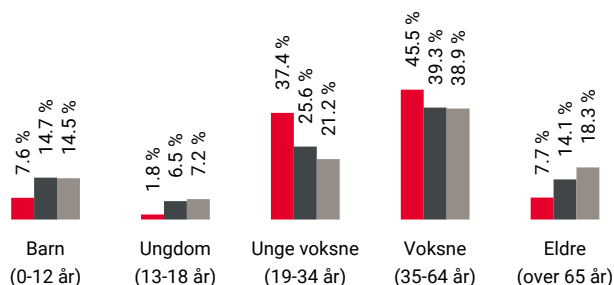
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørvika	3 570	2 266
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strekken barnehage (1-5 år)	1 min
53 barn	0.1 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...)	7 min
70 barn	0.5 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år)	9 min
77 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Barcode	1 min
Meny Bjørvika	4 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

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

 Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

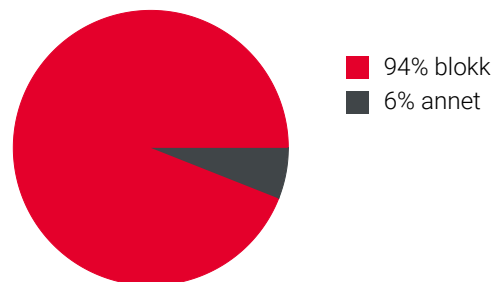
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

-  Gamlebyen skole
Ballspill 8 min 
0.6 km
-  Ruinparken balløkke
Ballspill 9 min 
0.7 km
-  Barry's Barcode 1 min 
-  SATS Bjørvika 3 min 

Boligmasse



«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

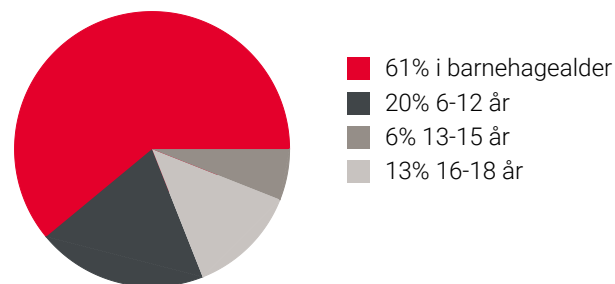
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Barcode 4 min 
-  Apotek 1 Bjørvika 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

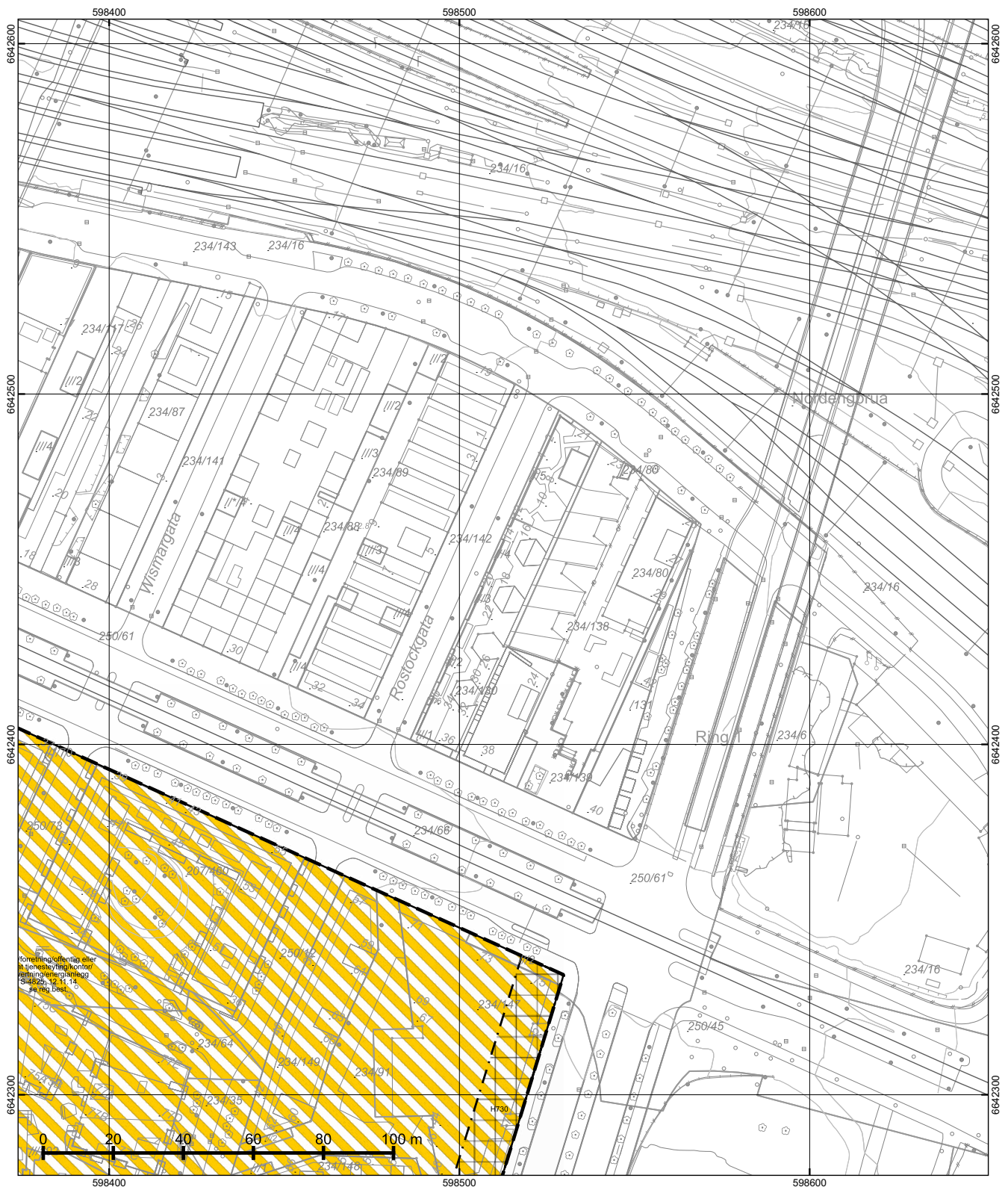


0% 51%

-  Bjørvika
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	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: 30.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

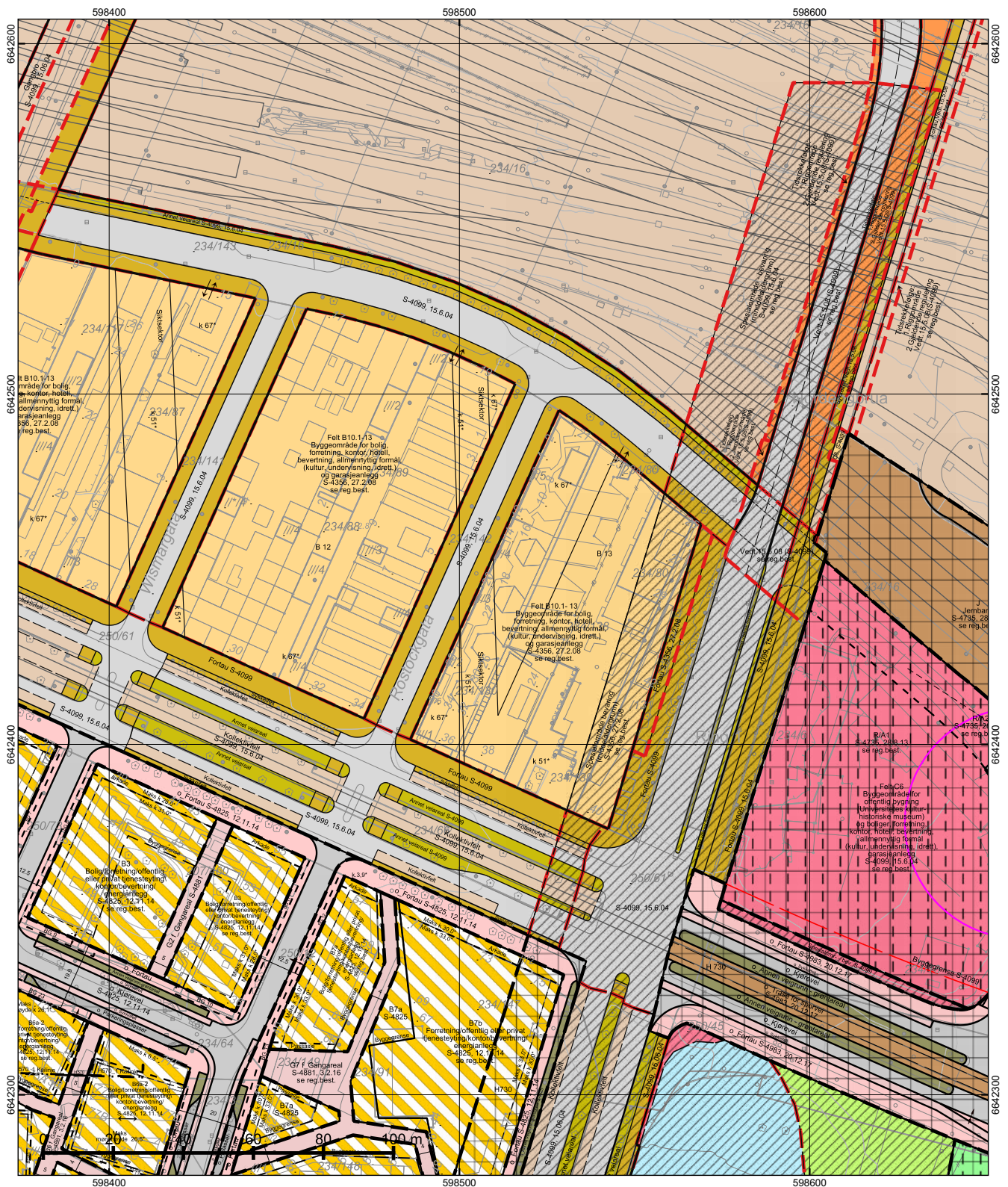
Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145213/ 86514995	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: TRELASTGATA 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/130	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 145213/ 86514995	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV	
Adresse: TRELASTGATA 21	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 234/130		

