

aktiv.





Jurist / partner / daglig leder

Stein Christian Dykesteen

Mobil 489 92 003

E-post stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 200 000,-
Omkostn.:	Kr 106 350,-
Total ink omk.:	Kr 4 306 350,-
Felleskostn.:	Kr 2 126,-
Selger:	Frode Petter Amland
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1998
BRA-i/BRA Total	34/38 kvm
Tomtstr.:	1593.8 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 212, bnr. 531 Gnr. 212, bnr. 531
Snr.	3
Oppdragsnr.:	1007240209

FROGNER - Lys 2-roms selveier m/meget god planløsning. Populær beliggenhet like ved

Velkommen til Fuglehauggata 15A.

Leiligheten ligger i et populært, urbant, trafikkstille og sentralt boligområde på Frogner i Oslo.

Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser.

- Arealeffektiv 2-roms
- Smart planløsning med flere innredningsmuligheter
- Garasje plass i lukket anlegg med lader for el-bil
- Liten "hageflekk" utenfor stuen
- Husdyrhold tillatt
- Praktisk kjellerbod
- Veldrevet sameie
- Utleieobjekt
- Stort potensial
- Ingen fellesgjeld og lave fellesutgifter
- Nærhet til "alt" - servicetilbud, parker og off. kom.

Rett over veien ligger vakre Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Nabolagsprofil	61
Årsberetning	64
Vedtekter	81
Meglerinfo	91
Kommunale avgifter	94
Tegninger	97
Reguleringskart	98
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA totalt: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 34 m² Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

Fellesarealer og rettigheter til bruk

I følge vedtektene har den enkelte sameier full råderett over egen seksjon og de arealer som etter vedtektene disponeres av seksjonen. Som vedlegg til vedtekter følger situasjonskart som viser den del av fellesarealer regulert til tilleggsarealer, utenfor hver seksjon den enkelte seksjonseier disponerer.

Bod nr 3 tilhører Snr 3

Garasje plass nr 3 disponeres av Snr 3

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1593.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet, felles eiet tomt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært, urbant, trafikkstille og sentralt boligområde på Frogner i Oslo. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser. Rett over veien ligger vakre Frognerparken, som inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til noen av hovedstadens mest populære

handlegater, kafeer, barer og restauranter, i tillegg til Slottsparken og Uranienborgparken. Vestkanttorvet ligger like ved og har torg med basarer og yrende liv hver dag.

Om det er tid for å gå på kino, kan både Colosseum Kino og ærverdige Gimle Kino anbefales. Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og skulpturpark.

Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst allé, en pulserende handlegate i rivende utvikling med blant annet pop up-stunts og showroom.

Servicetilbud

Nabolaget og Bygdøy allé er fullspekket med populære kaféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Skafferiet, Joker, Meny, Jacobs og Kiwi. I kort gangavstand finner du restaurantene Enoteca og Kolonihagen, samt den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg.

Det er kun en kort spasertur til Majorstuen og Bogstadveien, som er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, restauranter og utesteder. Her finner du alt fra store, rimelige kleskjeder til fasjonable motehus du ikke finner andre steder i byen. Colosseum senter er et trivelig kjøpesenter og ligger vis-á-vis Colosseum Kino, i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Enkel adkomst til leiligheten via egen inngangsdør. Adkomst til gården fra Fuglehauggata. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

- Frogner barnehage
- Stallen barnehage
- Hegdehaugen barnehage.

Skolekrets

- Majorstuen skole

Offentlig kommunikasjon

Buss - Vigelandsparken med linje 12N og 20 ca 100 m

Trikk - Vigelandsparken med linje 12 ca 200 m

T-bane - Majorstuen med linje 1-5 ca 700 m

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

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i støpt betong. Yttervegger i støpt betong eller metallkonstruksjoner, med utfyllende veger i isoler bindingsverk. Utvendig pusset og malt. Støpte betongdekker. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse Fukt i tak venstre indre hjørne. Skal være utbedret ovenifra av sameiet.

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

Ja

Beskrivelse: Betydelige problemer som sameiet har utbedret til betydelig kostnad. Skal nå være helt i orden. I garasjen er det også utført store dreneringsarbeide og satt inn en massiv avfukter. Der er forholdene nå meget bra.

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

Ja

Beskrivelse: Se forrige punkt.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt nye varmekabler i badrom, koblet og sluttkontroll ved Rune Natås (Acr elektro)

Arbeid utført av: ACR Elektro AS. Bjerkelundsveien 5, JAR

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

Ja

Beskrivelse: I 2023 "Elvia". Fire påvist punkter utbedret av ACR Elektro

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Installert av sameie. Fungerer utmerket.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Betydelige arbeider.

Arbeid utført av: Konferer sameiet

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

Ja

Beskrivelse: Konferer sameiet

Innhold

Drømmer du om en praktisk leilighet som gir en ekte storbyfølelse? Ønsker du en lys leilighet som du kan sette ditt eget preg på, samtidig som du kan gå til alt sentrum har å tilby? Da kan dette være boligen du har ventet på!

- Arealeffektiv 2-roms
- Smart planløsning med flere innredningsmuligheter
- Garasjeplass i lukket anlegg med lader for el-bil
- Liten "hagefleck" utenfor stuen
- Husdyrhold tillatt
- Praktisk kjellerbod
- Eierseksjon som egner seg for utleie
- Krever litt modernisering, men har stort potensial
- Ingen fellesgjeld og lave fellesutgifter
- Veldrevet sameie
- Nærhet til "alt" - servicetilbud, parker og off. kom.

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder:

Innbydende entré med praktisk garderobeløsning.

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Lys stue med store vindusflater. God plass til sofagruppe og TV-møblement.

Enkelt men praktisk kjøkken med fin kombinasjon av benke- og oppbevaringsplass.

Direkte adkomst fra stue til hyggelig uteareal med utsyn mot rolig gate.

Soverom av fin størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Pent, flislagt bad med dusjkabinett.

Boligens særpreg:

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er både sosial og praktisk, og maksimerer bruken

av plass for å skape en funksjonell bolig. Den gjennomgående planløsningen gir en lys og luftig atmosfære, hvor store vinduer slipper inn fint med naturlig lys.

Standard

Boligen har vært eid av en eier siden bygget ble oppført i 1998. Standarden er fra byggeåret, og noe modernisering må påberegnes.

Bad:

Flislagt bad fra 1998. Det er i 2019 lagt nye gulvfliser, samt gulvvarme. Plasts luk med klemringløsning. Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant/speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra byggeåret, med hvite/profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator.

Vinduer:

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass. Fra 1997/98.

Dører:

Brannklassifisert inngangsdør. B-30 klassifisert dør. Hvite/glatte innerdører.

Vegger:

Malte flater. Nylig oppmalt.

Himling:

Malte flater.

Gulv:

Parkett.

Vannledninger:

Åpne og forkrommede rør. Skjult opplegg til dusj med rør i rør opplegg. Kobber-rør ved inntak til leiligheten. Rør i rør opplegg på kjøkken.

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon.

Avløpsrør:

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

Varme:

Oppvarming med elektriske panelovner.

Info fra takstmann:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Felles garasjekjeller med boder. Heisadkomst til kjelleren.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Branntekniske forhold
- Fuktsikring og drenering

-Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Gulvoverflater
- Radon
- Overflater vegger og himling på bad
- Overflater gulv på bad
- Sluk, membran og tettesjikt på bad
- Overflater og innredning på kjøkken
- Vannledninger
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasjeplass i lukket anlegg medfølger. Mulighet for utleie av parkeringsplassen. Det følger av vedtektene at disposisjonsrett til garasjeplasser forutsetter at seksjonen har 1/21 ideell andel av Gnr. 212, Bnr. 531, Snr. 24., samt at garasjeplass nr. 3 disponeres av snr. 3.

Forsikringsselskap

Landkreditt Forsikring AS

Polisenummer

35606351

Diverse

Seksjonene er fordelt i 23 boligseksjoner med boder og 1 garasjeseksjon med ideelle ander.

Medfølger garasje plass i kjelleranlegg merket nr 3.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektriske panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2024 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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

41/2434

Felleskostnader inkluderer

Garasjeplass, tv/internett, kommunale avgifter, renovasjon, felles strøm og forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 126

Andel fellesformue

Kr 22 399

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

FUGLEHAUGGATA 15 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer

981151542

Om sameiet

GENERELT OM SAMEIET

Fuglehauggata 15 Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 981151542 og ligger i Oslo kommune.

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er Moore AS.

Styreleder er Thomas Elvsaas

Fra sameiets årsberetning

STYRETS ARBEID I 2023 OG STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Hva har vi gjort:

- Ny fuktavsugningsmaskin er montert. Har endret inneklimate i garasjen
- Vaktmester har måket snø, holdt orden og klippet plen + sugd vann i garasje før vi fikk maskinen til å fungere skikkelig
- Montert bredbånd i garasjen
- Montert ny sender garasje
- Montert videoovervåking av garasjeanlegg
- Innhentet synspunkter fra ulike leverandører for å sjekke ut garasjetak
- Mottatt notat på fuktigheten i garasjen og ulike forslag action-punkter
- Vanskelig å finne håndverker som vil ta mindre jobber
- I bygg C er avløpsrør byttet. Forsikrings sak.
- Innhente tilbud restaurering vinduer bygg C
- Vasket garasjen
- Gjennomført dugnad vår og høst
- Skiftet leverandør på TV og bredbånd
- Innkjøp av hagemøbler
- Få oversatt husordensregler til engelsk
- Reparasjoner av heis
- Sendt info om brannvern til alle seksjonseiere

Hva skal vi gjøre:

- Restaurere vinduer bygg C
- Legge nytt tak bygg B
- Sende ut nytt H-nummer på noen leiligheter i bygg B som har feil nummer i dørkarmen
- Sende ut husordensregler på engelsk til beboere

Egenkapital fra note i regnskap:

Regnskap Regnskap

2023 / 2022

Egenkapital 01.01. 107 279 482 523

Tilført fra årets resultat 938 350 -375 244

Egenkapital 31.12. 1 045 629 107 279

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 938 350,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr 1 045 629,-

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Fra sameiets vedtekter § 11 HUSDYR

Den enkelte seksjonseier står fritt til å anskaffe husdyr. Forutsetningen er at husdyrene ikke luftes på fellesarealer, eller er til sjenanse/ulempe for andre seksjonseiere. Styre kan hvis man ønsker dette, kreve at den enkelte seksjonseier signerer på egen avtale om vilkår for husdyrhold, forut for anskaffelse av hund eller katt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av boligen, samt andre rom som hører inn under seksjonen, Ytre vedlikehold av eiendommens fellesarealer, felles hageanlegg, utstyr m.m. er sameiets ansvar bortsett fra de hageparseller-terrasser den enkelte sameier/seksjon disponerer alene i hht til vedtektsfestede tilleggsarealer. Disse hageparseller skal bekostes opparbeidet av den enkelte seksjonseier.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Eiendomsdrift AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 531, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune.

Gårdsnummer 212, bruksnummer 531, seksjonsnummer 24 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:

301/212/531/3:

11.11.1884 - Dokumentnr: 990794 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:531

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1898 - Dokumentnr: 903199 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:531

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1961 - Dokumentnr: 512420 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:531

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1999 - Dokumentnr: 66564 - Erklæring/avtale

Veirett for Oslo kommune

Bestemmelse om gjerde

Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger,

kummer o.l. over ubebygd del av eiendommen

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1997 - Dokumentnr: 80736 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 41/2434

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 2001.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen er regulert til bolig, den ligger på en tomt og i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Regulering S-2529 "Byggeområde for boliger" datert 21.4.81.

Reguleringskart ligger vedlagt i prospektet.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

106 350 (Omkostninger totalt)

116 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 316 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 319 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt 30 000,- fastpris provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 890,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Stein Christian Dykesteen
Jurist / partner / daglig leder
stein.christian.dykesteen@aktiv.no
Tlf: 489 92 003

Ansvarlig megler

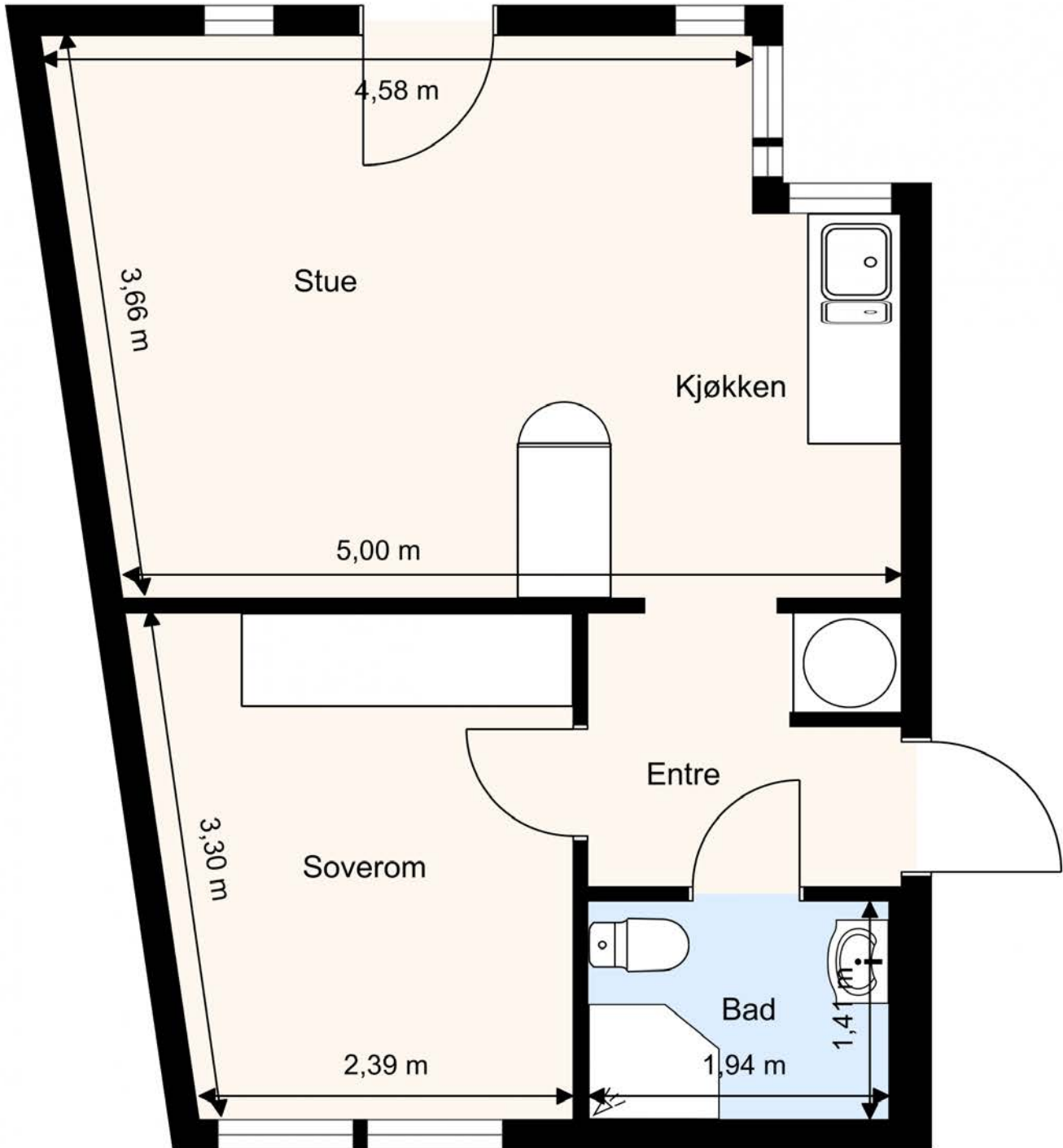
Stein Christian Dykesteen
Jurist / partner / daglig leder
stein.christian.dykesteen@aktiv.no
Tlf: 489 92 003

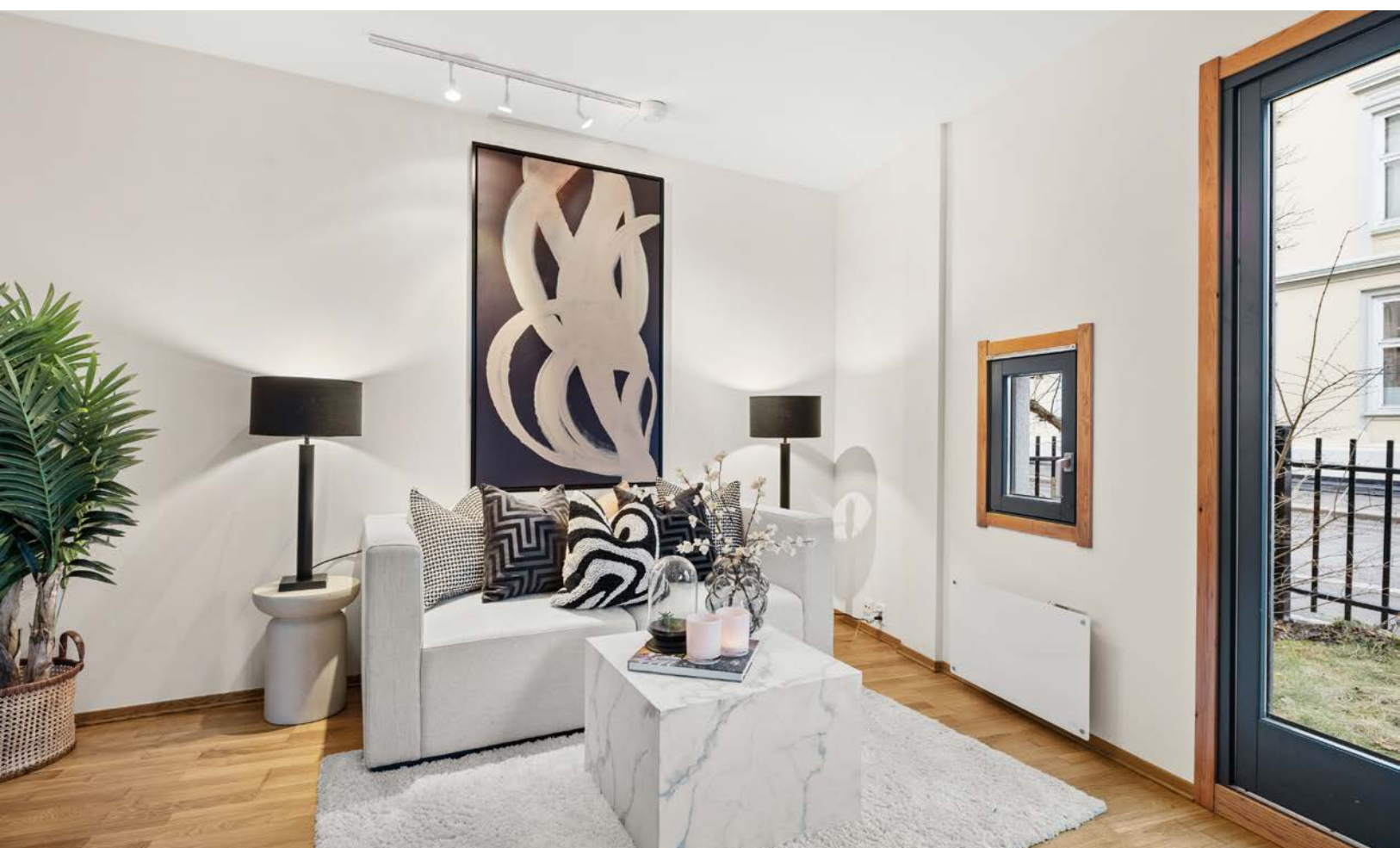
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

12.01.2025

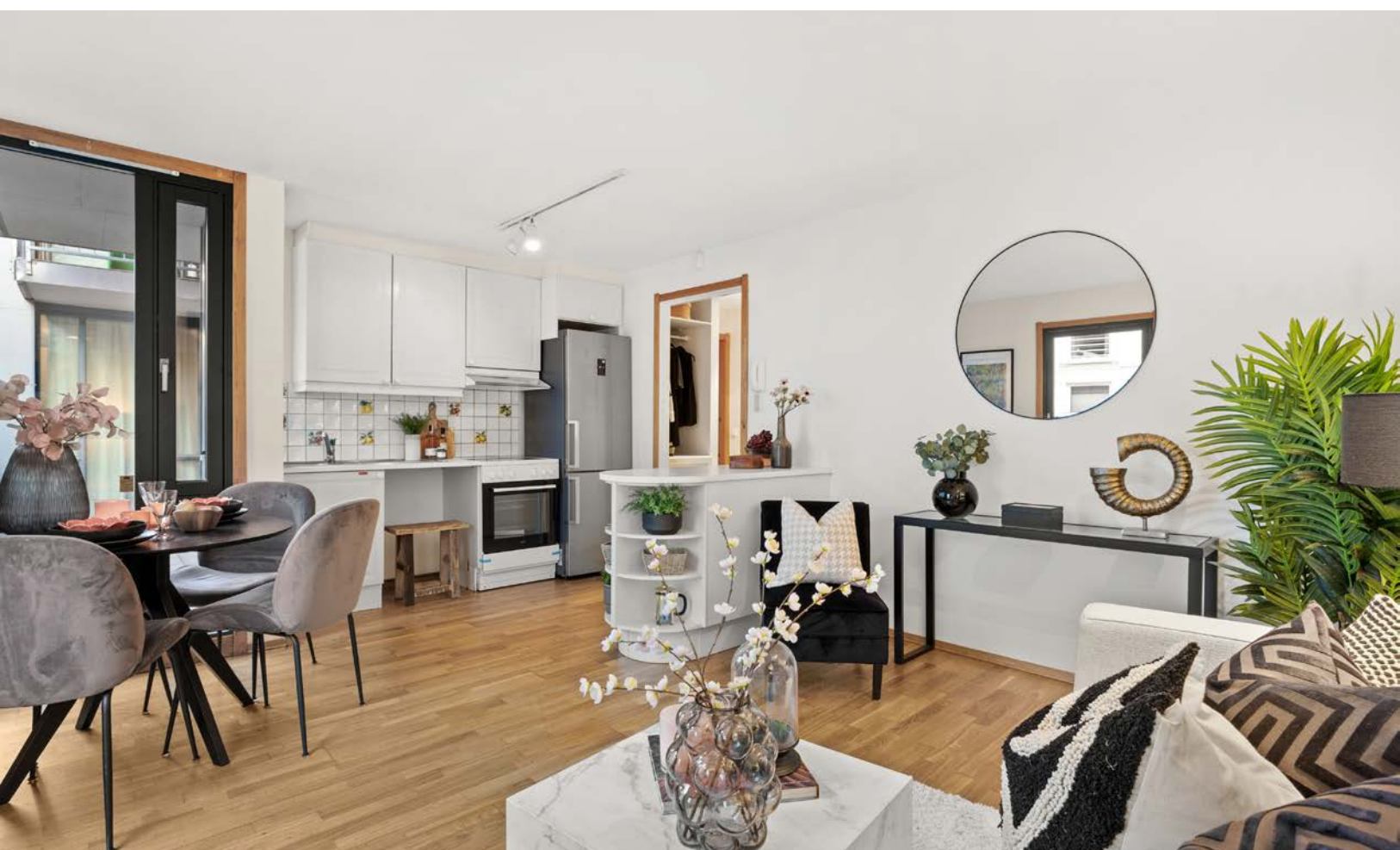






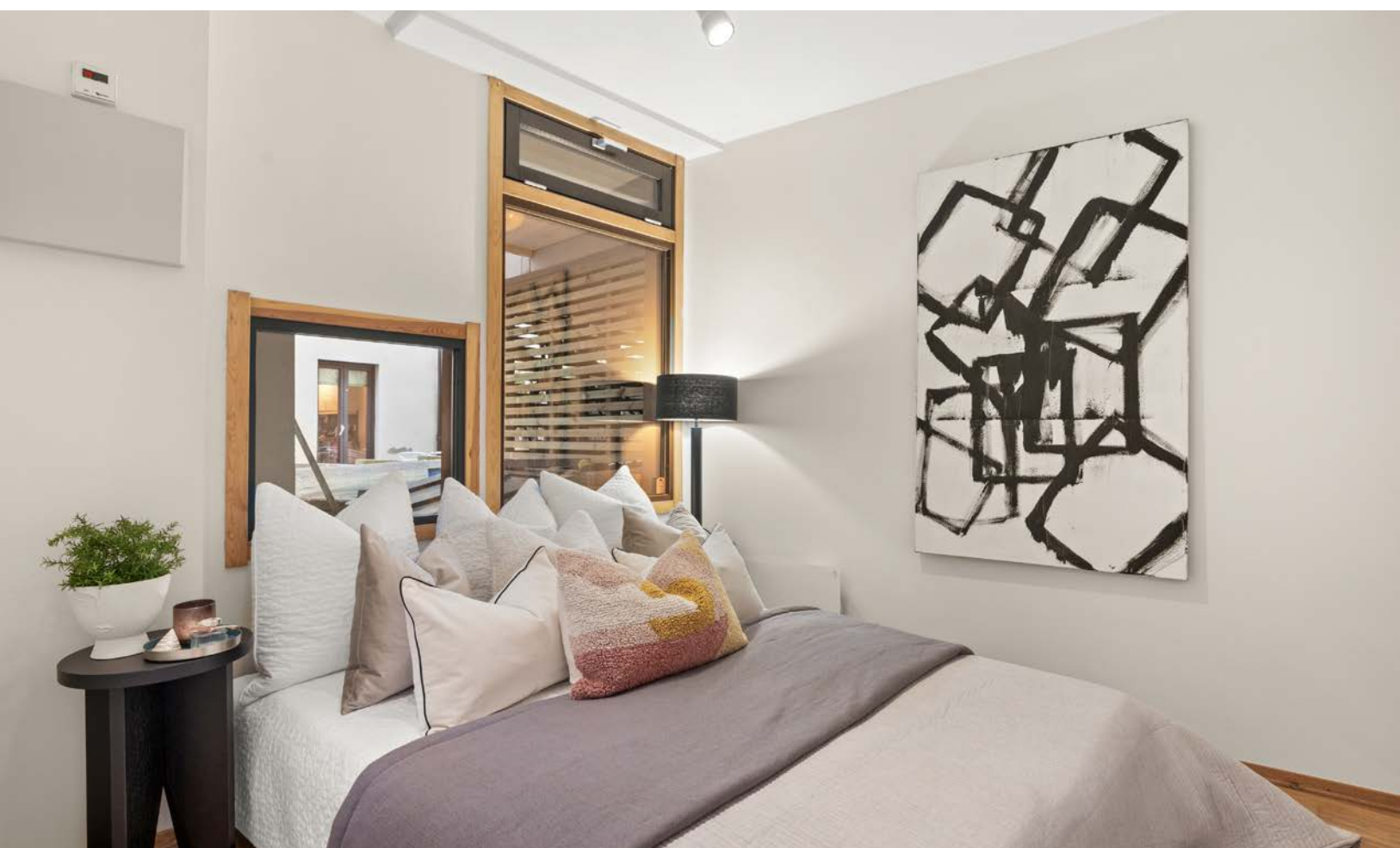
























Vedlegg

Tilstandsrapport

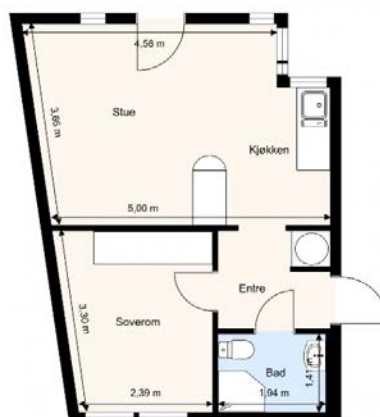
Fuglehauggata 15 A, 0260 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 531, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 34 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Fuglehauggata 15 A. 1. etg. Oppdrag 1436



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømmermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 16.12.2024

Rapportdato: 07.01.2025

Oppdragsnr.: 15641-1436

Referansenummer: SV1181

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO



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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

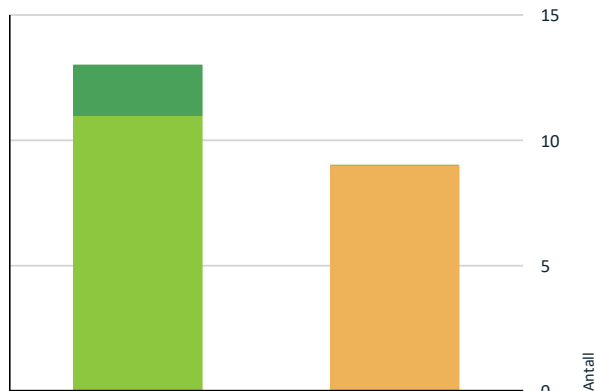
[Gå til side](#)

Seksjon 3.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Seksjon 3.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !** Innvendig > Gulvoverflater [Gå til side](#)
- !** Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 1. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- !** Kjøkken > 1. etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- !** Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- !** Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SEKSJON 3.

Byggeår
1998

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Boligblokk oppført i 1998.

Grunnmur i støpt betong.

Yttervegger i støpt betong eller metallkonstruksjoner, med utfyllende veger i isoler bindingsverk.
Utvendig pusset og malt.

Støpte betongdekker.

Felles garasjekjeller med boder. Heisadkomst til kjelleren.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass.
Fra 1997/98.

Grunnet branntekniske forhold, er det kun en liten åpningsbar del av vindu i soverom.

Vinduene er over 25 år, men de har ingen vesentlige feil/avvik. De blir derfor vurderes til TG-1, selv om de er over 25 år gamle.
Vinduer og balkongdører har en forventet brukstid på ca. 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

TG 1 Dører

Brannklassifisert inngangsdør.B-30 klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje beskrevet.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

INNSENDIG

TG 1 Veggoverflater

Malte flater. Nylig oppmalt.

TG 1 Takoverflater

Tilstandsrapport

Malte flater.

TG 2 Gulvoverflater

Parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulvene har noe brukslitasje.

Det er ingen vesentlige skader, men gulvet blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens. Hva som evt. skal gjøres av oppussinger, må vurderes av ny eier.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller/dekke i støpt betong.

Det skal kontrolleres for retnings-avvik/skjevheter i etasjeskiller/dekker.

Ingen vesentlige skjevheter registrert.

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.

Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 1 Innvendige dører

Hvite/glatte innerdører.

På innvendige dører blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.

Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet.

Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje, og dører vurderes derfor til TG-1.

TG 1 Garderobe

Garderobeskap i soverom.

På garderobeskap blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.

Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet.

Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje, og skapene vurderes derfor til TG-1.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETG. > BAD

Generell

Flislagt bad fra 1998.
Det er i 2019 lagt nye gulvfliser, samt gulvvarme.

1. ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 settes for veggens alder. Disse er nå ca. 26 år gamle.
Noe hull i fliser etter tidligere boring.

Konsekvens: Baderomsvegger har begrenset levetid. Det anbefales fortsatt bruk med lukket dusjkabinett,

1. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser fra 2019 i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder noe registrer bom/hul-lyd under gulvfliser. Mest i område ved dør.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for avviket, ut over at fliser vil høres litt løse ut.
Over tid kan forholdet utvikle seg.

1. ETG. > BAD

TG 1 Elektrisk gulvvarme

Elektrisk gulvvarme fra 2019, i følge eier.

1. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk: Det er fall mot sluk. Det er litt vanskelig å måle under dusjkabinettet.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: Ca. 1,5-2 cm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Type gulvmembran: Ukjent type.

Alder: Antatt fra 1988.

Type veggmembraner: Ukjent.

Alder: Antatt fra 1998.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Membraner: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 26 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Membraner har begrenset levetid. Man må være klar over forholdet.
Det anbefales fortsatt bruk av lukket dusjkabinett.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør.
Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er dette målt til 1,5-2 cm.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:
Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.
Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i badet. Man må være klar over forholdet.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Det er litt vanskelig tilgjengelig da det er plassert under dusjkabinettet.
Man kommer til sluket, men da må dusjkabinettet trekkes frem.

Fall mot sluk under dusjkabinett.
Det er vanskelig å måle nøyaktig fallforhold under dusjkabinettet.
Det anbefales fortsatt bruk med lukket dusjkabinett i badet.

1. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant/speilskap.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra soverom.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

KJØKKEN

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra byggeåret, med hvite/profilerte fronter.
Alder: 1998.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for vaskemaskin.
Ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har noe brukslitasje.
Skade på underside av benkeplate, ved oppvaskkum.
Del av tidligere avløp for vaskemaskin, er ikke fjernet fra vanntilførsel.
Det er slitasje på avtrekksventilatoren. Manglende deksel.

Konsekvens: Rent byggeteknisk er det ikke behov for oppgradering/utskifting. Hva som evt. skal gjøres av oppgraderinger, må vurderes av ny eier.

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.
Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Men det anbefales alltid at dette ettermonteres.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Åpne og forkrommede rør. Skjult opplegg til dusj med rør i rør opplegg.
Kobber-rør ved inntak til leiligheten.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I skap i entre.
Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

Er det fremvist dokumentasjon for utførelse på rør-opplegg: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.
Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Man må være klar over rør-oppleggets alder.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer i stue/kjøkken. Luftedel på vindu i soverom.

Er det avtrekk fra kjøkken: Ja.

Er det avtrekk fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad:

Måling/beregning av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Fra 1998. Den er nå ca. 26 år.

Plassering: I skap i entre.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei. Denne ble montert før dette var et krav.

Er det understøttelse under bunnplate i benkeskap: Plassert pågulv.

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.

Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.

Denne berederen er nå ca. 26 år gammel.

Konsekvens: Berederen bør byttes.

Det skal bemerkes at dagens krav for tilkobling av beredere er strengere enn da denne ble montert.

I dag er det krav om fast/permanent el-tilkobling hvis beredere er over 1,5 KW.

Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens krav, men det er anbefalt.

Ved montering av ny bereder, bør automatisk vannstopper monteres, samt ny el-tilkobling.

TG 1 El-varme

Oppvarming med elektriske panelovner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i soverom.

Hovedsikringer og måler i fells skap i kjeller.

Sikringer: Automatsikringer.

10 amp: 1 kurs.

16 amp: 5 kurser.

20 amp: 1 kurs.

Selger opplyser følgende:

Det er lagt ny gulvvarme i bad.

Tilstandsrapport

Selger har samsvarserklæring for disse arbeidene.

Det ble i 2023 utført en el-kontroll av Elviria.
Det var da 4 punkter som er utbedret av ACR Elektro.
Selger har samsvarserklæring for disse arbeidene.

Merk: En kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Selger opplyser at han har samsvarserklæring for arbeider i 20223, og med badet.

Inntak og sikringskap

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

Ja Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll. Selv om det har vært utført en stikkprøvekontroll av el-anlegget i 2023.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

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

Tilstandsrapport

Nei Brannslange i kjøkkenbenk. Denne er ikke funksjonstestet av takstmannen.

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

Nei Det er ikke montert røykvarsler i tak i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble på befaringdagen registrert fukt i et lite område av parketten i stue, mot hjørnevindu.

Sameiet bekrefter at de skal undersøke/utbedre dette forholdet.

Da dette forholdet skal bli utbedret av sameiet, blir det ikke satt tilstandsgrad, eller nærmere beskrivelser.

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

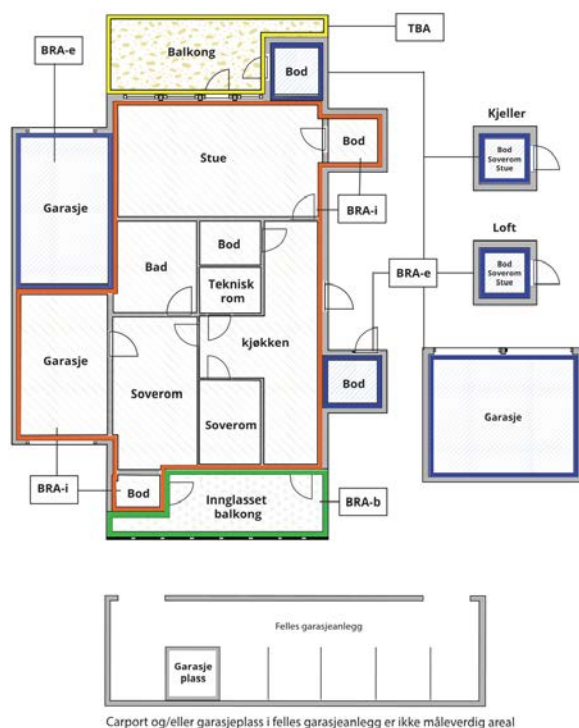
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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

Seksjon 3.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	34			34	
Kjeller		4		4	
SUM	34	4			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 238 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Seksjon 3.	34	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	531		3			Ikke relevant
Adresse Fuglehauggata 15 A							
Hjemmelshaver Amland Petter Frode							
Boligselskap Fuglehauggata 15 Boligsameie			Forretningsfører ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede. Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), samt føringer fra Direktoratet for byggkvalitet.

Ved valg av tilstandsgrad, blir Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), lagt til grunn.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir omfanget/krav i denne standarden (NS 3600:2018) ikke benyttet for denne rapporten.

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

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

• Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brann tekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• Befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

Forutsetninger

•Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: nslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240209	
Selger 1 navn	
Frode Petter Amland	
Gateadresse	
Fuglehauggata 15A	
Poststed	Postnr
OSLO	0260
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1007240209

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fukt i tak venstre indre hjørne. Skal være utbedret ovenifra av sameiet.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Betydelige arbeider.
Arbeid utført av	Konferer sameiet

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Konferer sameiet

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

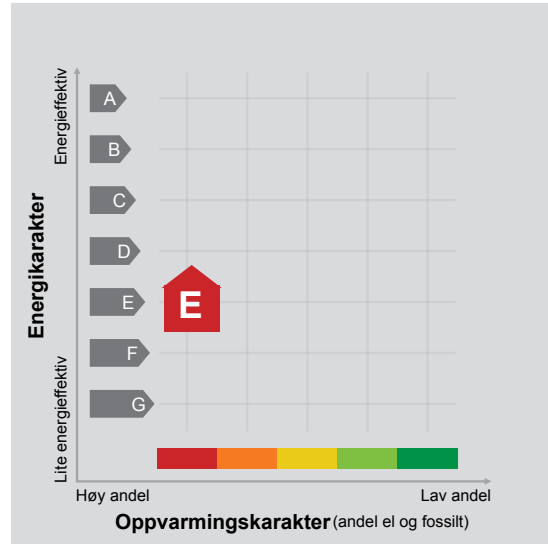
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Frode Amland	8743b3522cdf26fe6744820 b3b22d942e53b17b3	17.12.2024 14:47:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240209

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fuglehauggata 15A
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	531
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81622477
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65360
Dato	09.01.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Fuglehauggata 15A - Nabolaget Frognerparken - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Vigelandsparken Linje 12N, 20	2 min 0.1 km
Vigelandsparken Linje 12	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	9 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	19 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	18 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	22 min 1.7 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	20 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

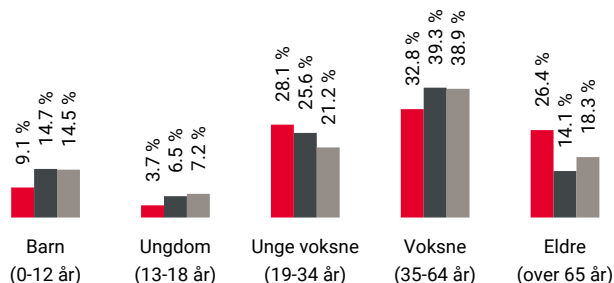
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frognerparken	1 392	897
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frogner barnehage (0-5 år) 57 barn	3 min 0.3 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare


Joker Arbosgate Søndagsåpent	6 min 0.4 km
Coop Extra Neuberggt. PostNord	6 min 0.5 km





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

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

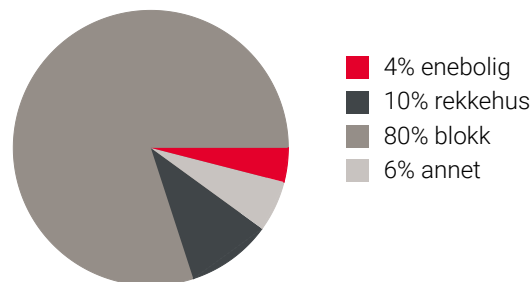
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100






 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Frognerparken Tennisanlegg 3 min 
Tennis 0.2 km
-  Frogner stadion 4 min 
Fotball, friidrett 0.3 km
-  Barry's Colosseum 7 min 
-  SATS Colosseum 7 min 

Boligmasse



«Ligger  tilbaketrullet  ved
Frognerparken,  kort  vei  til
Bogstadveien»

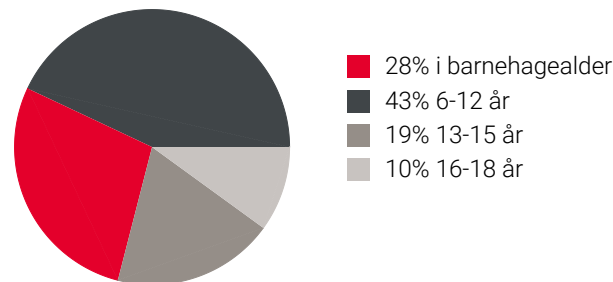
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Valkyrien 10 min 
-  Apotek 1 Sfinxen 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

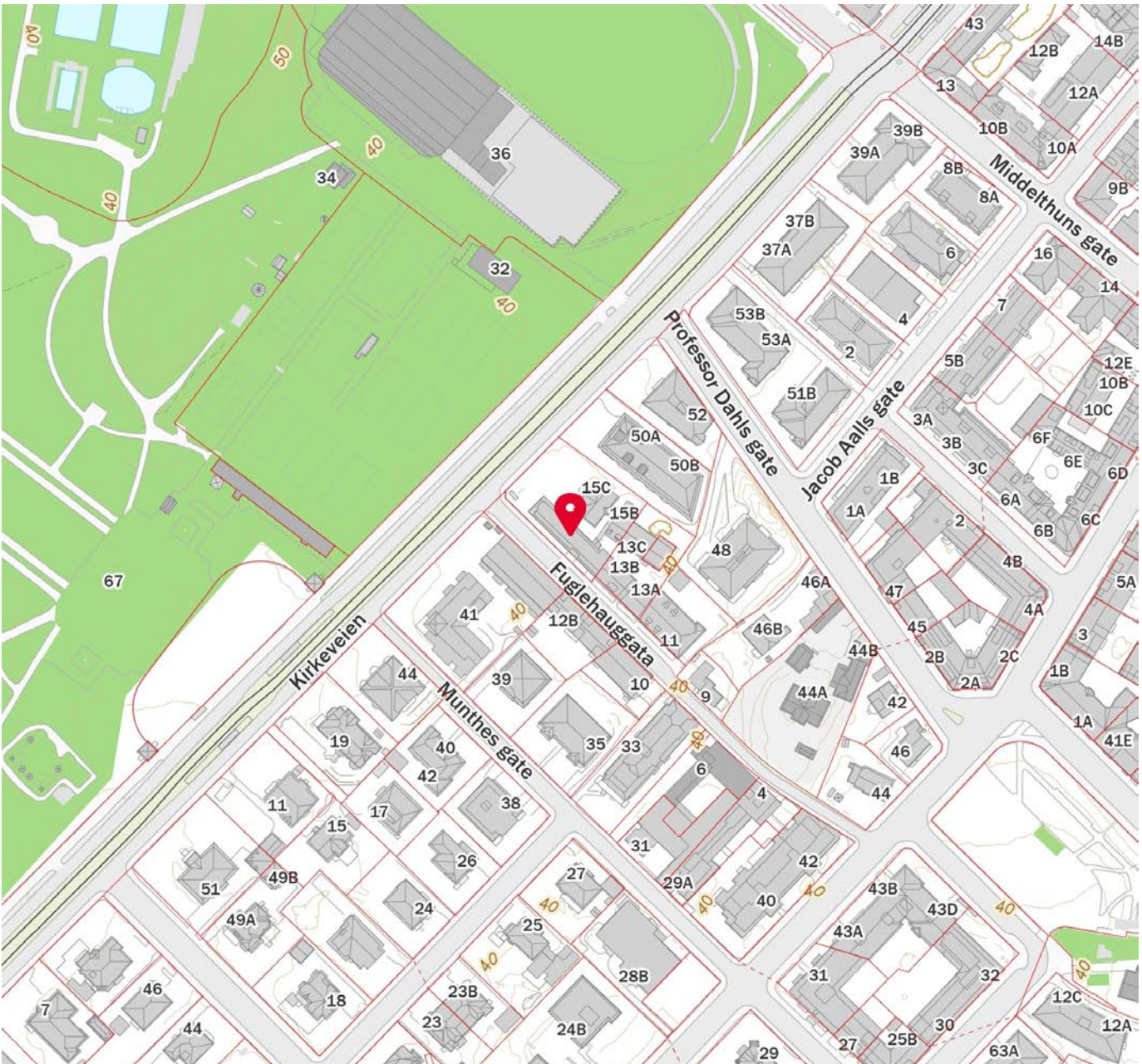
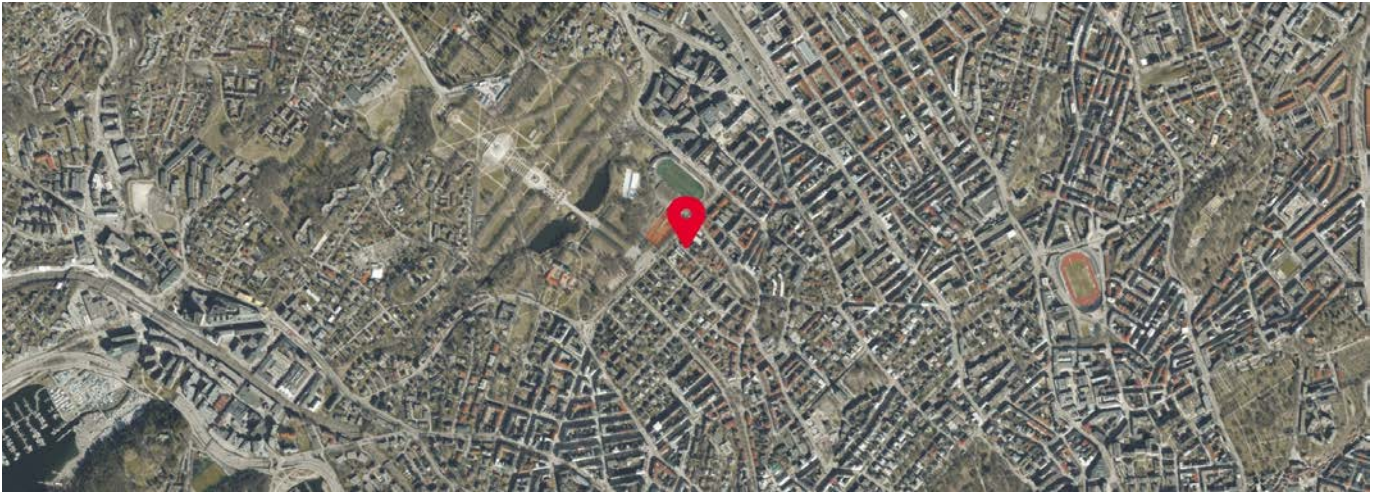


0% 58%

-  Frognerparken
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024
FUGLEHAUGGATA 15 BOLIGSAMEIE



Til seksjonseiere i Fuglehauggata 15 Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Fuglehauggata 15 Boligsameie gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 10.04.2024.

....., den/ 2024

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

Innkalling til ordinært årsmøte i Fuglehauggata 15 Boligsameie

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 10.04.2024 KL 17:30
Sted: Fuglehauggata 15 hos Anne Jervell

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterreferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 02.04.2024
på vegne av styret i Fuglehauggata 15 Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Budsjett 2024

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Thomas Elvsaa
Styremedlem	Ingard Nicolai Nilsen
Styremedlem	Anne Jervell
Varamedlem	Terje Marstad

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er Moore AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Fuglehauggata 15 Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 981151542 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35606351. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret orienteres. For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

Ingen seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023 OG STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Hva har vi gjort:

*Ny fuktavsugningsmaskin er montert. Har endret inneklimate i garasjen
Vaktmester har måket snø, holdt orden og klippet plen + sugd vann i garasje før vi
fikk maskinen til å fungere skikkelig
Montert bredbånd i garasjen
Montert ny sender garasje
Montert videoovervåking av garasjeanlegg
Innhentet synspunkter fra ulike leverandører for å sjekke ut garasjetak
Mottatt notat på fuktigheten i garasjen og ulike forslag action-punkter
Vanskelig å finne håndverker som vil ta mindre jobber
I bygg C er avløpsrør byttet. Forsikringssak.
Innhente tilbud restaurering vinduer bygg C
Vasket garasjen
Gjennomført dugnad vår og høst
Skiftet leverandør på TV og bredbånd
Innkjøp av hagemøbler
Få oversatt husordensregler til engelsk
Reparasjoner av heis
Sendt info om brannvern til alle seksjonseiere*

Hva skal vi gjøre:

*Restaurere vinduer bygg C
Legge nytt tak bygg B
Sende ut nytt H-nummer på noen leiligheter i bygg B som har feil nummer i
dørkarmen
Sende ut husordensregler på engelsk til beboere*

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter 10% økning i varen felleskostnader fra 01.07.2024

Oslo, den 02.04.2024

Styret i Fuglehauggata 15 Boligsameie

Resultatregnskap

Fuglehauggata 15 Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		959 370	959 314	896 004
Andre inntekter	2	1 237 799	1 237 800	258 499
Sum driftsinntekter		2 197 169	2 197 114	1 154 503
Styrehonorar		80 000	60 000	60 000
Andre personalkostnader	3	11 280	8 460	8 460
Kommunale avgifter		246 716	246 000	209 274
Vedlikehold	4	514 895	1 328 000	769 743
Kollektiv avtale TV/bredbånd		117 332	130 000	115 078
Driftskostnader	5	134 554	199 400	156 930
Honorarer	6	74 724	68 261	141 565
Forsikring		74 120	74 000	63 905
Andre kostnader	7	5 198	10 900	4 959
Sum driftskostnader		1 258 819	2 125 021	1 529 915
Driftsresultat		938 350	72 093	-375 412
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	0	0	167
Netto finansresultat		0	0	167
Årets resultat		938 350	72 093	-375 244
Overføringer				
Overført annen egenkapital	11	938 350	0	-375 244
Sum overføringer		938 350	0	-375 244

Balanse

Fuglehauggata 15 Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 946	3 968
Andre fordringer	9	107 416	60 622
Bankinnskudd mv.	10	987 993	120 936
Sum omløpsmidler		1 097 355	185 525
Sum eiendeler		1 097 355	185 525
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 045 629	107 279
Sum egenkapital	11	1 045 629	107 279
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		24 528	20 159
Leverandørgjeld		23 495	37 256
Påløpte kostnader		3 703	20 832
Sum kortsiktig gjeld		51 726	78 247
Sum gjeld		51 726	78 247
Sum egenkapital og gjeld		1 097 355	185 525

OSLO, 31.12.2023 /
Styret for Fuglehauggata 15 Boligsameie

Thomas Michael Alten Elvsaa
Styrets leder

Anne Norvik Jervell
Styremedlem

Ingard Nicolai Nilsen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Kapitalinnkalling*	1 199 999	1 200 000	199 999
Garasje	37 800	37 800	37 800
Andre inntekter	0	0	20 700
Sum	1 237 799	1 237 800	258 499

*Kapitalinnkalling er vedtatt i årsmøte 2023 for finansiering av diverse planlagt vedlikehold.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460	8 460
Sum	11 280	8 460	8 460

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Vedlikehold bygning utv.	339 000	1 200 000	572 500
Vedlikehold utearealer	35 186	3 000	2 662
Vedlikehold bygning innv.	9 875	0	0
Vedlikehold og drift heis	40 304	65 000	78 105
Vedl. nøkler, låser, skilt	8 141	5 000	0
Vedlikehold VVS	16 490	0	0
Egenandel forsikring	15 000	0	0
Vedlikehold elektro	0	0	61 250
Lyspærer, lysrør etc.	2 590	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	0	45 000	41 894
Brannsikkerhet, sprinkling	6 973	10 000	11 034
Vedl./drift videoovervåkning	41 336	0	2 299
Sum	514 895	1 328 000	769 743

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Strøm fellesanlegg	20 890	70 000	43 036
Renhold	0	13 000	0
Annen renovasjon	9 119	7 000	8 833
Gressklipping	0	20 000	17 188
Snebrøyting, strøing, m.m.	8 125	9 000	8 081
Vaktmestertjenester	45 507	45 000	45 232
Vaktmester ekstraarbeid	48 539	30 000	29 284
Dugnad	1 812	5 000	5 276
Porto	564	400	0
Sum	134 554	199 400	156 930

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Revisjon	11 875	10 000	9 375
Forretningsførrel	56 883	56 881	53 560
Beboerportal	1 466	1 380	1 380
Konsulentjenester	4 500	0	77 250
Sum	74 724	68 261	141 565

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Kontingenter	1 990	1 900	1 890
Bankomkostninger	3 173	4 000	2 715
EHF-fakturagebyr	0	0	53
Diverse kostnader	35	5 000	302
Øreavrunding	-1	0	0
Sum	5 198	10 900	4 959

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Renteinntekter kunder	0	0	167
Sum	0	0	167

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap	Regnskap
	2023	2022
Andre fordringer*	2 556	0
Forskuddsbet. Kostnader**	104 860	60 622
Sum	107 416	60 622

*Andre fordringer gjelder viderefakturering av strøm tilknyttet billader

**Forskuddsbetalte kostnader gjelder forsikring 2024

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap	Regnskap
	2023	2022
9666.01.45165	987 993	120 936
Sum	987 993	120 936

Note 11 Egenkapital

	Regnskap	Regnskap
	2023	2022
Egenkapital 01.01.	107 279	482 523
Tilført fra årets resultat	938 350	-375 244
Egenkapital 31.12.	1 045 629	107 279

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 12 Disponible midler**Regnskap
2023**

A. Disponible midler 01.01	107 279
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	938 350
Tilbakeføring avskrivninger	-
Kjøp /salg av anleggsmidler	-
Opptak langsiktig gjeld	-
Avdrag langsiktig gjeld	-
C. Disponible midler 31.12	1 045 629
Årets endringer disponible midler	938 350
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 097 355
- Kortsiktig gjeld	-51 726
Disponible midler 31.12.	1 045 629

Til årsmøtet i
Fuglehauggata 15 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fuglehauggata 15 Boligsameie som viser et overskudd på kr 938 350. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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, hverken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, hverken 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskaps-estimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 22. mars 2024

MOORE AS



Bjørn M. Naustheller
Statsautorisert revisor

Budsjett Fuglehauggata 15 Boligsameie for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	1 055 363	959 370
Felleskostnader	1 055 363	959 370
3620 Kapitalinnkalling	0	1 199 999
3630 Garasje	37 800	37 800
Andre inntekter	37 800	1 237 799
Sum driftsinntekter	1 093 163	2 197 169
5330 Styrehonorar	80 000	80 000
Styrehonorar	80 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Andre personalkostnader	11 280	11 280
6320 Kommunale avgifter	284 227	246 716
Kommunale avgifter	284 227	246 716
6600 Vedlikehold bygning utv.	974 000	339 000
6605 Vedlikehold utearealer	50 000	35 186
6610 Vedlikehold bygning innv.	0	9 875
6612 Vedlikehold og drift heis	50 000	40 304
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	8 141
6620 Vedlikehold VVS	0	16 490
6621 Egenandel forsikring	0	15 000
6626 Lyspærer, lysrør etc.	3 000	2 590
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	7 000	6 973
6643 Vedl./drift videoovervåkning	4 000	41 336
Vedlikehold	1 098 000	514 895
7690 Kabel-TV	150 192	117 332
Kollektiv avtale TV/bredbånd	150 192	117 332
6340 Strøm fellesanlegg	40 000	20 890
6360 Renhold	5 000	0
6380 Annen renovasjon	10 000	9 119
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	9 000	8 125
6785 Vaktmestertjenester	46 793	45 507
6786 Vaktmester ekstraarbeid	45 000	48 539
6791 Dugnad	5 000	1 812
6940 Porto	400	564
Driftskostnader	161 193	134 554
6700 Revisjon	12 000	11 875
6710 Forretningsførsel	59 727	56 883
6715 Beboerportal	1 539	1 466
6750 Konsulent tjenester	50 000	4 500
Honorarer	123 266	74 724

Budsjett Fuglehauggata 15 Boligsameie for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	84 000	74 120
Forsikring	84 000	74 120
7400 Kontingenter	1 900	1 990
7770 Bankomkostninger	4 000	3 173
7790 Diverse kostnader	5 000	35
7797 Øreavrunding	0	-1
Andre kostnader	10 900	5 198
Sum driftskostnader	2 003 058	1 258 819
Driftsresultat	-909 895	938 350
Finansinntk. og finanskostn.		
Årets resultat	-909 895	938 350

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Fuglehauggata 15 Boligsameie
Tid: 10.04.2024 – KL 17:30
Sted: Fuglehauggata 15 hos Anne Jervell

Konstituering

- 8 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Mark Joseph Carandang ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 938 350 og en egenkapital på kr 1 045 629, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.

Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 80 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr -909 895 og forutsetter en økning i varen felleskostnader fra 01.07.2024 på 10%.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Thomas Elvsaa	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Anne Nordvik Jervell	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Ingard Nicolai Nilsen	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Terje Marstad	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Kristin Johannessen	Valgt for 1 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 17:57.

Oslo 10. april 2024

Rune Dybvik
møteleder

Mark Joseph Carandang
seksjonseier

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET FUGLEHAUGSGT. 15

Endret på ordinært sameiermøte 13. april 2016 og på ordinært årsmøte 20. mars. 2018 og 20.mars.2021

§1 - NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er **BOLIGSAMEIET FUGLEHAUGSGT. 15**

Sameiet består av de til enhver tid lovlige eiere av de boligseksjoner som er oppført på gnr. 212, bnr. 531 i Oslo Kommune. Seksjonen tilsvarer det som fremgår av oppdelings begjæring som er tinglyst hos Byskriveren i Oslo 29. desember 1997, før overtagelsen av rehabiliterte og nybygde leiligheter.

Seksjonene er fordelt i 23 boligseksjoner med boder og 1 garasjeseksjon med ideelle ander.

Sameiet skal ivareta seksjonseierne felles interesser, herunder drift av eiendommens fellesanlegg og areal.

For sameiet gjelder Lov om Eierseksjoner, når ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

§2 – SAMEIERMØTER

Sameiermøter er sameiets utøvende organ og det skal avholdes et sameier-årsmøte hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til sameiermøter med minst 8 dager og maksimum 20 dagers forutgående varsel.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med minst 4 og maksimum 20 dagers forutgående varsel.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret.
2. Godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsettelse av driftsårets driftsbudsjetter til fordeling av sameierne.
4. Foreta valg av styre og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

På sameiermøte har sameierne 1 stemme for hver seksjon. En sameier kan la seg representere ved fullmektig i sameiermøte.

Sameiermøter ledes av styret formann eller hvis vedkommende ikke er tilstede velger sameierne en møteleder til å lede forhandlingene.

Vanlige beslutninger på møtet treffes med alminnelig flertall beregnet etter reglene om stemmevekt over hvor hver seksjon har 1 stemme.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de fremmøtte på sameiermøtet.

Vedtak om salg, eller bortfeste av den hele, eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant sameierne. Sameiet kan ikke endre den disposisjonsrett til tilleggsarealer som "hageparseller-terrasser-boder-garasjeplasser" som er nedfelt i nærværende vedtekter jmf. lov om eierseksjoner § 19.

§3 - STYRET

Styret velges av sameiermøtet – blant sameierne, og det skal bestå av 3 medlemmer. Et styremedlem velges av årsmøtet til formann. Styrets funksjonstid er et år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med disse vedtekter og vedtak på sameiermøte, jfr. også Eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret ansetter, og sier opp forretningsfører, og eventuelt andre oppdragsmottagere. Styret har instruksjonsmyndighet og fastsetter honorarer for utført arbeide og fører tilsyn med at oppdrag blir utført etter avtale.

Styret skal i samarbeide med forretningsføreren sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor som sameiermøte velger.

Styret skal føre protokoll fra sine forhandlinger, dog således at kun saker av viktighet for sameiet behøver å føres.

§4 – DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full råderett over egen seksjon og de arealer som etter vedtektene disponeres av seksjonen. Som vedlegg til disse vedtekter følger situasjonskart som viser den del av fellesarealer regulert til tilleggsarealer, utenfor hver seksjon den enkelte seksjonseier disponerer. Terrasser/balkonger disponeres av den enkelte seksjon som har adkomst til denne/disse fra egne oppholdsrom. Svalganger er fellesarealer.

Regulering av bruksrett, se også vedtektenes §12.

§5 – SEKSJONSEIERS ANSVAR VED FREMLEIE

Ved bortleie er sameieren ansvarlig for at hans leietaker følger sameiets vedtekter, husordensregler og andre driftsregler som sameiet har fastsatt. Eventuelle gjentatte brudd på slike bestemmelser, etter skriftlig klage fra styre, regnes som vesentlig mislighold, jfr. disse vedtekters punkt 9. Styret kan gjøre seksjonseieren ansvarlig for at leietagere ikke fraflytter boligen hvis det er konstatert vesentlig mislighold.

§6 – INNVENDIGE / UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av boligen, samt andre rom som hører inn under seksjonen, Ytre vedlikehold av eiendommens fellesarealer, felles hageanlegg, utstyr m.m. er sameiets ansvar bortsett fra de ”hageparseller-terrasser” den enkelte sameier/seksjon disponerer alene i hht til vedtektsfestede tilleggsarealer. Disse ”hageparseller” skal bekostes opparbeidet av den enkelte seksjonseier.

Skillet mellom indre og ytre vedlikehold er på utsiden av yttervegg, og på utsiden av glasset i bunden i boligen. Dog påhviler det den enkelte seksjon å vedlikeholde egne balkonger / terrasser innvendig, og også vindus/dør rammer utvendig på balkonger.

Sameierne/seksjonene kan ikke male eller på annen måte utforme / male avvikende farger på fasadeelementer som vinduer, rekkverk m.m.

Den enkelte sameier / seksjon plikter å føre tilsyn med sin egen seksjon, og de deler av fellesarealer som den enkelte seksjon disponerer eksklusivt i flg. disse vedtekter. Seksjonseierne er forpliktet til å bruke og vedlikeholde disse arealer slik at eiendommen ikke forringes eller påføres skade. Krever reparasjonsarbeider i den enkelte seksjon, eller de deler av fellesarealer seksjonen

disponerer, plikter seksjonseier uten ugrunnet opphold å få disse arbeider utført på en håndverksmessig fullverdig måte
Sameier er selv ansvarlig for den skade som måtte oppstå på sameiets eiendom grunnet manglende vedlikehold eller feilaktig bruk av egen seksjon.

Styret skal godkjenne all montering av markiser, antenner, belysning eller annet som monteres på bygningens fasade, tak eller andre deler av fellesarealer.

§7 – UTLIGNING AV DRIFTSOMKOSTNINGER

Sameiets utgifter utlignes på sameierne tilsvarende den enkeltes sameierbrøk. Innbetaling skjer med et fast månedlig beløp fra den enkelte.

Beløpet fastsettes av årsmøtet for kommende driftsår. Eventuelt opparbeidet likviditetsreserve i sameiet kan ikke kreves utbetalt av noen sameier heller ikke når en sameier selger sin seksjon. Styret kan på samme måte utligne underskudd i driften på sameierne.

Driftsutgifter og løpende vedlikehold/tilsyn av heis fordeles etter sameierbrøk, og inngår i sameiets ordinære driftsutgifter.

§8 – FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for sameiets eiendom. Ved innvendig skade, som dekkes av forsikring, betaler seksjonseieren egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekker sameiet egenandelen.

Sameiet er ikke ansvarlig for den enkelte seksjonseiers spesielle behov for forsikring av innbo, egne innredninger, frysebokser m.m.

§9 – MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Unnlattelse av å betale utliknete fellesomkostninger ansees som vesentlig mislighold hvis slik unnlattelse gjelder for 3 måneder og det er gitt skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 dager som også er oversittet.

Styret kan da benytte den panterett som er tinglyst på hver seksjon til fordel for sameiet for sikkerhet for rettmessig oppfyllelse av sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§10 – PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del

§11 – HUSDYR

Den enkelte seksjonseier står fritt til å anskaffe husdyr. Forutsetningen er at husdyrene ikke luftes på fellesarealer, eller er til sjenanse/ulempe for andre seksjonseiere. Styre kan hvis man ønsker dette, kreve at den enkelte seksjonseier signerer på egen avtale om vilkår for husdyrhold, forut for anskaffelse av hund eller katt.

§12 – TILLEGGSSAREALER

Vedlagte tegninger over tomten viser bruk av hageparseller, og tegning over kjellerarealer viser hvilke boder og garasjeplasser de respektive seksjoner disponerer eksklusivt som tilleggsarealer.

Seksjon 1 og 2 får eksklusiv bruksrett til: areal utenfor den enkelte seksjon frem til 2 meter fra vegg. For seksjonenes sørside avgrenses bruksretten ved tomtegrense.

Seksjon 15 får eksklusiv bruksrett til: seksjonens bredde og frem til tomtegrense mot nord.

Seksjon 16 får eksklusiv bruksrett til: hellelagt platting utenfor seksjonen.

Seksjon 22 får eksklusiv bruksrett til: areal fra husets vestsida til midt i gangvei. Begrensning i nord er hushjørne.

Seksjon 23 får eksklusiv bruksrett til: husets nordside frem til tomtegrense. Begrensning i vest er 2 meter vest for hushjørne.

Bruksrettet er skissert i vedlegg til vedtektene. Skissen er ikke nødvendigvis riktig mht mål.

Plenklipping av ovennevnte areal foretas av sameiet. Seksjoner med eksklusiv bruksrett har ikke anledning til å sette opp gjerde eller hekk.

Boder:

Bod nr 1 tilhører Snr 1	Bod nr 2 tilhører Snr 2	Bod nr 3 tilhører Snr 3
Bod nr 4 tilhører Snr 4	Bod nr 5 tilhører Snr 5	Bod nr 6 tilhører Snr 6
Bod nr 7 tilhører Snr7	Bod nr 8 tilhører Snr 7	Bod nr 8 tilhører Snr 8
Bod nr 10 tilhører Snr 10	Bod nr 11 tilhører Snr 11	Bod nr 12 tilhører Snr 12
Bod nr 13 tilhører Snr 13	Bod nr 14 tilhører Snr 14	Bod nr 15 tilhører Snr 15
Bod nr 16 tilhører Snr16	Bod nr 17 tilhører Snr 17	Bod nr 18 tilhører Snr 18
Bod nr 19 tilhører Snr 19	Bod nr 20 tilhører Snr 20	Bod nr 21 tilhører Snr 21

Kjellerareal i Fuglehauggata 15C (det opprinnelige huset)

Boder/areal nr 22 tilhører Snr. 22 Boder/areal nr 23 tilhører Snr23

Disposisjonsrett til garasjeplasser forutsetter at seksjonen har 1/21 ideel andel av Gnr. 212, Bnr. 531, Snr. 24.

Ved salg av andeler i Snr. 24 som ikke sammenfaller med overdragelse av tilhørende boligseksjon, overdras eksklusiv bruksrett til garasjeplass i hht fordelingen som følger:

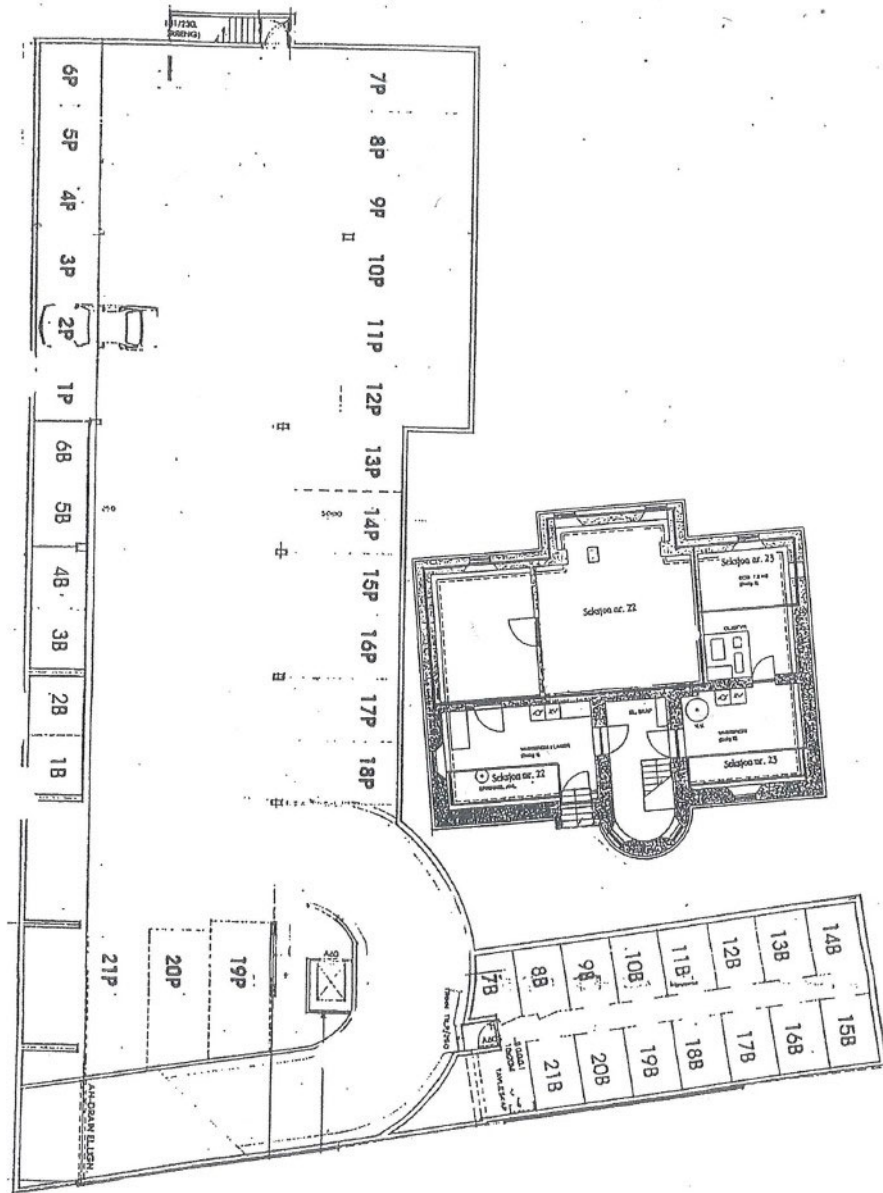
Garasjeplass nr 1 disponeres av Snr 1	Garasjeplass nr 2 disponeres av Snr 2
Garasjeplass nr 3 disponeres av Snr 3	Garasjeplass nr 4 disponeres av Snr 4
Garasjeplass nr 5 disponeres av Snr 5	Garasjeplass nr 6 disponeres av Snr 6
Garasjeplass nr 7 disponeres av Snr 7	Garasjeplass nr 8 disponeres av Snr 8
Garasjeplass nr 9 disponeres av Snr 9	Garasjeplass nr 10 disponeres av Snr10
Garasjeplass nr 11 disponeres av Snr 11	Garasjeplass nr 12 disponeres av Snr12
Garasjeplass nr 13 disponeres av Snr 13	Garasjeplass nr 14 disponeres av Snr14
Garasjeplass nr 15 disponeres av Snr 15	Garasjeplass nr 16 disponeres av Snr23
Garasjeplass nr 17 disponeres av Snr 18	Garasjeplass nr 18 disponeres av Snr19
Garasjeplass nr 19 disponeres av Snr 20	Garasjeplass nr 20 disponeres av Snr21
Garasjeplass nr 21 disponeres av Snr 22	

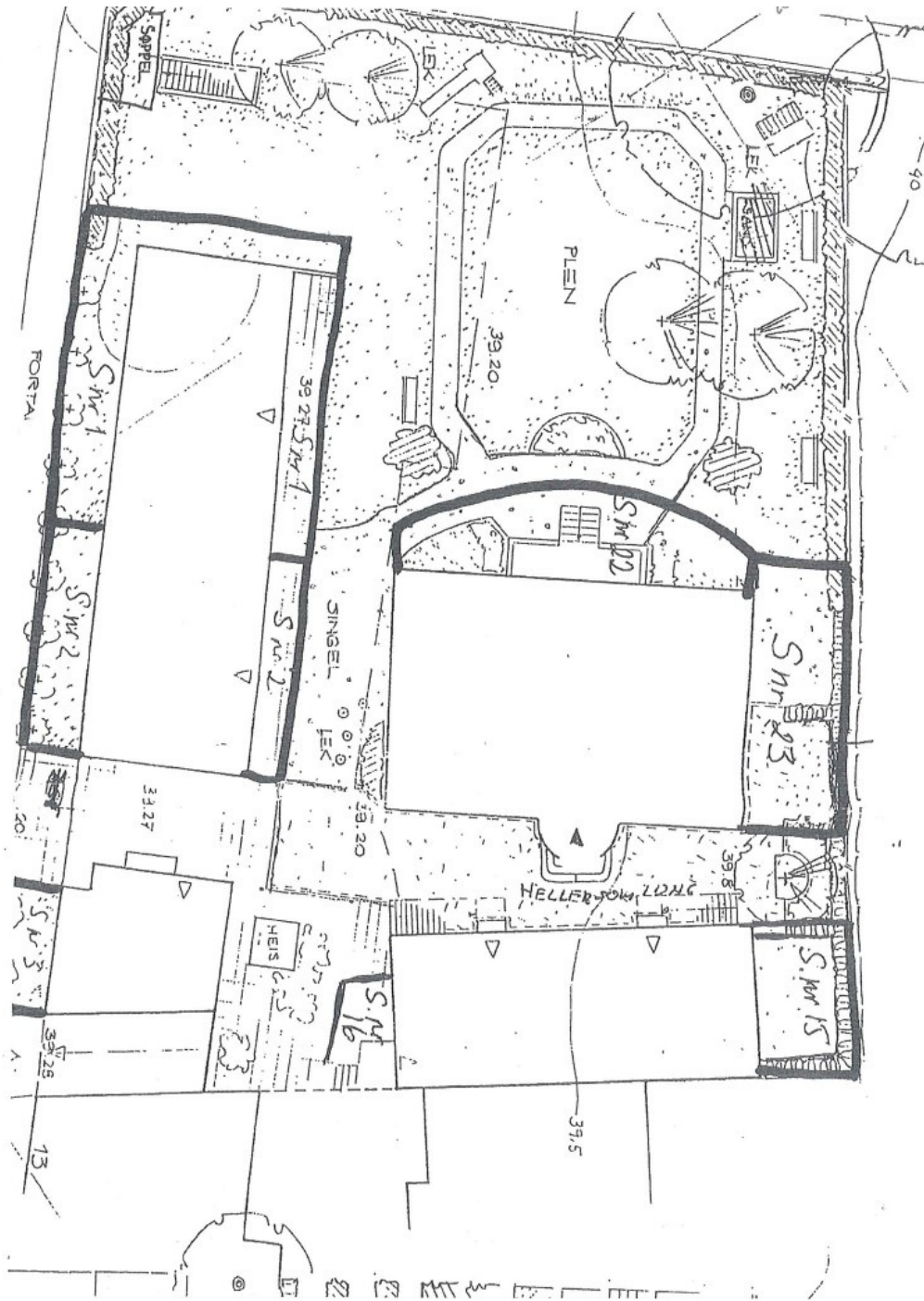
Vedlegg: 2 stk tegninger

§13 - Kameraovervåking

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av garasje ved bakdør, heis, port og boder. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlig myndigheter

Kjellerplan og garasjeplan Kirkeveien 27/Fuglehaugt. 15





Husordensregler for sameiet Fuglehauggata 15 Vedtatt 29/6-1998, revidert sameiermøtet 13.04.2016

Generelt

Husordensregler presiserer de rettigheter og de plikter den enkelte beboer har for å skape trivsel for alle beboere i sameiet samt å ivareta de felles materielle verdiene.

Beboerne pålegges å benytte leilighetene og fellesområdene slik at de øvrige beboerne ikke forstyrres.

Fellesrom

Med fellesrom menes trappeoppganger, svalganger, heis, garasje og kjellergang.

Barnevogner, ski, kjelker og andre private gjenstander skal plasseres i private boder.

Sykler skal kun parkeres på anviste plasser i bakgården eller i garasje.

Biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reservert plass. Plassene skal ikke brukes til oppbevaring av bildekk eller annet.

Oppgangene og inngangsparti må ikke benyttes til lek eller unødig opphold.

Vern om beplantningen og grøntanleggene. Påse at sigaretttrøyk ikke plager andre beboere og at sigarettstumper ikke kastes på området.

Ytre orden

Søppelhuset er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

Husholdningsavfall skal sorteres og pakkes etter Oslo Kommunes regler.

Papp og papir skal legges i papircontaineren i sammenbrettet stand.

Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

For å minimere rotteplager er det ikke tillatt å mate fugler og andre dyr på bakkenivå.

Risting av tøy må ikke foretas fra svalganger, veranda eller vinduer. Tøy skal ikke tørkes på svalgangenes rekkverk.

Grilling er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill. Grilling med trekull og engangsgrill er forbudt.

Beboere oppfordres til å benytte seg av hagen. Stoler og bord settes pent på plass etter bruk. Fotballparking på gressplen er ikke tillatt.

Reparasjons og vedlikeholdsarbeider

Reparasjons og vedlikeholdsarbeider skal være avsluttet innen klokken 22.00 på ukedager. I helgene skal slikt type arbeid ikke starte opp før kl. 10.00 og være avsluttet innen 18.00. Avfall skal transporters bort fra eiendommen så raskt som mulig og fellesarealer inklusive heis skal ryddes og rengjøres ved behov.

Dugnader

Styret innkaller til nødvendig dugnader, normalt vår og høst. Disse er viktige for å kunne utføre nødvendig vedlikehold på fellesarealene og for å skape trivsel og et godt bomiljø. Alle eiere og beboere oppfordres til å delta.

Utleie

I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 22 399,00

Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontakinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontakinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 385,- inkl. mva

Fra 01.01.2025 vil eierskiftegebyret være kr 6 570,- inkl. mva.

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Thomas Elvsaa

Mobil: 90605656

E-post: f15@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Garasjeplassene er organisert som ideelle andeler. Se vedtektenes § 12.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg

Kopi styrets leder

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/531	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 291 115,17
Eiendomsadresse:	Fuglehauggata 15A 0260 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Fuglehauggata 15 Boligsameie c/o Enqvist Eiendomsdrift As, Postboks 6653 Rodeløkka 0502 OSLO		
Eiernavn:	Fuglehauggata 15/ Kirkeveien 27 Sameiet	Totalt	NOK 291 115,17

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Vann- og avløpsgebyr	153 554,32
Feie- og tilsynsgebyr	544,00
Renovasjonsgebyr	137 016,85
Totale avgifter	291 115,17

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

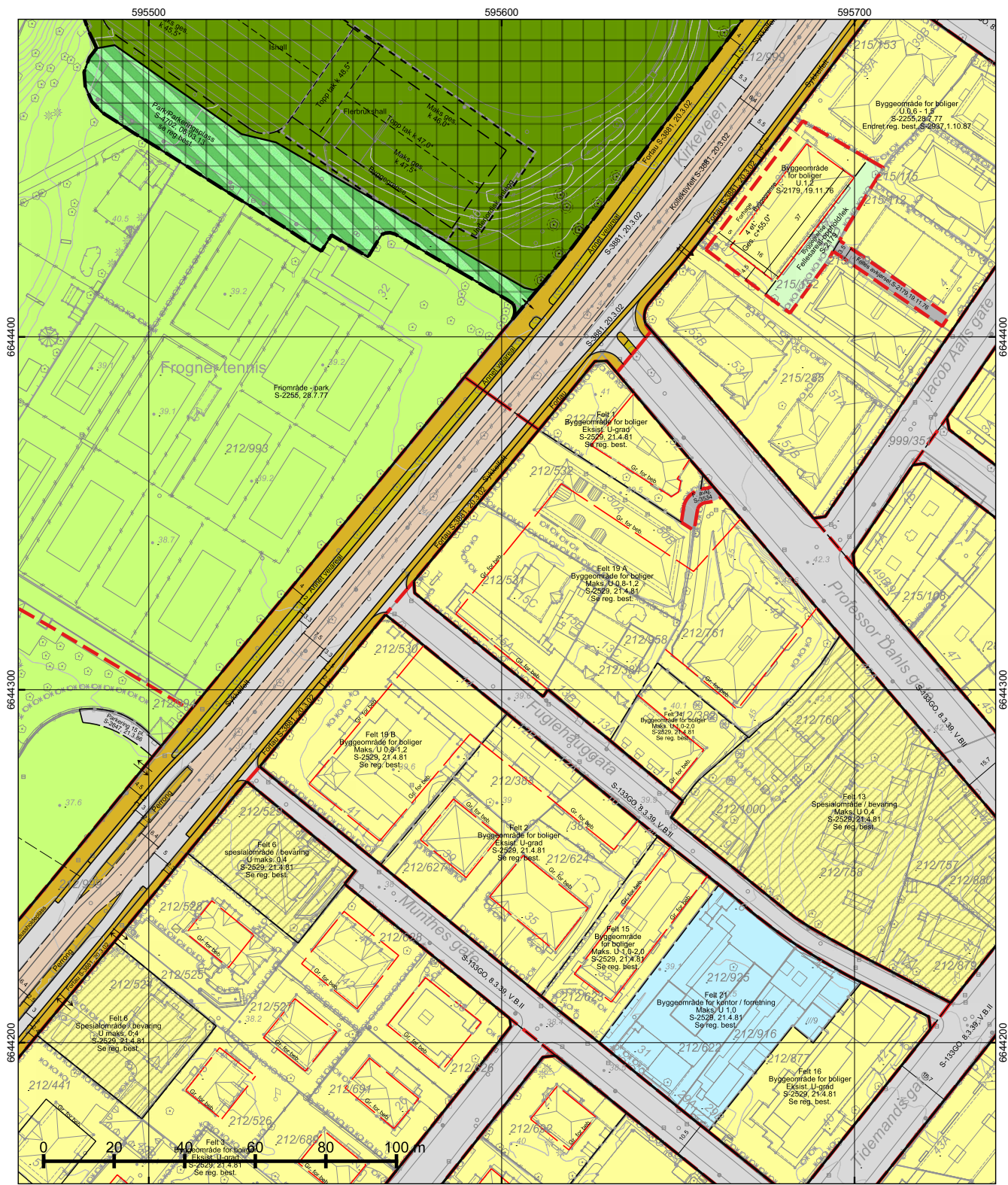
0301-212/531/0/3	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Fuglehauggata 15A 0260 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Amland Frode Petter Langoddveien 122 1367 SNARØYA		
Eiernavn:	Amland Frode Petter	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 18.12.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3


Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende komunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 326009/ 86502922	Deres ref.: 14197/MSAKTV100748513FAKTURA
Adresse: FUGLEHAUGGATA 15A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/531	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1430 - Idrettsstadion
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

 660 - Spesialområde bevaring bolig


 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

 RpBåndleggingSone


 RpBåndleggingGrense


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrænse


 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde


 Grense for bebyggelse


 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel



Eksisterende tre som skal beveres



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 18.12.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 326009/ 86502922	Deres ref.: 14197/MSAKTV100748513FAKTURA
Adresse: FUGLEHAUGGATA 15A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/531	

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

Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fuglehauggata 15A
0260 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stein Christian Dykesteen

Oppdragsnummer:

Telefon: 489 92 003
E-post: stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre