



aktiv.

Sagveien 9, 0459 OSLO

**Lys 2-roms selveier o/ to plan |
Fransk balkong | Heis | Rolig
beliggenhet ved Akerselva | Fyring,
v.v & internett inkl.**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 29 634,-
Omkostn.: Kr 116 860,-
Total ink omk.: Kr 4 736 494,-
Felleskostn.: Kr 3 083,-
Selger: Ingvild Hesselberg Meland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 40/45 kvm
Tomtstr.: 638 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 219, bnr. 309
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1008230157

Lys 2-roms selveier o/ to plan | Fransk balkong | Heis | Rolig beliggenhet ved Akerselva| Fyring, v.v &

Sagveien 9 ligger rolig og tilbaketrukket til ved populære Alexander Kiellands plass. Fra bygget har du direkte tilgang til Akerselva med flotte turstier. Her bor du sentralt, men skjermet fra trafikk og bystøy, med kort vei til butikker, parker og kollektivtransport.

Leiligheten går over to plan med en smart planløsning som gir en god romfølelse. Øvre plan består av en lys stue med åpen kjøkkenløsning og fransk balkong, mens nedre plan inneholder soverom med walk-in, bad og entré.

Kort om eiendommen:

- Beliggende i 3. og 4.etg
- Heis til leilighet og bod
- Gode oppbevaringsmuligheter (walk-in og utvendig bod)
- Fyring, varmtvann og internett inkludert
- Byggeår 2007
- Overflater oppgradert i 2026

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	111
Nabolagsprofil	118
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 17 kvm Entre, soverom, bod og bad.

4. etasje

BRA-i: 23 kvm Stue/kjøkken.

BRA-e: 5 kvm Bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

638 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt. Beboerne disponerer også over en stor takterrasse med gode solforhold. Her er det flere sittegrupperinger samt en herlig utsikt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget ettertraktet område i Iladalen, like ved Alexander Kiellands

plass. Området er fylt med mye spennende innenfor kultur, utdanning, uteliv, mat og drikke, og er et fantastisk utgangspunkt til alle deler av byen. Blant Oslos mest sjarmerende og historiske områder. Mølla ligger idyllisk til langs Akerselva, med gamle industribygg, koselige kaféer, Mølleparken like i nærheten. Fra Sagveien har du bare noen minutters gange til elvepromenader, kultur og grønne lunger - perfekt kombinasjon av byliv og ro.

Kun få meter fra leiligheten finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre. Her bor du i et matmekka med alt fra Åpent bakeri Tranen, Los Tacos, Lofthus Samvirkelag med byens beste Pizza og Mathallen i kort gåavstand. I tillegg er du omringet av byens beste kaffebarer med både Java, Supreme Roastworks og Tim Wendelboe like i nærheten. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, Joker og Coop Mega. Kiellands Hus og St. Hanshaugen senter har et godt utvalg, mens Mathallen sørger for en kulinarisk arena med sine unike smaksopplevelser. Det er også kort vei til resten av Oslos handlegater.

Fra eiendommen er det et steinkast ned til friområder ved idylliske Akerselva. Langs elva kan du spasere ned til sentrum, eller opp forbi Nydalen, Frysja og videre innover mot Maridalsvannet. Ellers er det kort vei til fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser, idrettshall og svømmehall, samt et av Nord-Europas mest moderne kinoanlegg i Ringnes Park Senter. På Ringnes Park ligger det og flere fasiliteter, blant annet et stort SATS-senter, ellers 2 min gangavstand til SATS Ila.

Leiligheten ligger også rett ved nydelige park- og grøntområder som f.eks. Ilaparken, St. Hanshaugen, Sofienbergparken og Birkelunden med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og trikk. Nærmeste bussholdeplass er Evald Ryghs gate som ligger ca. 200 meter fra eiendommen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Oslo S, 6 min til Majorstuen, 9 min til Nydalen, 18 min til Oslo Lufthavn og 20 min til Sandvika.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

PLAN 1 BAD (tg2)

Overflater vegger og himling:

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert. Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner. Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

PLAN 1 BAD (tg2)

Overflater Gulv:

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner. Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader. Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er

10 - 30 år.

PLAN 1 BAD: (tg2)

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk i rustfritt stål er plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Det er observert manglende smøremembran rundt sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Oppgradering av smøremembran rundt sluk bør påberegnes. Manglende membran kan føre til svekkelse i tettesjikt, det kan oppstå lekkasje.

PLAN 2 > STUE/KJØKKEN (tg2=

Avtrekk:

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring av filter må påberegnes for å bedre avtrekk i vifte. Det er observert svakt avtrekk fra ventilator, deksel i front av ventilator er løst.

Vannledninger:

Rørøpplagg i boligen fremstår med:

vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av tettemuffer på vannrør, i kjøkkenbenk bør påberegnes. Utette varerør kan forårsake vannskader, på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales i tillegg å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallsjoner i kjøkkenbenk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2022

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført? 2026.

Firmanavn: Moss bad og varme.

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp nytt dusjhjørne. nytt servantskap, servant, blandebatteri. Nytt dolokk.

Innhold

Leiligheten er beliggende i byggets 3. og 4.etg. og fremstår med nyslipt parkett på gulvene og nymalte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger. Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter. Adkomst til fransk balkong fra stue.

I tillegg:

Leiligheten disponerer en bod i 4. etasje på 5 kvm.

Standard

3. etasje:

Entré:

Velkommen inn! Du ankommer boligen i 3. etasje. I gangen er det nisje med plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. På samme plan finner du soverommet, badet og trappeløp til boligens hovedplan. Dørcalling med åpner. Praktisk garderobeskap medfølger.

Soverom:

Leiligheten har et innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Fra soverommet er det direkte adkomst til omkleddingsrommet/innvendig kott som sikrer godt med ekstra lagringsplass. Soverommet er malt i en behagelig fargetone, og stort vindu sikrer godt med lys og luft.

Bad:

Praktisk, tidløst bad fra byggeår (2007). Badet har flislagte overflater, elektriske varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Badet inneholder dusjhjørne med skyvedør i glass, toalett og baderomsinnredning med skuffer, servant og innmurt speil på vegg.

4. etasje:

Åpen kjøkken- og stueløsning:

Pent, tidløst kjøkken fra byggeår. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Kjøkkenet er utnyttet på en svært god måte med masse skap- og benkeplass.

Leiligheten har en lys og innbydende stue av god størrelse. Det er plass til stor sofa med tilhørende sofabord og tv-møblement samt spisebord. Rommet har godt lysinnslipp via store vindusflater og fransk balkong. Overflatene er lyse og innbydende med slipt parkett (2026) og veggene er nymalt (2026) i en lun fargetone.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fibertilknytning.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 93133085

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Energimerke

E

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 590 000

Omkostninger kjøper

4 590 000 (Prisantydning)

29 634 (Andel av fellesgjeld)

4 619 634 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

115 470 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

116 860 (Omkostninger totalt)
128 760 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
131 560 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 736 494 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 748 394 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 751 194 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 171 037 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 684 148 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel fyring, strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud om 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

40/2103

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. mnd: kr 3 762,30,-

Herav:

Felleskostnader 2 698,30

Oppvarming 865,00

TV/internett 199,00

Felleskostnader inkluderer blant annet a-konto oppvarming, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, styrehonorar, revisjon, forretningsførsel, løpende drift og vedlikehold osv.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 083

Andel Fellesgjeld

Kr 29 634

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987252602

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,20%

Restsaldo 1 558 020,00

Innfrielsesdato: 30.05.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 12 923

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sagveien 9-11 Sameie

Organisasjonsnummer

994 457 381

Om sameiet

Sameiet Sagveien 9-11 er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 219. Oslo, Sagveien 9-11, med påstående bebyggelse og anlegg. Sameiet består av 46 seksjoner, hvorav 3 er garasjeseksjoner og 10 er næringsseksjoner. Sagveien 9-11 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994457381, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt

Styrets årsrapport:

Hovedfokus for styret dette året har vært oppfølging av vedlikeholdsprosjekter som ble påbegynt i 2023, reparasjoner av heisene og reforhandling av leverandør- og serviceavtaler. Vi har ellers forsøkt å unngå igangsetting av nye prosjekter, da både fjoråret og dette året har krevd mye med tanke på nødvendig vedlikehold.

- Bytte av lampene i bygget 2024
- Bytte av heistelefoner 2024
- Kloakkutfordringer i femte etasje. I forbindelse med bytte av kloakkpumpene ble alle rør i hele bygget spylt, og problemet virket å være løst i en lengre periode før det oppstod igjen i januar 2024. . Sameiets rørlegger konstaterte da problemer med lufting og oppdaget et rustent og ødelagt lufterør i sjette etasje. Durgovertilen ble installert i sjakten i femte etasje og en lufteventil ble installert i himlingen i enden av korridoren i femte etasje for å sikre sirkulasjon. Durgovertilen ble installert i juli 2024 og løste problemet for en av to seksjoner. I august ble det i tillegg installert en ny durgovertil med direkte tilknytning til rørene til den gjenværende seksjonen. Etter fire måneder uten tilbakeslag ble saken avsluttet i desember 2024.
- Lekkasjesaken: Som beskrevet i årsrapport for 2023 startet det en lekkasje i bodområdet i 5. etasje på sensommeren 2023. Det sannsynlige lekkasjeområdet ligger rett under betongtrappen på sørsiden av bygget. Styret har gjennom hele 2024 forsøkt å finne årsakssammenhengen, uten positivt resultat. Vaktmester har nå etablert et avrenningssystem som samler lekkasjevannet i en bøtte utenfor boden, og han sjekker og tømmer denne jevnlig. Styret vil følge opp lekkasjen ytterligere i vår/ sommer hvor neste steg blir å benytte farget vann på forskjellige mulige inntrengningsområder.
- Oppfølging av nyinstallerte kloakkpumper:
- Oversikt over dyrehold: Styret har samlet inn detaljert informasjon og laget en liste over dyrhold i blokken. Listen vil oppdateres løpende for å sikre at alle dyr kan reddes ut ved brann eller lignende nødsituasjoner. Dyrehold er tillatt, men iht. husordensreglene skal styret informeres om type dyr og hvilken seksjon det tilhører.
- Problemer med fjernvarmen: Sameiet Sagveien 9-11, Mølletoppen borettslag og

Sameiet Sagveien 13-17 opplevde perioder uten varmtvann både i 2023 og 2024. Det var misnøye med den tidligere leverandøren, Bravida, og behovet for en ny service- og vedlikeholdsavtale ble tydelig. Teknisk rom ligger hos naboen, Mølletoppen borettslag, men styret i Sameiet Sagveien 9-11 tok ansvar for å innhente tilbud og gjennomføre befaringer for å sikre rask signering av en serviceavtale for fjernvarmeanlegget. Styret kontaktet Caverion, Ringside og Rørleggervakta, og etter befarings- og gjennomgang av tilbud i samarbeid med styreleder i Mølletoppen borettslag og Sameiet Sagveien 13-17, falt valget på VVS-gruppen. Serviceavtalen ble signert i august og var operativ fra september 2024.

-Reparasjon av heis: Sameiet har hatt problemer med begge heisene i 2024, og det har blitt avdekket flere feil løpende (etter bytte av heisdriftleverandør). Styret kontaktet flere leverandører, men verken TK, Kone eller Lian Heis ønsket å utføre arbeid for sameiet uten serviceavtale. Etter forhandlinger, samt dialog med et par andre virksomheter, fikk Schindler oppdraget med å utføre samtlige reparasjoner:

- Bytte av aclabuffere og utbedring av nødevakuering i heisen i nr. 9.
- Bytte av aclabuffere og feilsøking på fotoceller i heisen i nr. 11.
- Bytte av SR modul og dørsonesensor i heisen i nr. 11.
- Bytte av komplette fotoceller i heisen i nr. 11.

Styret har fulgt opp Schindler løpende i forbindelse med reparasjonene og fikk i november 2024 bekreftet at samtlige oppdrag var utført og ansett som vellykket

-Tvist med Oslo kommune: Oslo kommune, ved Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG), har fakturert

Sameiet for mye i renovasjonsavgift over lengre tid. De innså feilen etter klage fra styret i 2023 og rettet opp i dette for fremtiden, men ønsker ikke å kreditere beløpet. Styret engasjerte advokat i saken som, på vegne av sameiet, ber om at Oslo kommune krediterer feilfakturert beløp i sin helhet. REG har gitt sameiet avslag på krav om tilbakebetaling, og sameiets advokat klaget på vedtaket. REG fant ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket og en klagesaksfremstilling ble oversendt Byrådsavdelingen for miljø og samferdsel (MOS) i november 2023. Saksbehandleren i MOS kontaktet sameiets advokat i april og mai 2024 for avklaring rundt saken, men vi har deretter ikke hørt noe mer. Sameiets advokat purret MOS i januar, og fikk beskjed om at en ny saksbehandler har overtatt saken. Sameiets advokat purret ny saksbehandler i februar 2025 og styret følger opp saken videre.

Uteområdet: På sensommeren ble det ene store blomsterbedet på takterrassen fjernet. Dette ble gjort primært for å sjekke status på asfaltdekket og for å gi enklere tilgang til avrenningssystemene for vedlikehold. Styret vurderer fortløpende om flere av bedene skal fjernes og erstattes med enklere og lettere installasjoner som gjør tilgangen enklere. Styret har på syvende året kjøpt inn planter selv og engasjert en beboer som "gartner" for uteområdet. Vi er svært fornøye med denne ordningen og planlegger å videreføre den i 2025.

Øvrig vedlikehold:

- Boden ved søppelrommet er tømt for hensatte gjenstander.
- Inngangsdøren til nr. 9 har blitt reparert.
- Inngangsdøren til søppelrommet har blitt reparert.
- En utelampe har blitt byttet.
- Rammeavtale, som også kan benyttes privat, er ingått med Select elektro.
- Søppelrommet har blitt spylt.

Informasjon fra styreleder pr. 03.03.26:

Det er ikke planlagt større prosjekter inneværende år.

Det er ikke planlagt økning av felleskostnader inneværende år men styret forbeholder seg retten til å øke disse i tråd med vedtektene.

Årsmøte avholdes digitalt etter påske.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987252602

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,20%

Restsaldo 1 558 020,00

Innfrielsesdato: 30.05.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

De andre sameierne har panterett i Seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold. Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt 5 ovenfor.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det fremgår ikke regler for husdyrhold av sameiets vedtekter eller husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 309, seksjonsnummer 21 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:

301/219/309:

18.12.2008 - Dokumentnr: 1018735 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:219 Bnr:193

GRUNNDATA

2008/1018995-1/200 18.12.2008 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 21

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.03.2026 10:25 – Sist oppdatert 04.03.2026 10:24

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/2103

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 23.10.2009.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet;

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.10.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Maridalsveien 47 A - bruksendring av butikkareal i 1. etasje til en boenhet

Saksnummer

2025/08923 - Byggesak

Mottatt sak

12.09.2025

Kobling

Denne saken er en fortsettelse av sak 202202115

Status

Under behandling

Beskrivelse: Det er søkt om bruksendring av del av 1. etasje i murgården fra butikk til en boenhet på 40 m2 . Ulovlig utførte fasadeendringer tilbakeføres til sist godkjent situasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Seksjonseier plikter å informere styret om utleie av egen leilighet, skriftlig på styrets epost eller i brev (senest dagen leietager før flytter inn). Det skal oppgis navn og telefon nummer på leietager, samt avtalt leieperiode. Seksjonseier er ansvarlig for at leieboer overholder vedtekter og ordensregler under leieperioden. Seksjonseier vil stilles til ansvar for leieboers mislighold.

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.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

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

3 000 Garanti/inneståelse

19 900 Inntekt markeds pakke

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Vederlag tilretteleggingsgebyr

2 215 Utlegg kommunale opplysninger

7 990 Utlegg oppgjørshonorar

6 747 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 91 486

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

Ansvarlig megler

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

05.03.2026



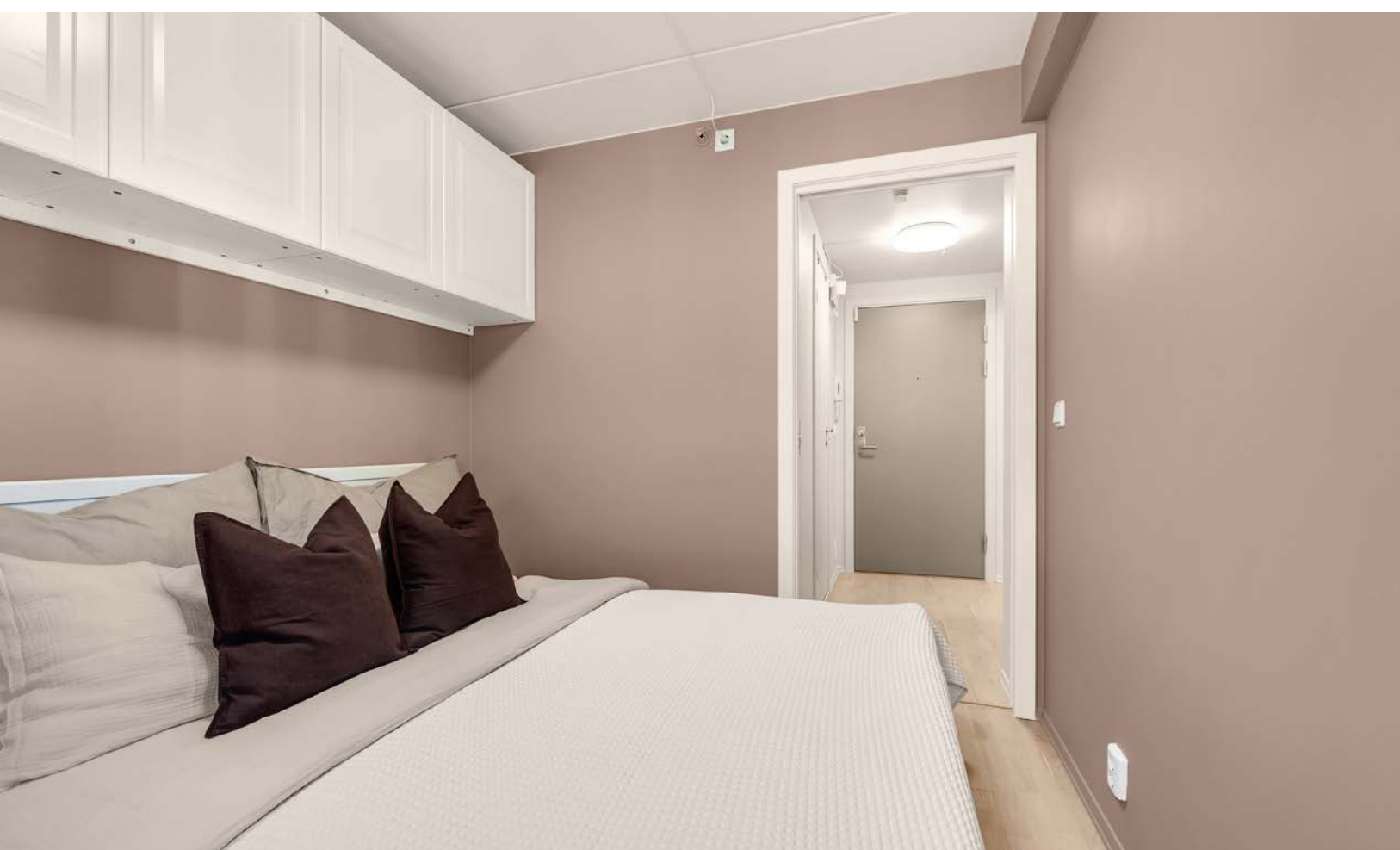














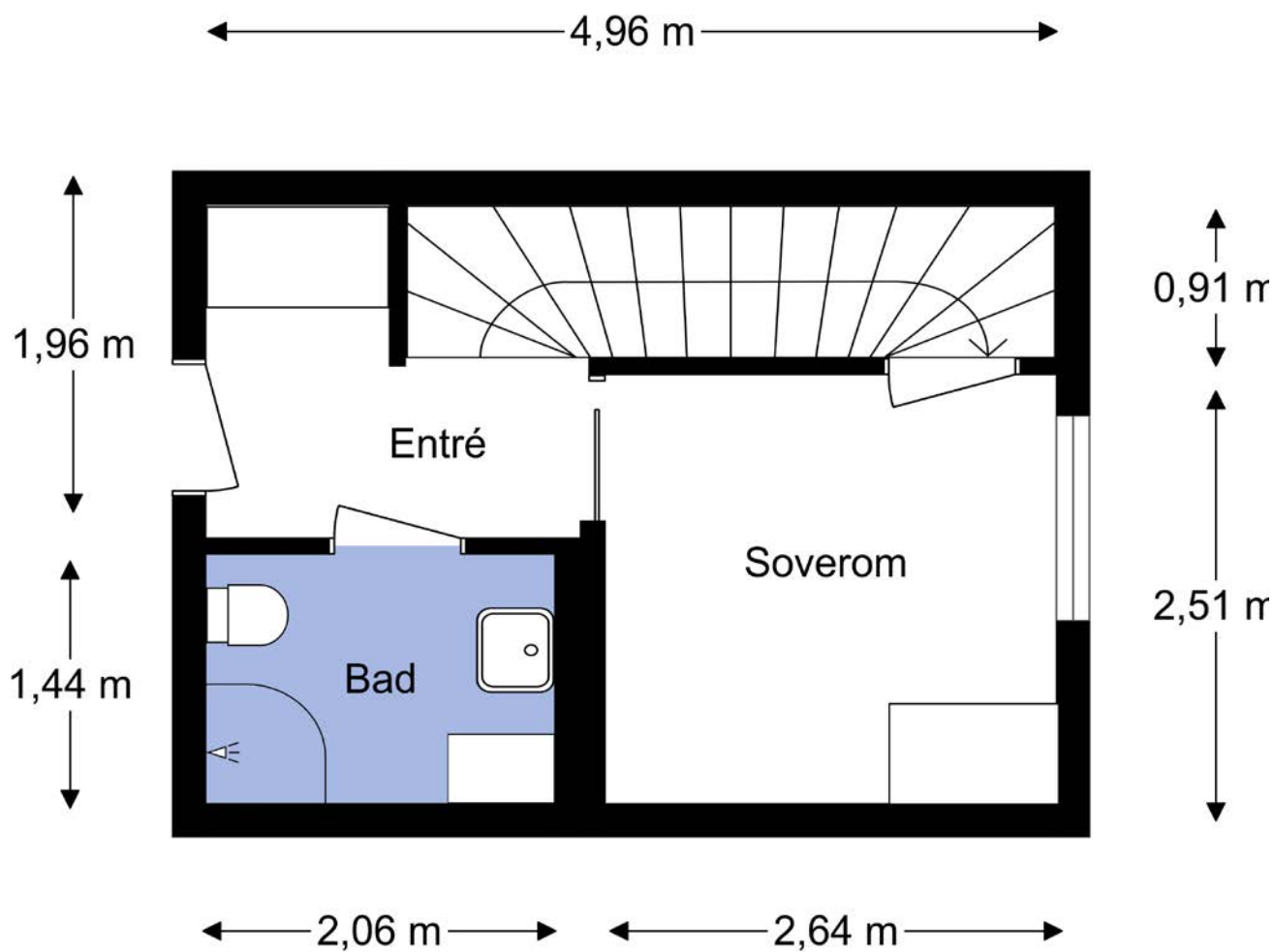




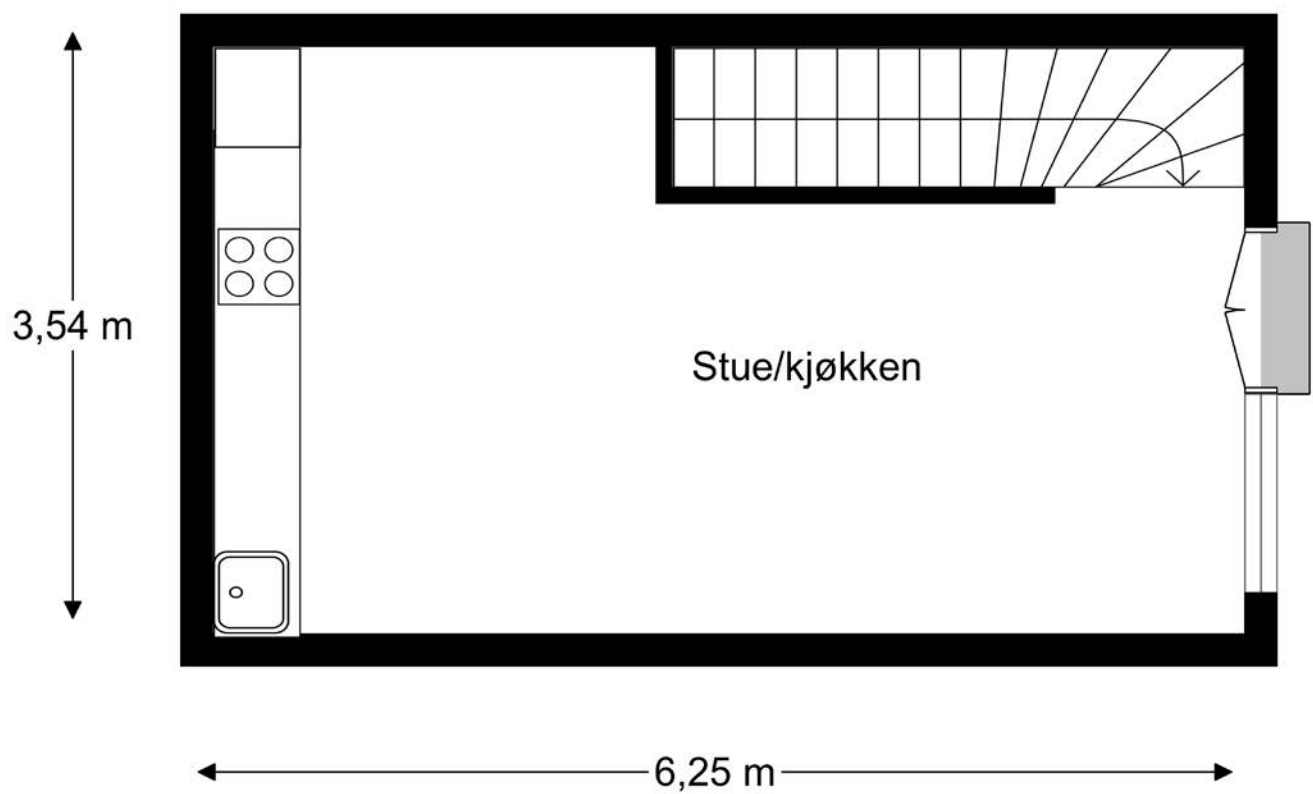








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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







Vedlegg

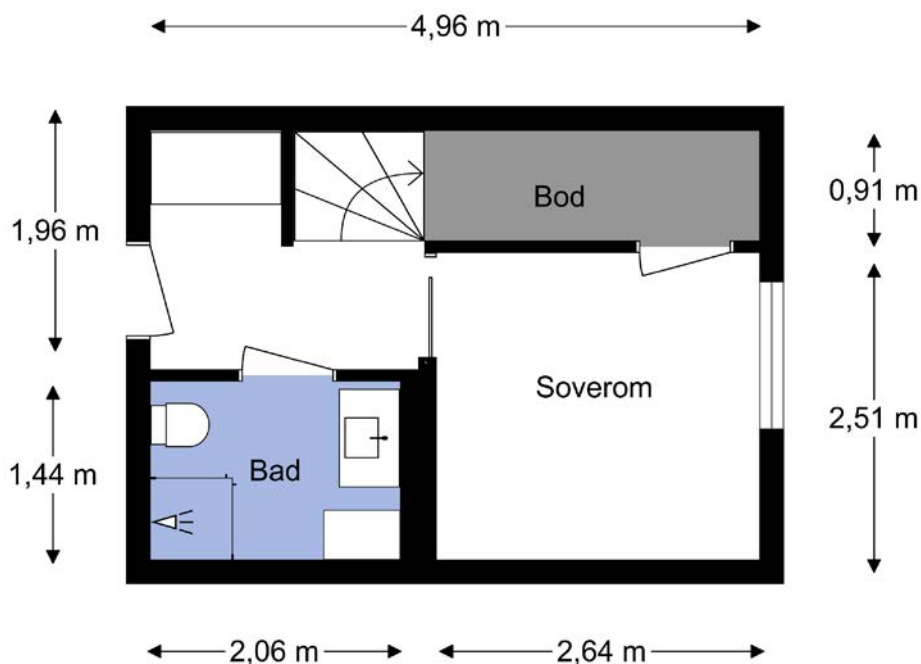
Tilstandsrapport

📍 Sagveien 9 , 0459 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 309, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 11838-26057

Referansenummer: VY3064

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

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 fuktsøk.

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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

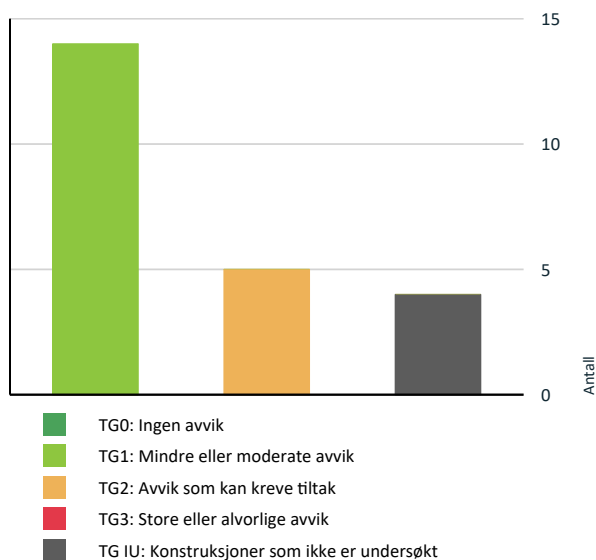
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Sagveien 9. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Plan 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > Plan 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Plan 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2026	Overflater	Maling av tak og vegger, arbeidet er utført av eier.
2026	Overflater	Sliping og behandling av gulv, arbeidet er utført av Kvik Parkettsliperi
2026	VVS-arbeid	Montering av dusjvegger og servantskap, arbeidet er utført av Moss Bad og Varme AS

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe rettningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkongdør

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. TG settes ut i fra alder på glass,

Tilstandsrapport

da isoleringsevne i glass reduseres over tid.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til fransk balkong fra stue.
Høyde på rekkverk er målt til 1,0m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref: Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,4m.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 8mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

! TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp fremstår med
malte vanger og trinn i tre.
Det er spiler og håndløper av tre.

Det er observert noe knirk i trinn.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

PLAN 1 > BAD

Generell

Badet er bygget i 2007, oppført i regi av.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

PLAN 1 > BAD

Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater,
veggflater er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

PLAN 1 > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungere med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

PLAN 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i rustfritt stål er plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Det er observert manglende smøremembran rundt sluk.

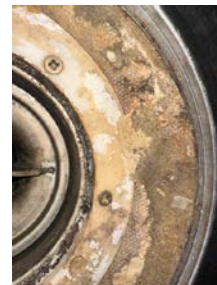
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av smøremembran rundt sluk bør påberegnes. Manglende membran kan føre til svekkelse i tettesjikt, det kan oppstå lekkasje.



Rustfritt sluk i stål



Manglende membran rundt sluk

Tilstandsrapport

PLAN 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmontert dusjvegg og tilhørende garnityr, servant med underskap,
speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og wc.
Innredning med garnityr fremstår med normal funksjonalitet.

Dusjhjørne er skiftet, deler av oppkant fliser ligger innenfor dusjdører.
Dette kan medføre til at vann kan følge fuger utenfor dusjvegger.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

PLAN 1 > BAD

Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

PLAN 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

KJØKKEN

PLAN 2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

PLAN 2 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert svakt avtrekk fra ventilator, deksel i front av ventilator er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring av filter må påberegnes for å bedre avtrekk i vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på bad. Stoppekranner er testet og fungerer som de skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

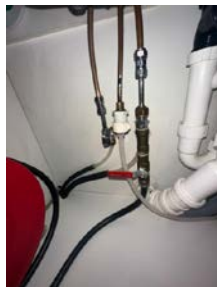
Vare-rør rundt vannrør i benkeskap på kjøkken er tettet med silikon, rør skal tettes med type tettemuffer i følge forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av tettemuffer på vannrør, i kjøkkenbenk bør påberegnes. Utette varerør kan forårsake vannskader, på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales i tillegg å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner i kjøkkenbenk.



Rørapplegg i kjøkkenbenk

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer

Tilstandsrapport

omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg,
samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken
og ventil på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

! TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

! TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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.

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Tilstandsrapport

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen,
og søk videre veiledning eller få en
fullstendig kontroll utført av en
registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon
av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer
er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil
med det elektriske anlegget i
leiligheten på befaringen.

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.
2007 El-anlegget er fra byggeår, dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremskaffet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår.
Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem,
som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
**Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid
av det elektriske anlegget i leiligheten.**
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, branntilløp 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
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet.

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.
Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.
Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

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

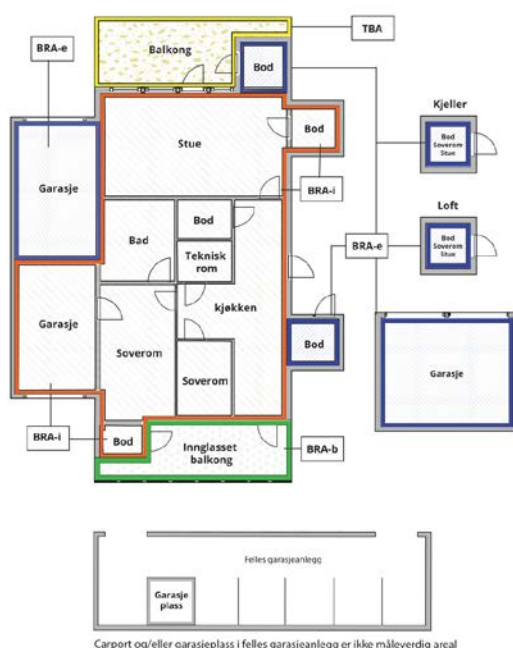
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggteknisk 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)		
Plan 1	17			17	
Plan 2	23			23	
Bod i 4.etg.		5		5	
SUM	40	5			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 1	Entré, bad, soverom, bod		
Plan 2	Stue/kjøkken		
Bod i 4.etg.		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en bod i 4.etg. på 5,3m².

Bod er merket med nr.408.

Bodenen er avrundet opp til 5 m² i BRA-E,

dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Ingvild Hesselberg Meland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	309		21	638.3 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Sagveien 9

Hjemmelshaver

Meland Ingvild Hesselberg

Boligselskap

Sagveien 9-11 Sameie

Eierandel

40 / 2103

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

994457381

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3. og 4.etg. og fremstår med: parkett på gulvene og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger.

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter..

Adkomst til fransk balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i 4.etg.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk,

kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Nei
Årsberetning			Gjennomgått	20	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg			Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev			Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest bygning			Gjennomgått	1	Nei
Kvitteringer			Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingvild Hesselberg Meland

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sagveien 9

0459 Oslo

0301-219/309/0/21



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Moss bad og varme

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp nytt dusjhjørne. nytt servantskap, servant, blandebatteri. Nytt dolokk

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5814

SAMEIE SAGVEIEN 9-11

Velkommen til årsmøte i SAMEIE SAGVEIEN 9-11

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5814>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres denne i styreleders postkasse innen fristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIE SAGVEIEN 9-11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, som møteleder

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Iselin Blom Karlsen som protokollvitne

Forslag til vedtak

Iselin Blom Karlsen velges

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg

1. 5814 - Kommentar årsregnskap 2024 og budsjett.pdf

2. 5814 - Årsregnskap 2024.pdf

3. 5814 Sagveien 9-11 Sameie - revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ekstern styreleder:

Ingen i sameiet har meldt interesse for å sitte som styreleder. Det er derfor inngått en avtale om at tidligere styremedlem, Morten Skaar født 06.04.1980, tiltrer som ekstern styreleder i Sagveien 9-11 Sameie i Oslo (org.nr. 994 457 381), gitt at han velges på årsmøtet.

Vervet avlønnes med kr 120 000,- pr. år (eks. arbeidsgiveravgift) og skal dekke det som er beskrevet og informert om i møtet - se vedlagt avtale. Eventuelle kostnader til reise, porto og utlegg dekkes i tillegg. Honoraret settes inn på avtalt konto, og det trekkes skatt iht. skattekort. Honoraret utbetales forskuddsvis pr. måned (kr. 10 000 pr. mnd.). Vedlagt innkallingen følger avtalen om oppdrag som ekstern styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Morten Skaar**

Morten jobber turnus i Forsvaret som navigatør på redningshelikopter. Han har lang erfaring med styrearbeid og har vært styremedlem i Sameiet Sagveien 9-11 siden 2020, samt i Mølleparken btl siden 2021. Han har jobbet med styrearbeid siden 2006 og har god kjennskap til eierseksjonsloven og borettslagsloven. Gjennom årene har Morten vært eksponert for de fleste problemstillinger knyttet til styrearbeid, og han er i dag styreleder i ett borettslag og tre sameier i Oslo.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Heena Yasmin**

Heena er sykepleier og jobber på Smerteklinikken på Oslo universitetssykehus. Hun har bodd i blokken siden 2010 og har alltid vært aktiv med å gi styret beskjed om ting som skjer i blokken. Hun ønsker å lære mer om styrearbeid, og bakgrunn for interessen er at hun synes det er viktig å bidra når man har mulighet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Runa Aanderaa Eide**

Gjenvalg

Vedlegg

1. 2025 Avtale ekstern styreleder 5814 Sagveien 9-11 Sameie.pdf

Styrets årsrapport

Generelle opplysninger om Sagveien 9-11 Sameie

Sameiet består av 46 seksjoner, hvorav 3 er garasjeseksjoner og 10 er næringsseksjoner. Sagveien 9-11 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994457381, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Sagveien 9 og Sagveien 11.

Styrets arbeid

Styret avholder regelmessige møter, men det meste av arbeidet foregår kontinuerlig gjennom daglig dialog mellom styrets medlemmer. Vibbo fungerer som plattform for kommunikasjon med beboerne, men styret mottar også henvendelser via e-post, telefon og i møte med beboere på eiendommen. Hovedfokus for styret dette året har vært oppfølging av vedlikeholdsprosjekter som ble påbegynt i 2023, reparasjoner av heisene og reforhandling av leverandør- og serviceavtaler. Vi har ellers forsøkt å unngå igangsetting av nye prosjekter, da både fjoråret og dette året har krevd mye med tanke på nødvendig vedlikehold.

Bytte av byggforsikring: På grunn av en betydelig prisøkning de siste årene, ønsket styret å vurdere alternative forsikringsselskap. OBOS forsikring bistod og kontaktet fire leverandører, hvorav Gjensidige og IF (tidligere leverandør) var de som svarte. Sameiet kunne oppnå en betydelig besparelse ved å bytte til Gjensidige, og to styremedlemmer hadde god erfaring med dem fra før. Avtalen ble signert og trådte i kraft i juni 2024.

Bytte av renholdsleverandør: Styret ønsket å inngå en rimeligere renholdsavtale for å redusere utgifter. Vi innhentet tilbud fra to leverandører, og etter en grundig gjennomgang av tilbudene valgte vi Totality, som var det mest prisgunstige alternativet. Avtalen trådte i kraft 1. mars 2025, og styret er fornøyd med samarbeidet så langt. I tillegg etablerte vi et direkte samarbeid med Leko Matter i mai 2024.

Bytte av lampene i bygget: På grunn av nytt EU-regelverk rundt bruk av lamper med lysrør, ble sameiet tvunget til å bytte alle lampene i fellesarealet for å tilrettelegge for LED-pærer. Arbeidet innebar utskifting av eksisterende taklamper i alle etasjer til nye himlingsarmaturer, samt utskifting av eksisterende bevegelsessensorer. Avtalen med Select Elektro ble signert i 2023, og arbeidet startet opp i februar 2024. Alle lamper ble installert i februar og mars, men sensorbytte skapte utfordringer for elektriker, og arbeidet med å koble om ledninger for å få disse til å fungere fortsatte til slutten av mai. I september ble ytterligere to sensorer installert i enden av 5. og 6. etasje, da sensorene ikke hadde rekkevidde helt frem til dørene. Oppdraget ble avsluttet i september 2024, men styret har hatt to reklamasjonssaker i ettertid og følger nøye med på at både lampene og sensorene fungerer som de skal i året som kommer.

Bytte av heistelefoner: I forbindelse med nedleggelsen av 2G-nettverket i Norge, hadde sameiet behov for å oppgradere heistelefonene i begge heisene. De gamle heistelefonene benyttet 2G-teknologi og måtte byttes ut med en nyere versjon som bruker 4G. Styret kontaktet flere leverandører (inkludert Telenor, Parqio, Addsecure, Lian Heis og TK Elevator), men etter dialog med samtlige leverandører var eneste alternativ å engasjere Schindler til oppdraget, da vi allerede hadde en serviceavtale med dem. Oppdraget ble bekreftet i oktober, og etter noen forsinkelser ble begge heistelefonene byttet i slutten av november 2024.

Kloakkutfordringer i femte etasje: I februar 2023 oppdaget to seksjoner kloakk i vannklosettet, etter å ha vært borte fra leilighetene i noen dager. IF ble kontaktet og kunne ikke finne en opplagt årsak til problemet, men rapporten påpekte at det trolig var luftingsproblemer på grunn av mye utfelling/belegg. I forbindelse med bytte av kloakkpumpene ble alle rør i hele bygget spylt, og problemet virket å være løst i en lengre periode før det oppstod igjen i januar 2024. Sameiets rørlegger konstaterte da problemer med lufting og oppdaget et rustent og ødelagt lufterør i sjette etasje. IF byttet røret påfølgende uke, noe som reduserte problemet (uten å løse det helt). Stor-Oslo Rørleggerservice jobbet videre med saken og fremskaffet ved hjelp av kamera oversikt over røret fra femte etasje og hele veien opp til luftelukene i syvende etasje. De bekreftet at de ikke fant skader på røret, men anbefalte å installere en durgoventil for å hjelpe til med luftingen. Durgoventilen ble installert i sjakten i femte etasje og en lufteventil ble installert i himlingen i enden av korridoren i femte etasje for å sikre sirkulasjon. Durgo- og lufteventilen ble installert i juli 2024 og løste problemet for en av to seksjoner. I august ble det i tillegg installert en ny durgoventil med direkte tilknytning til rørene til den gjenværende seksjonen. Etter fire måneder uten tilbakeslag ble saken avsluttet i desember 2024.

Lekkasjesaken: Som beskrevet i årsrapport for 2023 startet det en lekkasje i bodområdet i 5. etasje på sensommeren 2023. Det sannsynlige lekkasjeområdet ligger rett under betongtrappen på sørsiden av bygget. Styret har gjennom hele 2024 forsøkt å finne årsakssammenhengen, uten positivt resultat. Vaktmester har nå etablert et avrenningssystem som samler lekkasjevannet i en bøtte utenfor boden, og han sjekker og tømmer denne jevnlig. Styret vil følge opp lekkasjen ytterligere i vår/ sommer hvor neste steg blir å benytte farget vann på forskjellige mulige inntrengningsområder.

Oppfølging av nyinstallerte kloakkpumper: Nye kloakkpumper fra Xylem ble installert i desember 2023. Styret har i etterkant inngått en service- og vedlikeholdsavtale med Xylem for løpende vedlikehold, samt fulgt opp enkelte feilmeldinger første året i drift. I tillegg måtte styret bestille tømning og rens av kloakkrommet igjen i desember, som følge av nye kluter i pumperommet, og har i ettertid fulgt opp beboere for å forhindre ukorrekt bruk av kloakksystemet. Vi minner igjen om at det er strengt forbudt å kaste noe annet enn toalettpapir i toalettet.

Oppfølging av Renovasjon- og gjenvinningsetaten: Siden august 2024 har vi hatt problemer med manglende henting av papp i Sameiet. Styret har siden da vært i (nærmest) ukentlig dialog med Oslo kommune ved Renovasjon- og gjenvinningsetaten (REG). Vi har snakket med dem på telefonen etter manglende henting, minnet dem på å hente pappen i forkant en rekke ganger, sendt dem over 10 klager på e-post og varslet om manglende henting via REGs SMS-tjeneste. De første månedene hentet de kun pappen når vi ringte og minnet dem på det, men de siste to månedene har de ved flere anledninger også hentet papp på eget initiativ. Styret sliter litt med å forstå hvorfor dette problemet «plutselig» har oppstått og hvorfor de ikke klarer å rette opp i det – men vi er omsider i dialog med en serviceansvarlig i REG som ser ut til å ta det gjentakende problemet på alvor. Vi takker for tålmodigheten beboerne har vist i forbindelse med denne saken.

Oversikt over dyrehold: Styret har samlet inn detaljert informasjon og laget en liste over dyrhold i blokken. Listen vil oppdateres løpende for å sikre at alle dyr kan reddes ut ved brann eller lignende nødsituasjoner. Dyrehold er tillatt, men iht. husordensreglene skal styret informeres om type dyr og hvilken seksjon det tilhører.

Problemer med fjernvarmen: Sameiet Sagveien 9-11, Mølletoppen borettslag og Sameiet Sagveien 13-17 opplevde perioder uten varmtvann både i 2023 og 2024. Det var misnøye med den tidligere leverandøren,

Bravida, og behovet for en ny service- og vedlikeholdsavtale ble tydelig. Teknisk rom ligger hos naboen, Mølletoppen borettslag, men styret i Sameiet Sagveien 9-11 tok ansvar for å innhente tilbud og gjennomføre befaringer for å sikre rask signering av en serviceavtale for fjernvarmeanlegget. Styret kontaktet Caverion, Ringside og Rørleggervakta, og etter befarings og gjennomgang av tilbud i samarbeid med styreleder i Mølletoppen borettslag og Sameiet Sagveien 13-17, falt valget på VVS-gruppen. Serviceavtalen ble signert i august og var operativ fra september 2024.

Reparasjon av heis * 4: Sameiet har hatt problemer med begge heisene i 2024, og det har blitt avdekket flere feil løpende (etter bytte av heisdriftleverandør). Styret kontaktet flere leverandører, men verken TK, Kone eller Lian Heis ønsket å utføre arbeid for sameiet uten serviceavtale. Etter forhandlinger, samt dialog med et par andre virksomheter, fikk Schindler oppdraget med å utføre samtlige reparasjoner:

- Bytte av aclabuffere og utbedring av nødevakuering i heisen i nr. 9.
- Bytte av aclabuffere og feilsøking på fotoceller i heisen i nr. 11.
- Bytte av SR modul og dørsonesensor i heisen i nr. 11.
- Bytte av komplette fotoceller i heisen i nr. 11.

Styret har fulgt opp Schindler løpende i forbindelse med reparasjonene og fikk i november 2024 bekreftet at samtlige oppdrag var utført og ansett som vellykket.

Twist med Oslo kommune: Oslo kommune, ved Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG), har fakturert Sameiet for mye i renovasjonsavgift over lengre tid. De innså feilen etter klage fra styret i 2023 og rettet opp i dette for fremtiden, men ønsker ikke å kreditere beløpet. Styret engasjerte advokat i saken som, på vegne av sameiet, ber om at Oslo kommune krediterer feilfakturert beløp i sin helhet. REG har gitt sameiet avslag på krav om tilbakebetaling, og sameiets advokat klaget på vedtaket. REG fant ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket og en klagesaksfremstilling ble oversendt Byrådsavdelingen for miljø og samferdsel (MOS) i november 2023. Saksbehandleren i MOS kontaktet sameiets advokat i april og mai 2024 for avklaring rundt saken, men vi har deretter ikke hørt noe mer. Sameiets advokat purret MOS i januar, og fikk beskjed om at en ny saksbehandler har overtatt saken. Sameiets advokat purret ny saksbehandler i februar 2025 og styret følger opp saken videre.

Uteområdet: På sensommeren ble det ene store blomsterbedet på takterrassen fjernet. Dette ble gjort primært for å sjekke status på asfaltdekket og for å gi enklere tilgang til avrenningssystemene for vedlikehold. Styret vurderer fortløpende om flere av bedene skal fjernes og erstattes med enklere og lettere installasjoner som gjør tilgangen enklere. Styret har på syvende året kjøpt inn planter selv og engasjert en beboer som "gartner" for uteområdet. Vi er svært fornøyd med denne ordningen og planlegger å videreføre den i 2025.

Styrets faste plikter: Styret mottar ukentlig e-post, SMS og telefoner fra beboere og gjør sitt beste for å svare innen rimelig tid. Vibbo besvares kjappere enn e-post og styreleder kan kontaktes på telefon ved hastesaker. Styret gjennomførte 4 HMS-runder i blokken i 2024, og følger løpende opp sameiets samarbeidspartnere. Det gjelder blant annet leverandør av matter-, vask- og vaktmestertjenester, forsikring, heiskontrollør, heisreparatør og forretningsfører (OBOS). Styret bruker Vibbo som en levende oppslagstavle og oppdaterer denne løpende.

HMS: Styret har det overordnede ansvaret for HMS i sameiet, og vi gjennomfører kvartalsvise runder i bygningen for å avdekke og håndtere avvik. I tillegg har vi inngått serviceavtaler med Firesafe AS for årlig kontroll av de branntekniske installasjonene, samt med Sprinklerteknikk AS for årlig kontroll av sprinklersystemet. Hovedkontrollen ble utført i januar 2024 og avdekket at styreenheten for røykventilasjonen i nr. 9 måtte erstattes. I tillegg ble batteriene i varslere på fellesområdene byttet iht. avtale. Sprinkelkontrollen ble utført i april 2024 og avdekket at sprinkelinnelegget i plast måtte brannisoleres, og rust ble oppdaget på hovedrøret. Styret har fulgt opp identifiserte avvik i samarbeid med våre leverandører, og sikret at nødvendige tiltak ble iverksatt for å opprettholde et høyt sikkerhetsnivå for sameiets beboere. Beboere har en viktig rolle med å sørge for korrekt avfallshåndtering, samt jevnlig sjekk av egne brannslukningsapparater og test av røykdetektorer. Eventuelle avvik internt i seksjonene skal meldes til styre.

Øvrig vedlikehold:

- Boden ved søppelrommet er tømt for hensatte gjenstander.
- Inngangsdøren til nr. 9 har blitt reparert.
- Inngangsdøren til søppelrommet har blitt reparert.
- En utelampe har blitt byttet.
- Rammeavtale, som også kan benyttes privat, er inngått med Select elektro.
- Søppelrommet har blitt spylt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader ifm. reparasjon av heis og rådgiving ifm. lekkasjesaken.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak låneopptak.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 152 420.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, og har budsjettetert med omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Forsikringspremien er justert for inngåelse av avtale med nytt forsikringsselskap, Gjensidige Forsikring, i juni 2024.

Lån

Sagveien 9-11 Sameie har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 6 % økning av de ordinære felleskostnadene, 13 % økning av felleskostnader for TV/internett og 50,53 % økning av felleskostnader for oppvarming, fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIE SAGVEIEN 9-11
ORG.NR. 994 457 381, KUNDENR. 5814

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 768 201	1 706 028	1 754 000	2 048 617
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 768 201	1 706 028	1 754 000	2 048 617
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 235	-32 588	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 516	-10 614	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-94 495	-89 863	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-55 492	-101 975	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-613 265	-689 469	-495 000	-250 000
Forsikringer		-158 668	-177 015	-170 000	-160 000
Kommunale avgifter	8	-464 720	-427 928	-430 000	-530 000
Energi/fyring	9	-410 295	-554 411	-490 000	-425 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 865	-136 610	-143 000	-149 000
Andre driftskostnader	10	-233 392	-210 370	-200 000	-145 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 299 942	-2 510 842	-2 184 000	-1 920 000
DRIFTSRESULTAT		-531 741	-804 814	-430 000	128 617
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 122	1 115	0	0
Finanskostnader	12	-102 028	-10 541	-69 000	-114 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 906	-9 426	-69 000	-114 000
ÅRSRESULTAT		-632 647	-814 240	-499 000	14 617
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-6 366		
Udekket tap		-632 647	-807 874		

SAMEIE SAGVEIEN 9-11
ORG.NR. 994 457 381, KUNDENR. 5814

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		64 217	61 002
Forskuddsbetalte kostnader		36 036	34 155
Andre kortsiktige fordringer	13	4 400	0
Driftskonto OBOS-banken		311 845	4 810
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 360
Sparekonto OBOS-banken		3 273	3 158
SUM OMLØPSMIDLER		419 771	104 485
SUM EIENDELER		419 771	104 485
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 440 521	-807 874
SUM EGENKAPITAL		-1 440 521	-807 874
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 587 921	500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 587 921	500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 336	8 289
Leverandørgjeld		245 338	398 065
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	3 173	2 217
Påløpte renter		624	1 714
Annen kortsiktig gjeld	17	4 900	2 075
SUM KORTSIKTIG GJELD		272 371	412 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		419 771	104 485
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2025
Styret i Sameie Sagveien 9-11

Rebecca Liverød /s/

Iselin Blom Karlsen /s/

Morten Skaar /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 300 426
Oppvarming	325 512
Kabel-tv	142 263
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 768 201

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 000
Påløpte feriepenger	-500
Arbeidsgiveravgift	-14 735
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 235

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 516.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
Obos Prosjekt AS	-24 230
SUM KONSULENTHONORAR	-55 492

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 849
Drift/vedlikehold VVS	-77 773
Drift/vedlikehold elektro	-245 681
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 863
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 869
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 699
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 531
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-613 265

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-329 375
Renovasjonsavgift	-135 345
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-464 720

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 997
Fjernvarme	-320 298
SUM ENERGI / FYRING	-410 295

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 806
Vaktmestertjenester	-129 157
Renhold ved firmaer	-93 551
Snørydding	-1 000
Andre fremmede tjenester	-1 266
Andre kontorkostnader	-782
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 729
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-233 392

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	0
Renter bank	995
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	127
SUM FINANSINNTEKTER	1 122

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-100 538
Renter på leverandørgjeld	-319
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 171
SUM FINANSKOSTNADER	-102 028

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 400
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 400

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-1 594 000
------------------	------------

Nedbetalt i år	6 079
----------------	-------

	-1 587 921
--	------------

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 587 921
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 173
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 173
---	---------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar	-500
---------------------	------

Avsetning av lønn 2024, utbetales 2025	-4 400
--	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 900
-----------------------------------	---------------

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIE SAGVEIEN 9-11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIE SAGVEIEN 9-11.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-11 11:38:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VJNYK-0022N-PWVCS1-2GN4A-AQIEQ-5X3QO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

18 av 23
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder og oppgaver det omfatter

Det er inngått en avtale om at Morten Skaar født 06.04.1980 er styreleder i Sagveien 9-11 Sameie, Oslo, org.nr. 994 457 381 med 46 seksjoner.

Vervet avlønnes med NOK 120 000,- pr. år (eks. arbeidsgiveravgift) og skal dekke det som er beskrevet nedenfor og informert om i møte. Eventuelle kostnader til reise, porto og utlegg dekkes i tillegg.

Honoraret settes inn på avtalt konto, og det trekkes skatt iht. skattekort. Honoraret utbetales forskuddsvis pr. måned.

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 57 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt.
- Styreleder kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
 - Med 3 måneders varsel for overføring til ny styreleder.
- Styreleder har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.
 - Med 3 måneders varsel for overføring til ny styreleder.
- Styreleder skal sørge for at styret ivaretar sine oppgaver som de har etter eierseksjonsloven § 57, sameiets vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Dette innebærer blant annet:
 - Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak.
 - Inkl. godkjenning av fakturaer sammen med andre i styret.
 - Sørge for innkalling og protokollering av styremøter (4 til 6 pr. år).
 - Benytte de digitale plattformer som er tilgjengelig (i dag benyttes styrerommet/vibbo).
 - Gi relevant og kortfattet rådgivning på telefon og e-post.
 - Gjennomgå rammeavtaler og leveranser for sameiet.
 - Gjennomføring av en årsmøte.
 - Bidra til å løse saker, konflikter og utfordringer.

For ekstraordinært arbeid og møter utover det som er angitt i denne avtale, herunder ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, møter med leverandører, beboermøter, personalsaker, advokatmøter, foreningsmøter og lignende, betales i tillegg en godtgjørelse pr. time. Ekstra godtgjørelse svares også ved ekstra arbeide som følge av at sameiet eller styremedlemmer, ikke oppfyller sine forpliktelser i styrearbeidet.

Oppgaver utover styrevervet skal avtales på forhånd eller etter avtalt rutine. Godtgjørelse (lønn) pr. time er NOK 690,- (eks. arbeidsgiveravgift). Det medfører også kr. 100 pr. oppmøte dersom det er nødvendig, pluss eventuell parkeringsavgift.

Honorar og godtgjørelser justeres årlig (1. januar) og minimum etter Statistisk Sentralbyrå sin konsumprisindeks.

Ferieavvikling/fravær avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

Selvstendige juridiske utredninger hvor det ellers faller naturlig å engasjere ekstern advokat er ikke inkludert i oppgavene som styreleder. Dersom slik bistand ønskes, vil partene på fritt grunnlag inngå en selvstendig oppdragsavtale etter avtalt timesats.

Taushetserklæring

Morten Skaar forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller på annen måte tilgjengeliggjøre overfor uvedkommende, drifts og forretningsforhold eller personopplysninger som han skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til.

Ved avslutning av styreledervervet skal fortrolig materiale (så vel fysisk som elektronisk) tilbakeleveres til sameiet. Så langt det er praktisk mulig skal elektroniske kopier av fortrolig materiale som Morten Skaar har i sin besittelse slettes.

Oppstart

Avtalt oppstartsdato er april 2025 (ved vedtak på årsmøte avholdt samme måned).

Oslo XX.04.2025

Styremedlem sign.

Styremedlem sign.

Morten Skaar

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.25

Selskapsnummer: 5814 Selskapsnavn: SAMEIE SAGVEIEN 9-11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitne Iselin Blom Karlsen velges ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Morten Skaar

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Heena Yasmin

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Runa Aanderaa Eide



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIE SAGVEIEN 9-11

Organisasjonsnummer: 994457381

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 09:00 til 5. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, som møteleder

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Iselin Blom Karlsen som protokollvitne

Forslag til vedtak:

Iselin Blom Karlsen velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Ekstern styreleder:

Ingen i sameiet har meldt interesse for å sitte som styreleder. Det er derfor inngått en avtale om at tidligere styremedlem, Morten Skaar født 06.04.1980, tiltrer som ekstern styreleder i Sagveien 9-11 Sameie i Oslo (org.nr. 994 457 381), gitt at han velges på årsmøtet.

Vervet avlønnes med kr 120 000,- pr. år (eks. arbeidsgiveravgift) og skal dekke det som er beskrevet og informert om i møtet - se vedlagt avtale. Eventuelle kostnader til reise, porto og utlegg dekkes i tillegg. Honoraret settes inn på avtalt konto, og det trekkes skatt iht. skattekort. Honoraret utbetales forskuddsvis pr. måned (kr. 10 000 pr. mnd.). Vedlagt innkallingen følger avtalen om oppdrag som ekstern styreleder.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Morten Skaar (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Morten Skaar

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Heena Yasmin (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Heena Yasmin

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Runa Aanderaa Eide (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Runa Aanderaa Eide

**VEDTEKTER FOR
SAMEIET SAGVEIEN 9-11**

fastsatt ved seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997

Endret på ordinært sameiermøte 08.04.2015

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

Sameiet Sagveien 9-11 ("**Sameiet**") er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 219 bnr ____ i Oslo, Sagveien 9-11, med påstående bebyggelse og anlegg ("**Eiendommen**").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "**Seksjonene**") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), seksjonsoversikt (**bilag 1a**), situasjonsplan (**bilag 1b**) og plantegninger (etasjeplaner) (**bilag 1c**). Det henvises til bilag 1a-c vedrørende utstrekning, beliggenhet mv av Seksjonene med hoveddel og tilleggsdel (sportsboder, balkonger/terrasser), samt Eiendommens fellesarealer.

Seksjonene med seksjonsnummer 1-3 (samlet "**Garasjeseksjonene**") består utelukkende av areal for biloppstillingsplasser og befinner seg i Eiendommens kjelleretasje (på bakkeplan).

Alle deler av Eiendommen som etter oppdelingen ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert i bilag 1b) og 1c). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Likeledes er alt uteoppholdsareal på utvendig tak fellesareal. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen, herunder biloppstillingsplasser for de Seksjoner det gjelder.

Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt 1 over og seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.2 Fellesarealene

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

2.2.1 Bruksrett for gnr 219 bnr 307 (Sagveien 1-7) til uteoppholdsareal på tak

Gnr 219 bnr 307 (Sagveien 1-7) har i henhold til tinglyst erklæring (tgl 08.10.2007 dbnr 801674) rett til bruk av uteoppholdsareal på taket til Sameiets bygg. Sameierne plikter å respektere nevnte bruksrett.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonen

Den enkelte sameier skal holde sin Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a.:

- (i) innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til Seksjonen,
- (ii) vannklosetter og kraner,
- (iii) elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med Seksjonens sikringsboks,
- (iv) inngangsdør med karm og dørlås, og
- (v) balkongdører med karm, samt vinduer innvendig

Den utvendige vedlikeholdsplikten omfatter biloppstillingsplassene for de aktuelle Seksjonene.

3.2 Fellesareal

3.2.1 Generelt

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge drift, forvaltning og vedlikehold av:

- (i) Eiendommens innvendige fellesareal, herunder tekniske anlegg, heiser, trapper/ganger, inngangsparti, areal for sykkelparkering/avfall, lys/oppvarming, renhold/renovasjon mv.,
- (ii) ytre bygningsmessig vedlikehold av Eiendommen, herunder, tak/fasader, tekniske anlegg, vann-/avløpsledninger, kabler for energiforsyning mv., og
- (iii) vedlikehold av Eiendommens utomhusareal, herunder snømåking/strøing, renhold/renovasjon, egen vaktmester mv.,

Vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning, reparasjon og modernisering av arealer, anlegg mv. som nevnt ovenfor.

3.2.2 Garasjeseksjonenes særlige vedlikeholdsansvar

Garasjeseksjonene har kun ansvar for vedlikehold av det fellesareal som ligger i direkte tilknytning til (dvs. i forkant av) garasjeplassene, som illustrert på s. 1 og 2 i bilag 1c. Garasjeseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter ikke noen del av Eiendommens fellesarealer for øvrig.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, kan ingen erverve mer enn to Seksjoner.

Ved salg av Seksjon plikter sameieren som selger å fremlegge vedtektene, samt eventuelle andre bestemmelser som sameierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom sameierne i henhold til bestemmelsene nedenfor:

5.1.1 Kostnader som skal dekkes av Seksjonene, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk:

- (i) Kostnadene til forvaltning, drift og vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2 ovenfor, og
- (ii) alle øvrige kostnader som er naturlig knyttet til Eiendommen alene, herunder særskilt bygningsforsikring
- (iii) eiendomsskatt, kommunale avgifter, samt andre offentlige avgifter og gebyrer mv som gjelder Eiendommen i sin helhet,
- (iv) honorar til Sameiets styre/administrasjon, forretningsførsel, regnskap/revisjon, samt andre slike honorarer, vederlag mv. som gjelder Eiendommen,
- (i) felleskostnader vedtatt av sameiermøtet, samt alle øvrige kostnader som er naturlig knyttet til Sameiet eller Eiendommen som en helhet.

Kostnader etter dette punkt skal bare fordeles som nevnt over i den grad kostnadene belastes Eiendommen under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene i samsvar med den fordeling som ligger til grunn for belastningen (f eks er praksis i en del kommuner at eiendomsskatt/kommunale avgifter fordeles i henhold til sameiebrøken).

5.1.2 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

- (i) Kostnadsfordelingen etter pkt 5.1.1 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin karakter ikke kan komme alle sameierne til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til sameiebrøken, og
- (ii) Kostnader til fjernvarme og annen eventuell felles tilførsel av energi mv. der forbruket for den enkelte sameier kan måles

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk.

Kostnader forbundet med biloppstillingsplassene på Eiendommen fordeles med en lik del på de Seksjoner som omfatter bruksrett til slik plass.

5.1.3 Betaling av felleskostnader, tilskudd/fond mv.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. I forbindelse med etableringen av sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et beløp tilsvarende 3 ganger Seksjonens andel av sameiets månedlige felleskostnader i kapitaltilskudd. Beløpet forutsettes i hovedsak å gå til dekning av sameiets kostnader mv. (f eks forsikring) før ordinære a kontoinnbetalinger påbegynnes.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt 5.1.1 - 5.1.2 over, har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.4 Garasjeseksjonenes særlige kostnadsansvar

Utover kostnadene forbundet med egen seksjon, har Garasjeseksjonene kun ansvar for kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.2 ovenfor.

5.2 Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonene etter sameiebrøken.

6. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

De andre sameierne har panterett i Seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt 5 ovenfor.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt 9 nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

9. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 8 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

10.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- (iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf pkt 4,

- (iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
- (v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- (vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 (2) annet punktum,
- (vii) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- (viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt 10.1 ovenfor eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.4 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter pkt 12.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. SAMEIERMØTE

11.1 Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

11.2 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt 11.1 fjerde ledd ovenfor.

11.3 Hvilke saker sameiermøtet kan og skal behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- (i) behandle styrets årsberetning,
- (ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- (iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 11.2 fjerde ledd ovenfor. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet

11.4 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

11.5 Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Seksjonene gir én stemme.

I saker som kun angår Garasjeseksjonene, har likevel bare Garasjeseksjonene stemmerett. Flertall regnes etter innbyrdes sameiebrøk. Tilsvarende har Garasjeseksjonene ikke stemmerett i saker som kun angår de øvrige Seksjonene.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt 8 og 9 ovenfor.

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av minst 2 medlemmer, samt ett varamedlem.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

12.2 Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt 10.3 ovenfor å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Forretningsfører

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12.5 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.6 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

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

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av

regnskapsloven.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

13.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen.

Ved skade på Seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker sameiet egenandelen.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst, jf eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

* * *

Ordensregler for Sameiet Sagveien 9-11 og Mølleparken borettslag

(Vedtatt på sameiermøte 4. september 2013)

Disse husordensreglene er sammen med vedtekter, oppslag og rundskriv bindende og skal etterleves av alle eiere og leietakere i Sameiet Sagveien 9-11 og Mølleparken borettslag. Det er seksjonseierne/andelseierne ansvar at så skjer. Gjentatte brudd på reglene og motvilje til å etterleve disse vil anses som mislighold og styret kan pålegge seksjonseier/andelseier å selge leiligheten i henhold til sameiets vedtekter, § 8 "Pålegg om salg".

Alminnelige ordensregler

1. Det er ikke lov å ha private eiendeler som sko, sykler og ski i oppgangene.
2. Dører til fellesarealer skal alltid være låst, og skal ikke åpnes via calling-anlegget før man er sikker på at vedkommende er i legitimt ærend.
3. Det er røyking forbudt i alle fellesarealer og i tilhørende utendørs trappeoppgang.
4. Det skal være ro mellom klokka 24:00 og 07:00

Søppel og renhold

5. Søppel skal ikke på noe tidspunkt oppbevares i oppgangene.
6. I avfallsrommet skal søppel kastes i containerne, ikke på gulvet. Større gjenstander som møbler og lignende skal ikke plasseres her.
7. Fellesarealer skal ikke benyttes som lagringsplass. Styret har rett til å kaste ting som befinner seg på fellesarealene, dersom det ikke er tydelig merket med eiers navn.

Regler om bortleie av seksjoner i sameiet

8. Seksjonseier plikter å informere styret om utleie av egen leilighet, skriftlig på styrets epost eller i brev (senest dagen leietager før flytter inn). Det skal oppgis navn og telefon nummer på leietager, samt avtalt leieperiode.
9. Seksjonseier er ansvarlig for at leieboer overholder vedtekter og ordensregler under leieperioden. Seksjonseier vil stilles til ansvar for leieboers mislighold.
10. For leiligheter i Mølleparken brl. gjelder borettslagets vedtekter.

Annet

11. Seksjonseiere/andelseiere plikter å påse at disse husordensreglene er kjent for samtlige i husstanden, og at de overleveres sammen med vedtektene til eventuelle leietagere eller nye eiere.

Til alle seksjonseiere/ andelseiere i Sagveien 9 og 11

Oslo, 18. april 2017

Informasjon til beboere vedrørende merking av postkasser

Under årsmøte 4. april ble det vedtatt at styret skal lage en standardmal for merking av postkasser, som det er besluttet at samtlige seksjon-/ andelseiere skal følge. Vi gjør oppmerksom på at det er seksjon-/ andelseiere som også er ansvarlig for at eventuelle leietagere merker sin postkasse korrekt.

Styret ber derfor om at alle merker sine postkasse i henhold til oppgitte kriterier, **innen 1. juni 2017**.

Postkasseskilt bestilles på <http://skiltbutikken.posten.no/>

Vi ber om at skilttype «stort postkasseskilt i hvit» bestilles

(Mål: 58x94mm, Link: <http://skiltbutikken.posten.no/variants/109>, Pris: 144 kr)

Følgende informasjon skal oppgis:

Navn på beboer 1
Navn på beboer 2
Leilighetsnummer

Eksempel:

Ola Jensen
Kari Nilsen
509

Når postkasseskilt er mottatt skal dette settes *på innsiden* av skilt-feltet på postkassen (åpne opp postkassen og sett det på plass fra innsiden). Det er ikke nødvendig å lime/ klistre fast skiltet.

Styret vil, hvis ikke seksjonen selv sørger for å bestille nye postkasseskilt, gjøre dette for seksjonseiers regning ved viderefakturerings. Vi må da inkludere administrasjonskostnad.

Vi håper alle stiller seg positive til dette og ønsker dere en strålende vår.

Med vennlig hilsen

Styret i sameiet Sagveien 9-11

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Helena Holthe
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Deres ref.: 1008230157 . Vår ref.: 5814-1-21

Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameie Sagveien 9-11
Organisasjonsnr: 994457381
Seksjonseier: Meland, Ingvild Hesselberg
Medeier:
Leilighetsnummer: 21
Adresse: Sagveien 9, 0459 OSLO
Seksjonsnummer: 21
Gnr. 219
Bnr. 309

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93133085.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med følgende fra 01.01.2025: - Ordinære felleskostnader øker med 6 %. - Felleskostnader 'Oppvarming' øker med 50,53 %. - Felleskostnader 'TV/internett' øker til kr. 377 pr. leilighet. Oppvarming og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkeringsplasser ligger i et annet selskap som ikke forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Alle som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass har fått sin rettighet sikret gjennom en tinglyst felleserklæring. Retten/plassen følger enten andel i brl. eller seksjon i et av sameiene.

E-post styret: sagvn9-11@styrerrommet.no Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987252602
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	1 558 020,00
Innfrielsesdato:	30.05.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 762,30,-

Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	2 698,30
Oppvarming	865,00
TV/internett	199,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	533,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 144,-
Annen formue:	12 923,-
Gjeld:	29 727,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987252602
Restsaldo:	29 634,24
Kapitalkostnader:	221,85
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 29 634,24,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon: 22 86 59 61.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Skaar, e-post: sagvn9-11@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

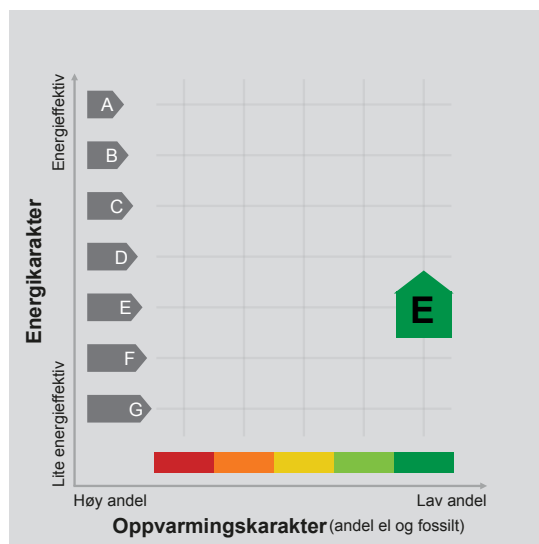
Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

ENERGIATTEST

Adresse	Sagveien 9
Postnummer	0459
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	309
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81808988
Bruksenhetsnummer	U0407
Merkenummer	a95fb117-72f0-49c8-aca2-d1bc4542870b
Dato	05.09.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

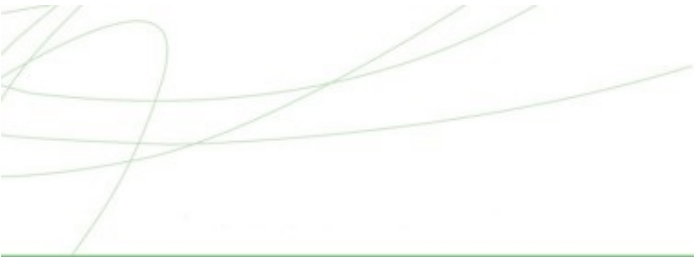
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

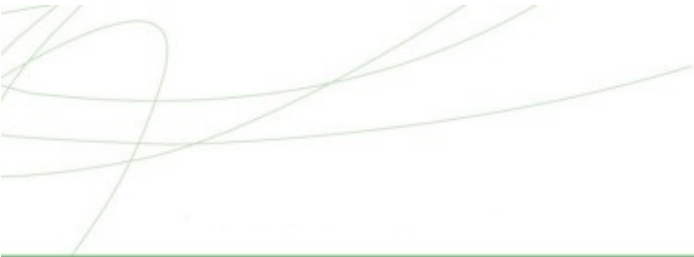
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sagveien 9
Postnummer: 0459
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: U0407
Dato: 05.09.2023 12:30:39
Energimerkenummer: a95fb117-72f0-49c8-aca2-d1bc4542870b

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 219
Bruksnummer: 309
Seksjonsnummer: 21
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81808988

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

4 ETASJE Duplex øvre del

3 ETASJE Duplex nedre del

A 11.0 F4 020		A
MØLLETOPPEN SÅDVEEN 11-17 CSM: 219 / 8.ML: 190, 193, 197, 216		
REVIDERT RAMMESØKNAD		
SCANDINAVIAN DEVELOPMENT		
ARCASA arkitekter AS BRUNNEN 21-12 Tlf: 021 20 10 00, Fax: 02 71 10 00 E-mail: ark@arcasa.no		
Felt 4 Plan 3. og 4. etasje BOLIG		
806	01.07.05	PK/PLX 1:200
A 11.0 F4 020		A

Sagveien 9

Nabolaget Iladalen - vurdert av 402 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21, 33	6 min 0.4 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.6 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	8 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	39 min

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 557 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 518 elever, 23 klasser	10 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 551 elever, 26 klasser	13 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	27 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

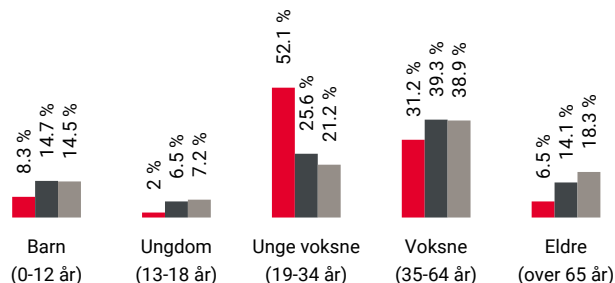
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Waldemars (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min 0.6 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	6 min 0.4 km
Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	6 min 0.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



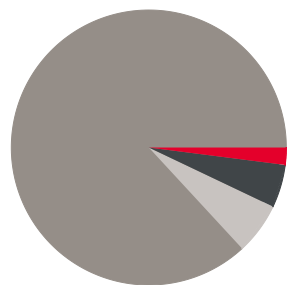
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Øvre Foss kunstgressbane	4 min	🚶
Fotball	0.3 km	
Sagene skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, squash	0.4 km	
SATS Ila	3 min	🚶
Sagene Squash Senter	5 min	🚶

Boligmasse



2% enebolig
5% rekkehus
86% blokk
6% annet

«Deilig å ta seg en utepils på
Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kiellands Hus

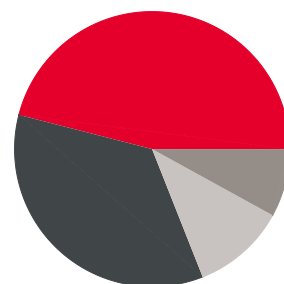
6 min 🚶



Apotek Kiellands Hus

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



46% i barnehagealder
35% 6-12 år
8% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

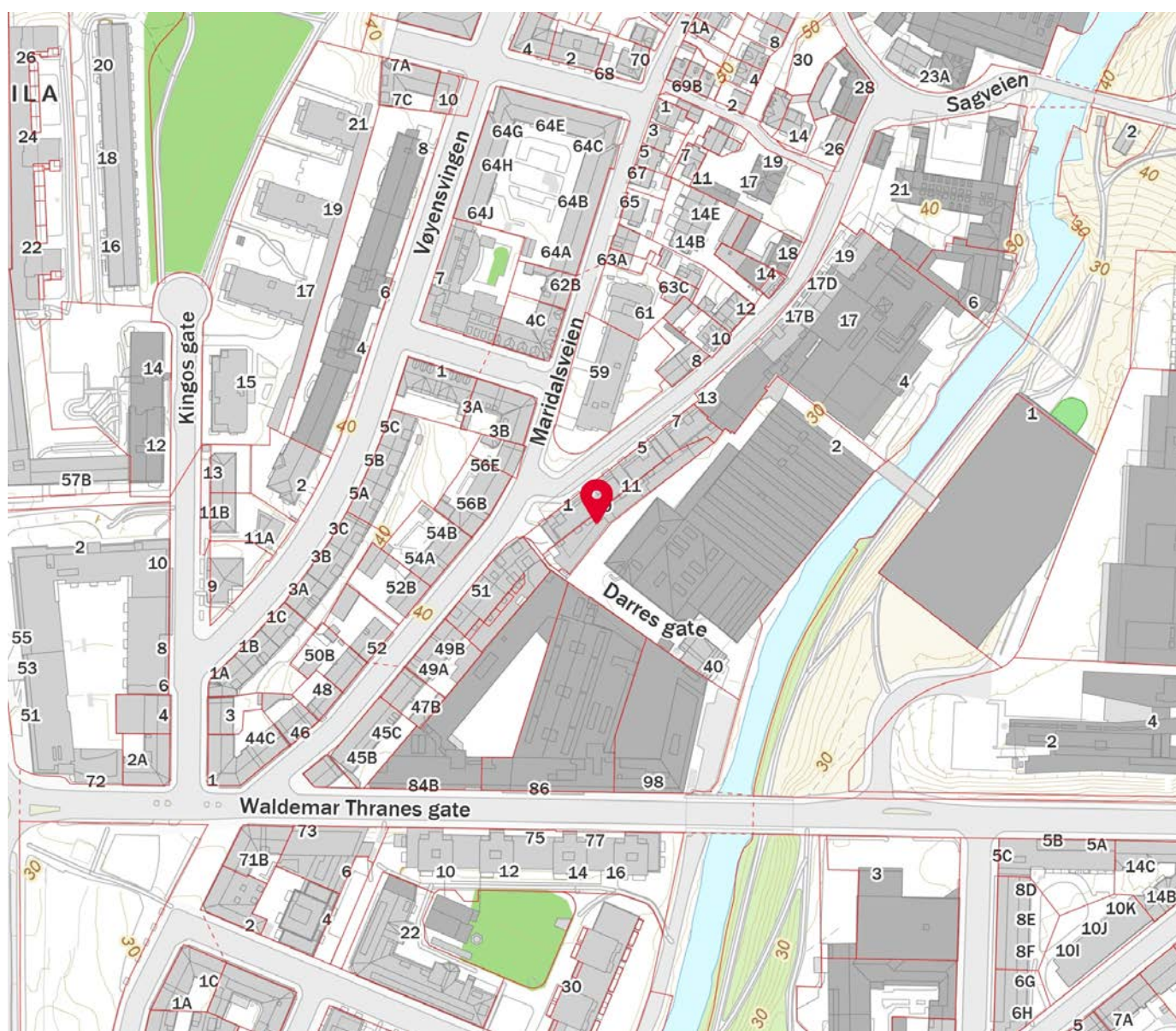
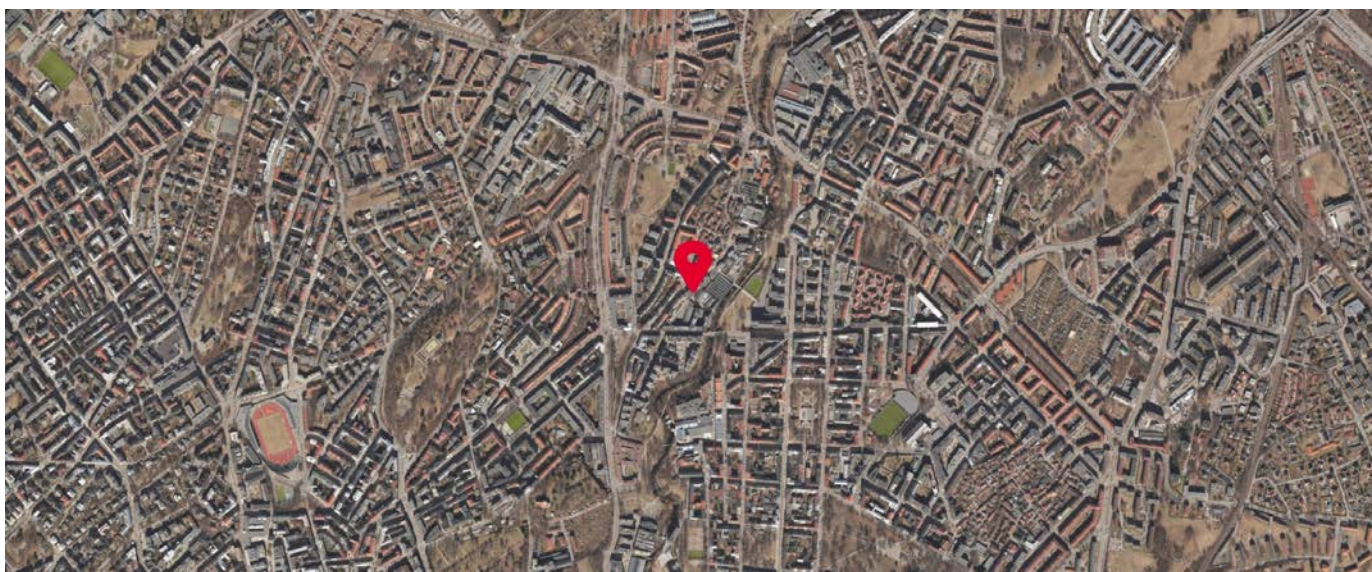
60%

Iladalen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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: Sagveien 9
0459 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe**Telefon:** 924 10 393
E-post: helenaholthe@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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