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145213/ 86514995

Adresse: TRELASTGATA 21

Gnr/Bnr: 234/130

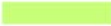
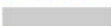
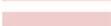
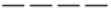
Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	140 - Bolig/forr./kontor		Plangrense (gammel lov)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (ny lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		RpRegulertHøyde
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Beregnet senterlinje veg
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Bygningens avgrensning i beb. plan
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Byggegrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Regulert senterlinje
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Frisiktlinje
	452 - Lek/opphold/sport		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Inn-/utkjøring
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Avkjørsel
	2011 - Kjøreveg		Regulert møneretning
	2012 - Fortau		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trase for jernbane		
	2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg		
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3040 - Friområde		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrænse		



 Oslo

Dato: 30.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

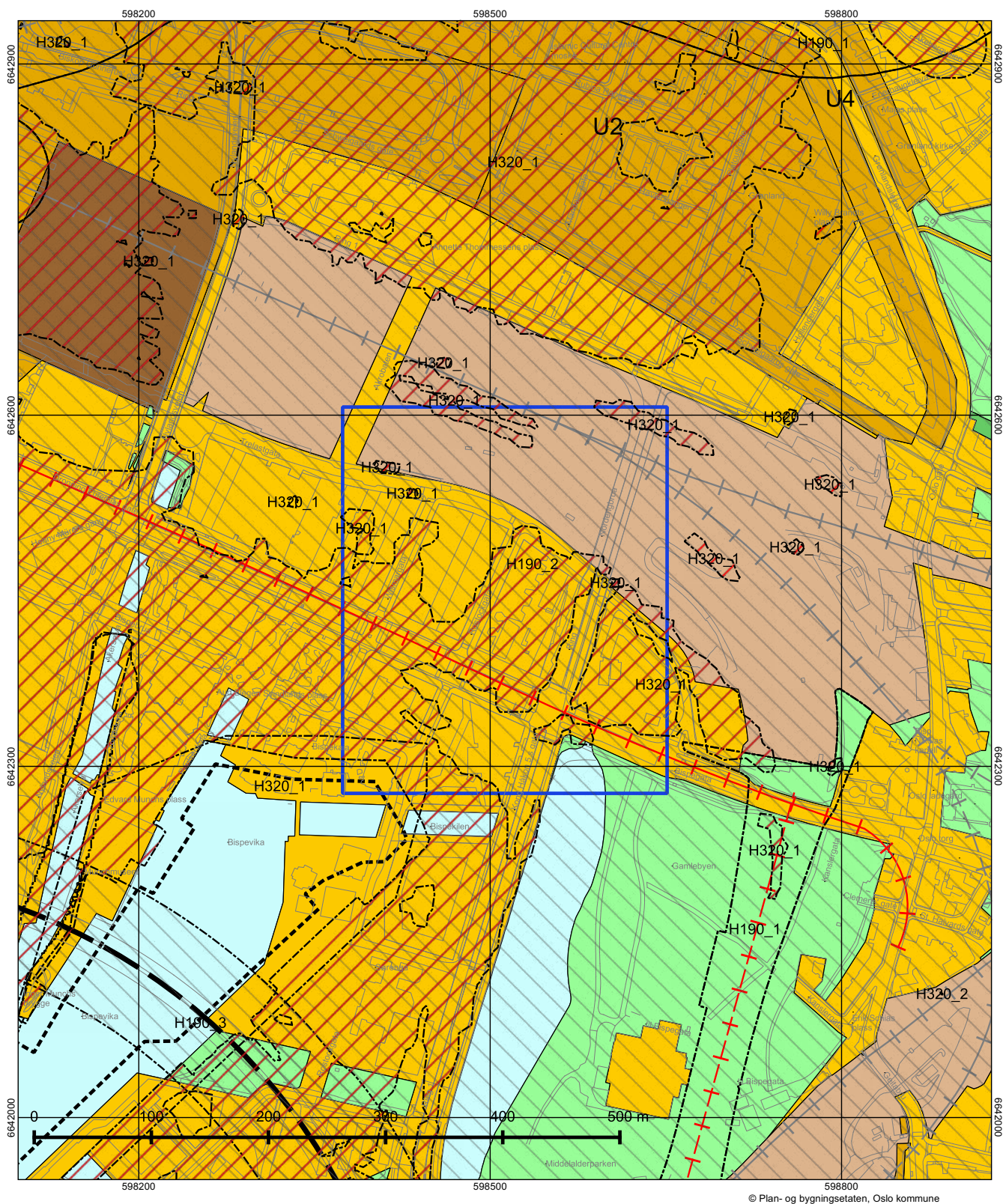
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– 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: 145213/ 86514995	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: TRELASTGATA 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/130	

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



Oslo

Dato: 30.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 145213/86514995

Deres ref.: 13229/ GUEL@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

VEDTEKTER

for

Sameiet BARCODE ABBY,
org. nr. 915432603

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 19.9.2018.

1. Navn

1-1 Navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er Sameiet BARCODE ABBY. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.11.2014, og er senere reseksjonert ved tinglysing 21.1.2016.

Sameiet har til formål ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 157 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 234, bnr. 130 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetene (hoveddeler og eventuelle tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæringene med tilhørende tegninger.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Allmennheten er sikret rett til døgnåpen gangpassasje over sameiets eiendom ved tinglyst erklæring. Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger, mv. samt øvrige fellestiltak over sameiets eiendom til fordel for øvrige sameier/eiendommer beliggende på felt B13, samt tilsvarende rettigheter og plikter for sameiet på øvrige sameier/eiendommer beliggende innenfor felt B13.

(4) Sameiet har tinglyst rettigheter til bruk av arealer i anleggseiendom gnr 534 bnr 2 og 3 ("Anleggseiendommen"):

- Erklæring/ tinglyst 10.12.2008, dok.nr. 996793

- Erklæring/avtale tinglyst 20.07.2009, dok.nr. 531599

Erklæringen tinglyst 10.12.2008, dok.nr. 996793 omfatter også en rett for Anleggseiendommen til å bruke sameiets arealer i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold av egne bygg/anlegg.

I forbindelse med sameiets rettigheter og plikter knyttet til bruk av arealer i Anleggseiendommen jmfør § 3, er det inngått avtale ("Tjenestekjøpsavtalen") mellom sameiet og Barcode Basement AS hvorigjennom sameiet er forpliktet til å bære en forholdsmessig andel drifts- og vedlikeholdskostnader for disse arealene. Nevnte kostnader omfatter blant annet utgifter til drift, vedlikehold og utskiftninger av transportveier og nedkjøringer, avfallshåndtering, miljø- og nettstasjoner mv. Forpliktelsen er evigvarende og uoppsigelig og er/vil bli tinglyst i eiendommen.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring.

Sameiet er forpliktet til å medvirke til eventuell grensejustering av arealer som disponeres/eies av sameiet under bakken. Sameiet har drift- og vedlikeholdsansvar for arealene inntil eventuell grensejustering er gjennomført.

2-2 Realsameie

Sameiet er/vil bli eier av en ideell andel av eiendommene gnr. 534, bnr. 14 og 15. Disse arealene består av tekniske rom og kommunikasjonsarealer og innehar funksjoner som betjener sameiets eiendom og andre eiendommer innenfor felt B13. Sameiets rettigheter og plikter knyttet til sine andeler av det areal/de tekniske installasjoner mv. som inngår i realsameiene, vil bli nærmere regulert i realsameienes vedtekter.

Den endelige eiendomsorganiseringen av felt B13 er ikke endelig fullført og det planlegges etablert ytterligere realsameie(r), bl.a. knyttet til felles adkomst-, kommunikasjons- og/eller grøntarealer innenfor B13. Det vil også bli tinglyst bruksretter til slikt areal, bl.a. til uteservering for en eller flere naboeiendommer/seksjoner innen felt B13. Sameiets rettigheter/plikter til de arealer som inngår i realsameie(ne) vil bli regulert i de respektive realsameienes vedtekter.

Sameiet er forpliktet til å medvirke til, samt undertegne på alle dokumenter, mv. nødvendige for etableringen av nevnte realsameier.

Sameiets kostnader til drift og vedlikehold av de arealer/tekniske installasjoner etc. som inngår i realsameiene skal behandles som felleskostnader etter nærværende vedtekter.

2-3 Eierskifte - utleie

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører før overtakelse for registrering.

- 1. Ved hver overdragelse, utleie og fremleie skal innmeldingen inneholde periode for utleien, leietaker(e) og total utleieperiode for seksjonen i løpet av året.*
- 2. Innmelding skal skje minst 7 dager før overtakelse.*
- 3. Ved eventuell manglende innmelding belastes aktuell seksjon med påløpt kost for å avdekke dette samt den ekstra administrasjon dette medfører.*
- 4. Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler samt vedtak fattet av sameiermøter og styret. Kopi av signert erklæring skal sendes sammen med innmelding om overdragelse, utleie eller fremleie til styret og forretningsfører.*

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Næringsseksjonene kan kun benyttes til det formålet de er regulert for, og endring av formålet krever samtykke fra årsmøtet med kvalifisert flertall.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

3-2 Enerett til bruk

For enkelte deler av fellesarealene er det etablert enerett til bruk for enkelte seksjoner/grupper av seksjoner, i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25. Bruk av fellesarealene fremgår av vedlegg 1 til vedtektene og fellesutgiftene fordeles i samsvar med punkt 5 nedenfor.

Eneretter som kun tilligger en enkelt seksjon gjelder frem til 1.1.2048.

Eneretter som tillegger to eller flere seksjonseiere sammen gjelder uten tidsbegrensning.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen og etter de vilkår som fremgår av ordensreglene.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) vinduer og ytterdører
- i) varmekabler i eget bad

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsansvar fra og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks. Videre omfattes rørføring fra koblingsskap til radiator og radiatorene.

Hvis utvendig solavskjerming blir etablert hører dette til den enkelte seksjons vedlikeholdsansvar.

Inngangsdører og vinduer til den enkelte seksjon hører under den enkelte sameiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt.

For terrasser som inngår i boligseksjoner (som hoveddel/tilleggsdel) eller som boligseksjonene i fellesskap har enerett til bruk av i henhold til punkt 2, gjelder særskilt at drifts, vedlikeholds- og utskiftningsansvaret omfatter alle rør, sluk mv. for avløp og avrenning fra terrassen, samt dekke mot underliggende takkonstruksjon. Takkonstruksjonen for øvrig er sameiets ansvar.

Sameiet har intet ansvar for drift og vedlikehold av uteoppholdsareal/terrasser beliggende på taket av den tilliggende barnehageeiendommen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.
- (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler eller annet fremgår direkte av vedtektene.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (10) Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la vedlikeholdet utføres for seksjonseiers regning.
- (11) Skade på eiendommen som skyldes sameier eller noen som sameier har gitt adgang til eiendommen, må den/de aktuelle seksjonseier(e) erstatte eller utbedre uten ugrunnet opphold.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, og bærende veggkonstruksjoner.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere virksomheten. Skilting skal kun skje på fasade utenfor den respektive seksjonen/seksjonene i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre næringsseksjoners fasade krever i tillegg samtykke fra aktuell seksjonseier. Skilting på fellesareals fasade, krever samtykke fra seksjonseier/styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel), samt utgifter vedrørende de realsameier som sameiet til enhver tid har eierandeler i, samt utgifter knyttet til Tjenestekjøpsavtalen inngått med Barcode Basement AS og utgifter tilknyttet øvrige bruksretter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger, mv. innenfor felt B13.

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

1) Boligseksjonene betaler alene for utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer og tekniske anlegg som kun tjener til boligseksjonenes bruk, herunder arealer som boligseksjonene skal ha enerett til å bruke i henhold til § 2. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Disse utgiftene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig i henhold til sameiebrøk.

2) Den enkelte næringsseksjonen betaler alene for utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer og tekniske anlegg som kun tjener den enkelte næringsseksjons bruk.

3) Sameiet opptar felles bygningsforsikring for eiendommen. Kostnadene fordeles etter sameierbrøk, eller etter slik kostnadsfordeling som fremgår av politen. For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.

4) Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig, alternativt delvis som tjenestekjøp fra Barcode Basement AS. Disse utgiftene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht. sameiebrøk.

5) Den enkelte næringsseksjon betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig, alternativt delvis som tjenestekjøp fra Barcode Basement AS.

6) Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner. Disse utgiftene fordeles forholdsmessig mellom de aktuelle næringsseksjonene iht. sameiebrøk.

7) Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i de arealer/av de tekniske installasjoner etc. som inngår i realsameiene som kun tjener en eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner. Disse utgiftene fordeles forholdsmessig mellom de aktuelle næringsseksjonene iht. sameiebrøk eller annen brøk som avtales mellom næringsseksjonene.

8) Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i de arealer/av de tekniske installasjoner etc. som inngår i realsameiene som kun tjener boligseksjonene, betales alene av boligseksjonene. Disse utgiftene fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene iht. sameiebrøk.

Kostnader til fjernkjøling for næringsseksjonene, samt til fjernvarme og varmtvann for samtlige seksjoner, belastes etter forbruk basert på egne hovedmålere for næringsseksjonene og for boligseksjonene. Intern fordeling innenfor den enkelte seksjonstype fordeles etter eierbrøk (for seksjonstypen) og/eller etter forbruk avlest på egne undermålere.

Kostnader til fibernett og kabel-TV til boligseksjonene fordeles med lik del på hver boligseksjon. I den grad styret beslutter eller offentlige myndigheter pålegger gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, evt. kun noen av næringsseksjonene, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype evt. de næringsseksjoner dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester til en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon mv.

Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonsloven § 29.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av ovennevnte.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

For næringsseksjonene etableres i tillegg i forbindelse med overskjøting et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m² [BRA] utover de første 100 m² til sikkerhet for sameiets krav mot den enkelte sameier på grunn av sameieforholdet.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis styret ser det nødvendig å bruke eksterne tjenester eller kompetanse for å avdekke mislighold vil dette belastes seksjonseier dersom mislighold blir påvist.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av leder og 3-6 styremedlemmer samt inntil to varamedlemmer. Næringsseksjonene bør ha minimum ett og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Ved valg av styremedlemmer og styreleder, skal styreleder ha bostedsadresse i sameiet. Medlemmer i styret skal fortrinnsvis bo eller ha adresse i sameiet. Dette kan fravikes hvis det ikke er tilstrekkelig med kandidater som stiller til valg, dog kan ikke mer enn ett styremedlem uten fast bostedsadresse i sameiet velges inn i styret.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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, gjelder møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

(5) I tilfeller hvor styremedlemmer har spesielle interesser i en sak, kan vedkommende ikke hindre øvrige styremedlemmer i å innhente ekstern kompetanse. Styret skal i slike saker foreta en habilitetsvurdering og vurdere om en eller flere av styremedlemmene skal erklæres inhabil i behandling av saken.

7-3 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. Styret skal ha anledning til å engasjere ekstern kompetanse, teknisk så vel som juridisk, i alle saker hvor styret ikke besitter nødvendig kompetanse.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang

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

(2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 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 seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, og /eller det areal/de tekniske installasjoner mv. som inngår i realsameiet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i punkt 2
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter

8-12 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.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Beboerutvalg – næringsutvalg

Nærværende vedtekter er ikke til hinder for at det opprettes egne organer for hhv. boligseksjoner og/eller næringsseksjoner (f.eks. beboerutvalg), for å ivareta de ulike seksjonstyper sine særinteresser. Dog kan slike organer ikke fatte vedtak i saker som etter lov eller vedtekter tilligger sameiets organer, med mindre sameiermøtet gir foreningen slik kompetanse innenfor bestemte områder.

11 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

12 OVERGANGSBESTEMMELSER

(1) Midlertidige bestemmelser i byggeperioden - sameiet

Dette punkt 22 (1) gjelder fram til siste seksjon i siste byggetrinn innenfor sameiet Rostocgata Trelastgata B13 er solgt og overlevert til sluttkunde, samt til fellesarealet er endelig opparbeidet. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Barcode 131 AS og Barcode 132 AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Barcode 131 AS og Barcode 132 AS rår alene over ikke ferdigstilte deler av utbyggingsprosjektet (seksjoner og fellesarealer i sameiet) og har også rett til å gjennomføre reseksjonering og til å foreta endringer/tilføyelser i vedtektene relatert til de ikke ferdigstilte deler av utbyggingsprosjektet. Sameiet kan således kun fatte vedtak som vedrører ferdigstilte deler av prosjektet.

Barcode 131 AS og Barcode 132 AS har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom i forbindelse med den videre utbyggingen. Retten omfatter blant annet transport over eiendommen, lagring av materialer og annet, stillas, fremføring av ledninger og andre innretninger, utførelse/iverksetting av tiltak nødvendige for ferdigstilling av byggetiltaket etc. Videre har Barcode 131 AS og Barcode 132 AS rett og plikt til å avgrense byggeplassen fra den øvrige eiendommen. Dette vil medføre oppsetting av gjerder m.m. av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er Barcode 131 AS og Barcode 132 AS ansvarlig for å utbedre.

Sameiet overtar ansvaret for drift og vedlikehold av fellesarealer etter hvert som disse ferdigstilles og er tilgjengelige for beboernes bruk. Felleskostnader innkreves for den enkelte seksjon fra det tidspunkt denne er ferdigstilt og overlevert til sluttkunde. Kjøper av seksjon i sameiet er forpliktet til å bære en forholdsmessig del av sameiets felleskostnader i henhold til nærværende vedtekter, fra det tidspunktet seksjonen overtas fra Barcode 131 AS eller Barcode 132 AS. Frem til dette tidspunkt bæres felleskostnadene knyttet til de ikke ferdigstilte seksjoner av Barcode 131 AS og Barcode 132 AS.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 (1) bortfaller når hele fellesarealet og den siste seksjon i sameiet er ferdigstilt og overlevert til sluttkunde.

(2) Midlertidige bestemmelser i byggeperioden – naboeiendommer innenfor felt B13

Oslo S Utvikling AS (og selskaper innenfor dets konsern), Barcode 131 AS og/eller Barcode 132 AS (i fellesskap benevnt "Selskapene") eller den Selskapene utpeker, har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom i forbindelse med den videre utbyggingen av naboeiendommene/felt B13. Retten omfatter blant annet transport over eiendommen, lagring av materialer og andre aktiviteter som er nødvendige som følge av nevnte utbygging. Videre har Selskapene eller den Selskapene utpeker, i forbindelse med den videre utbygging, rett og plikt til å avgrense byggeplassen. Dette vil kunne medføre oppsetting av gjerder m.m. av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er Selskapene ansvarlig for å utbedre. Selskapene plikter på forespørsel fra representant fra sameiets styre å drøfte nødvendigheten av nevnte anlegg, tiltak og aktiviteter.

Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Barcode 131 AS og Barcode 132 AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 (2) bortfaller når samtlige eiendommer innenfor felt B13 er ferdigstilt.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGER I SAMEIET BARCODE ABBY

§ 1. GENERELT

1.1 Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal – og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

1.2 Sameieren, eventuelt som utleier, er ansvarlig for at de til enhver tid gjeldende husordensregler blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og andre fellesområder.

§ 2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET OG GARASJEPLASS

2.1 Ved overdragelse eller langtidsutleie av leilighet, skal Usbl gis beskjed som informert av dem.

2.2 Leieforhold under 1 måned må meldes ifra til styret og bli godkjent for ellers kan de risikere utkastelse.

2.3 Dersom en leilighet skal overdras til en som allerede er eier i sameiet, skal styret underrettes om dette.

2.4 I henhold til vedtektene har andre sameiere førsterett når en garasje plass skal leies ut uavhengig av en leilighet. Utleier må derfor varsle Malling & Co som vil sørge for at dette skjer etter riktig prosedyre.

§ 3. ALMINNELIG RO OG ORDEN

3.1 Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl 23:00 og 07:00. Det skal heller ikke på dag- og kveldstid spilles musikk som sjenerer fra leiligheter, balkonger eller hager. På felles takterrasser skal det ikke spilles musikk.

3.2 Ved røyking av alminnelig tobakk skal man søke å ikke sjenere andre. Røyking og annen bruk av ulovlige narkotiske stoffer skal ikke forekomme hverken i egen bolig, terrasser/balkonger, takterrasser eller andre fellesområder.

3.3 Håndverksarbeider og andre aktiviteter som medfører vesentlig støy er ikke tillatt før kl 07:00 og etter kl 20:00 på hverdager, og før kl 10:00 og etter kl 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager er aktivitet som medfører vesentlig støy forbudt.

3.4 Alle fellesarealer skal holdes i god orden. Ved bruk av fellesarealer skal arealene etterlates i samme stand som de var før bruken.

3.5 Inngangspartiet, kjellertrappen samt kjellergang skal ikke benyttes til hensetting av privat utstyr.

3.6 I fellesarealene i hver etasje kan det i utgangspunktet ikke settes private gjenstander. Ingen monteringer på vegger er tillatt. Det kan likevel henges opp bilder såfremt alle eierne som benytter leiligheten som sin primære bolig er enig i antall og motiv.

§ 4. BALKONGER, UTELYS OG PYNTELYS

4.1 Tøy, sengetøy, gulvtepper og liknende skal ikke henges til lufting eller tørk over balkongrekkverket eller ut av vinduene. Det skal heller ikke bankes eller ristes sengetøy, tepper etc. på balkongen eller ut av vinduene fordi støv og smuss sjenerer naboileiligheter.

4.2 På balkongene skal det ikke plasseres gjenstander som kan virke skjemmende og/eller være til sjenanse for naboene. Det gjelder oppbevaring av møbler, utstyr, oppussingsavfall og annet som ikke naturlig hører hjemme der.

4.3 Utvendig antenne/parabol tillates ikke oppsatt.

4.4 Av utebelysning skal det kun forekomme lamper og lys som er lik eller tilnærmet lik det som opprinnelig ble montert ved ferdigstillingen av ABBY. Dette gjelder plassering, design, størrelse, farge, og lys-styrke og lysfarge. For etablering av nye slike lyskilder så skal dette godkjennes av styret.

Pyntelys skal være festet til horisontalt rekkverk på egen balkong/terrasse og ikke i andre strukturer. Lyset skal være varm hvite lys og ikke blinke/pulsere. De skal festes forsvarlig og skal kun henge oppe i perioden 1. november til 1. april.

§ 5. SIKKERHET

5.1 Inngangsdører fra garasje (K2 og K3) og inngangsparti (1. etasje) skal alltid holdes låst. Tilsvarende må dører til felles bodarealer (K1) holdes låst. Uvedkommende skal ikke gis adgang.

§ 6. DØRSKILT OG POSTKASSESKILT

6.1 Eierne plikter å sørge for ensartet skilt på postkassen med oppdatert informasjon. Nei takk til reklame skal plasseres opp mot høyre hjørne.

6.2 Postkasseskilt skal bestilles gjennom skiltbutikken.posten.no. Stort postkasseskilt, i hvitt med svart skrift og store bokstaver.

6.3 Ved tilflytting gis det 14 dagers frist for å sette opp postkasseskilt i henhold til 6.1 og 6.2.

6.4 Styret kan uten varsel beslutte at sameiet overtar ansvaret for postkasseskilt og da eventuelt endre farge/utforming.

§ 7. HUSDYR

7.1 Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

7.2 Dersom en sameier eller leietager har husdyr, skal informasjon om dette sendes til styret som til enhver tid skal ha oversikt over husdyr i bygget.

7.3 Det er ikke tillatt med kjæledyr på sameiets takterrasser, i 4. 15. og 21. etg.

Hunder skal alltid være i bånd i øvrige fellesarealer.

7.4 Overholdes ikke foranstående regler, kan dyret forlanges fjernet med tre – 3 – måneders varsel.

§ 8. RØYKING

8.1 Røyking er ikke tillatt i inngangspartier, trappeløp, heis eller heislobbyer. Det kan kun røykes på ute på takterrassene, men hensyn skal vises til andre som benytter seg av terrassene og sneiper skal alltid kastes på forsvarlig måte.

§ 9. INDIVIDUELT VEDLIKEHOLDSANSVAR

9.1 Sameier har ansvar for forsvarlig vedlikehold av egen leilighet. Dette gjelder også kunnskap om hvordan brannvarslings- og sprinklersystem fungerer, og hvordan man skrur av stoppekran i tilfelle lekkasjer.

§ 10 KJØRING OG PARKERING AV MOTORKJØRETØY

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere motorkjøretøy i portrommene til byhus. Slik kjøring eller parkering er heller ikke tillatt på noe annet areal i sameiet.

§ 11. SYKKELPARKERING

11.1 Sykler kan kun settes på anviste plasser i de to sykkelrommene i K2. Alle sykler skal være låst, og hensetting av sykler skjer på eget ansvar.

11.2 Sykkelrom skal ikke brukes til oppbevaring av sykler som ikke er i bruk, og styret kan ved fravik iverksette tiltak for å fjerne slike sykler.

§ 12. SØPPELHÅNDTERING

12.1 Alle søppelposer skal knyttes igjen. Dersom søppelsjakten i 1. etasje ikke fungerer, skal søppel kastes direkte i container i K2.

12.2 Papp/papir- og glass/metallcontainere skal kastes egne containere i K2 og skal kun brukes til avfall fra husholdningene. Papp og papir må brettes slik at det tar minst mulig plass i containeren.

12.3 Avfallsrom i K2 skal alltid holdes i orden.

§ 13. TAKTERRASSER

13.1 Takterrassene er ment til felles bruk og glede for alle beboere. Hensyn skal derfor alltid tas til andre som bruker terrassene og til beboerne i underliggende etasjer, slik at sjenerende og støyende aktiviteter ikke skal finne sted. Det er ikke lov til å grille.

13.2 All skade som påføres felleseiendom på terrasser skal erstattes av den eller de sameiere som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den sameier som har gitt vedkommende adgang til området.

13.3 Private gjenstander som stoler og bord skal ikke henges på fellesarealer.

13.4 Dersom noen ønsker å benytte takterrasser til spesielle anledninger hvor det skal samles mange mennesker, skal styret bli informert om dette for eventuelt å gi sin godkjennelse.

§ 14. GRILLER

14.1 Det skal vises hensyn til naboer ved bruk av grill. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill, og i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene.

14.2 Bruk av kullbasert grill er ikke tillatt.

14.3 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale, og dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

14.4 Det er lov å oppbevare maks 1 stk beholder inntil 11 kg i egen boenhet, som betyr enten inne i egen leilighet eller ute på terrasse. Det er under ingen omstendigheter lov å lagre gass i kjellerboden uansett størrelse på beholderen.

§ 15. SKADER, FEIL OG MANGLER

15.1 Oppdages det skader, feil eller mangler på sameiets eiendom, skal det straks meldes fra om dette til styret.

15.2 Oppdages det veggdyr, sopp eller andre vesentlige skader i en leilighet som kan medføre skade på sameiets eiendom, skal beboeren straks melde fra til styret. Beboeren skal snart som mulig sørge for å utarbeide forholdet.

§ 16. BRUDD, KLAGER OG ANDRE HENVENDELSER

16.1 Klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal som regel først tas opp med vedkommende som bryter husordensreglene. Hjelper ikke dette, skal skriftlig klage rettes til styret.

16.2 Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Loven om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31.

16.3 Klager og andre henvendelser skal kun skje skriftlig.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trelastgata 21
0191 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le**Oppdragsnummer:****Telefon:** 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre