

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Kamilla Jæger

**Mobil** 976 64 473

**E-post** kamilla.jeger@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 779 854,-  
**Omkostn.:** Kr 9 122,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 488 976,-  
**Felleskostn.:** Kr 18 764,-  
**Selger:** Aase Risberg

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2009  
**BRA-i/BRA Total** 59/64 kvm  
**Tomtstr.:** 1141 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 230, bnr. 257  
**Snr.** 1  
**Andelsnr.:** 405  
**Oppdragsnr.:** 1002240237

# Ditt nye hjem?

Velkommen inn i Platous gate 6 - En lys og innbydende 3-roms, beliggende sentralt til på Grønland med alt hovedstaden har å by på rett utenfor døren!

Leiligheten skiller seg ut med sin gode takhøyde og vinduer fra gulv tak, og med en flytende overgang mellom inne og ute. Sydvendt vinterhage som fint kan benyttes ved flere årstider, og åpnes/lukkes etter ønske og behov. Meget god planløsning hvor "det ene ikke går på bekostning av det andre". Privat og skjermet beliggenhet uten gjenboere, og med et grønt og frodig utsyn på sommerstid.

- Moderne bygg med heis
- Prisbelønnet takterrasse
- "Alt" inkl. i felleskostnadene: varmtvann, oppvarming og internett
- IN-ordning med mulighet for å innfri lån og red. felleskost.
- Store vinduer med mye naturlig lys
- Ca. 5 min gåavstand til Bjørvika

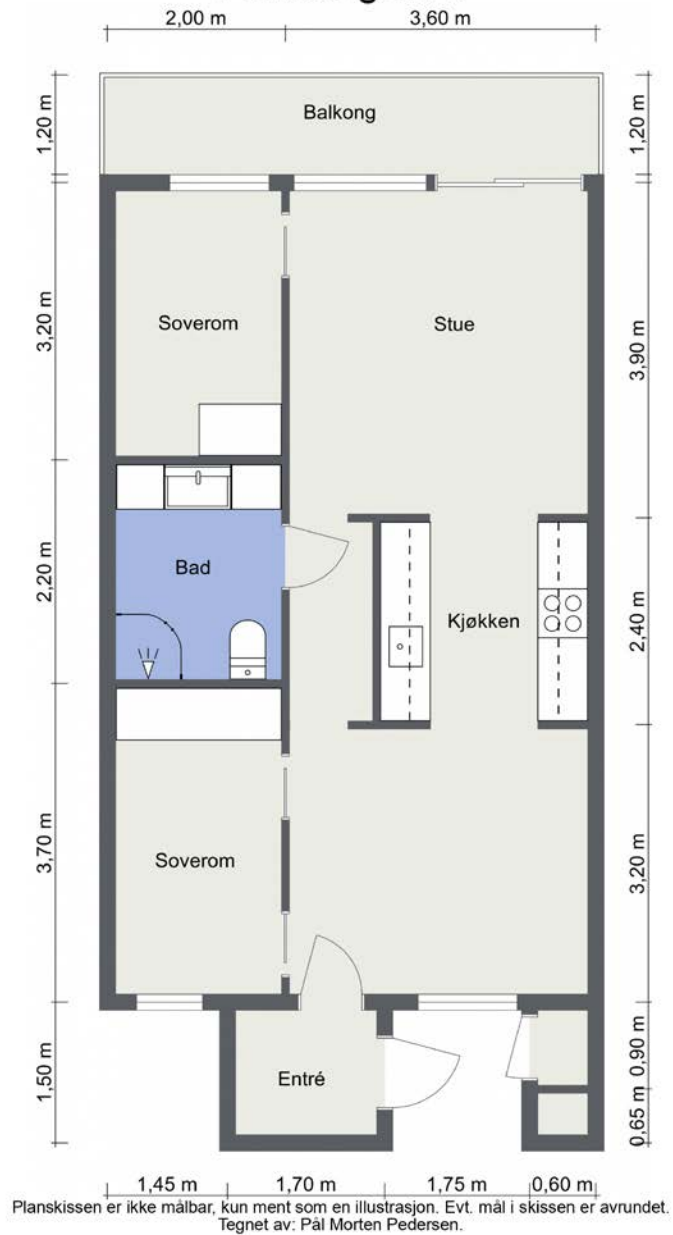


# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæringsskjema .....	59
Egenerklæring .....	63
Nabolagsprofil .....	67
Andre vedlegg .....	75
Budskjema .....	95



## Platous gate 6



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







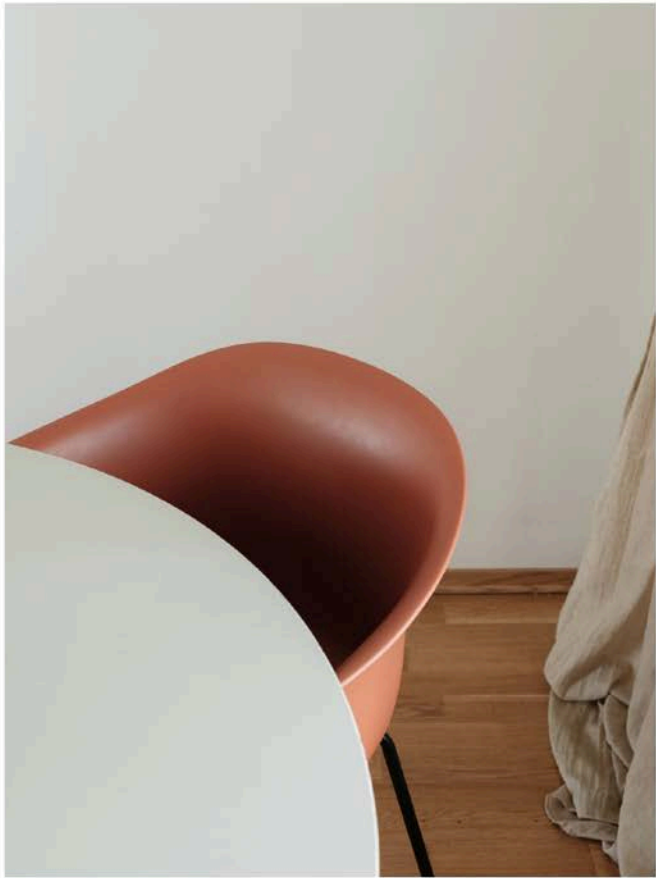














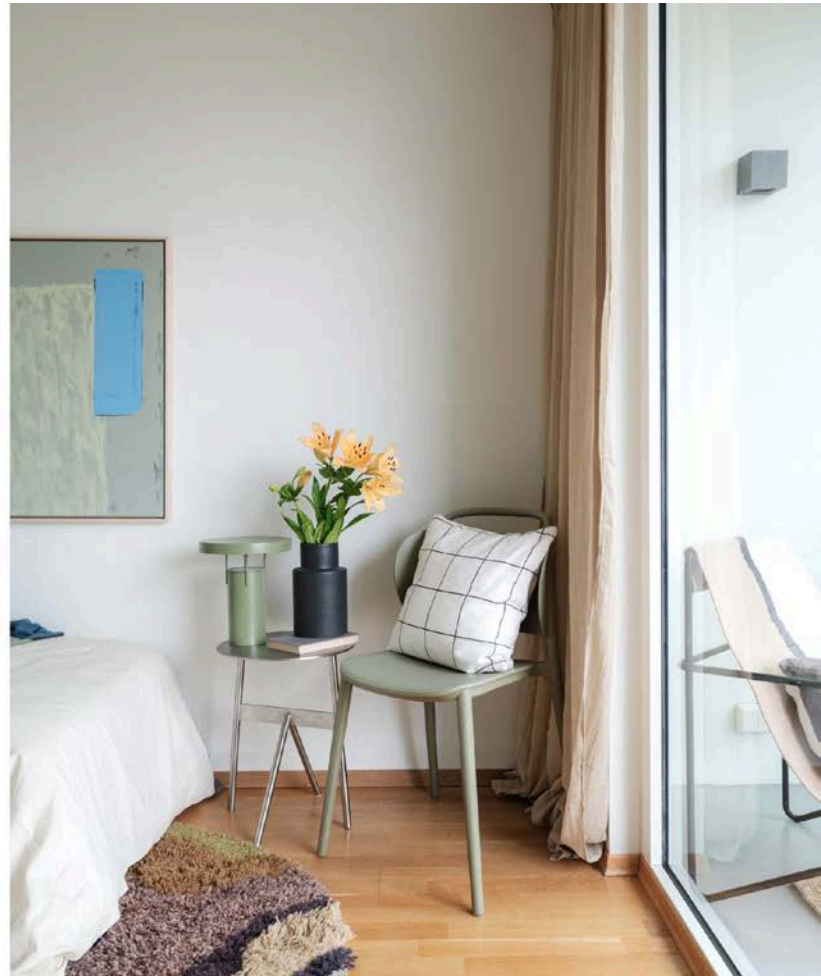






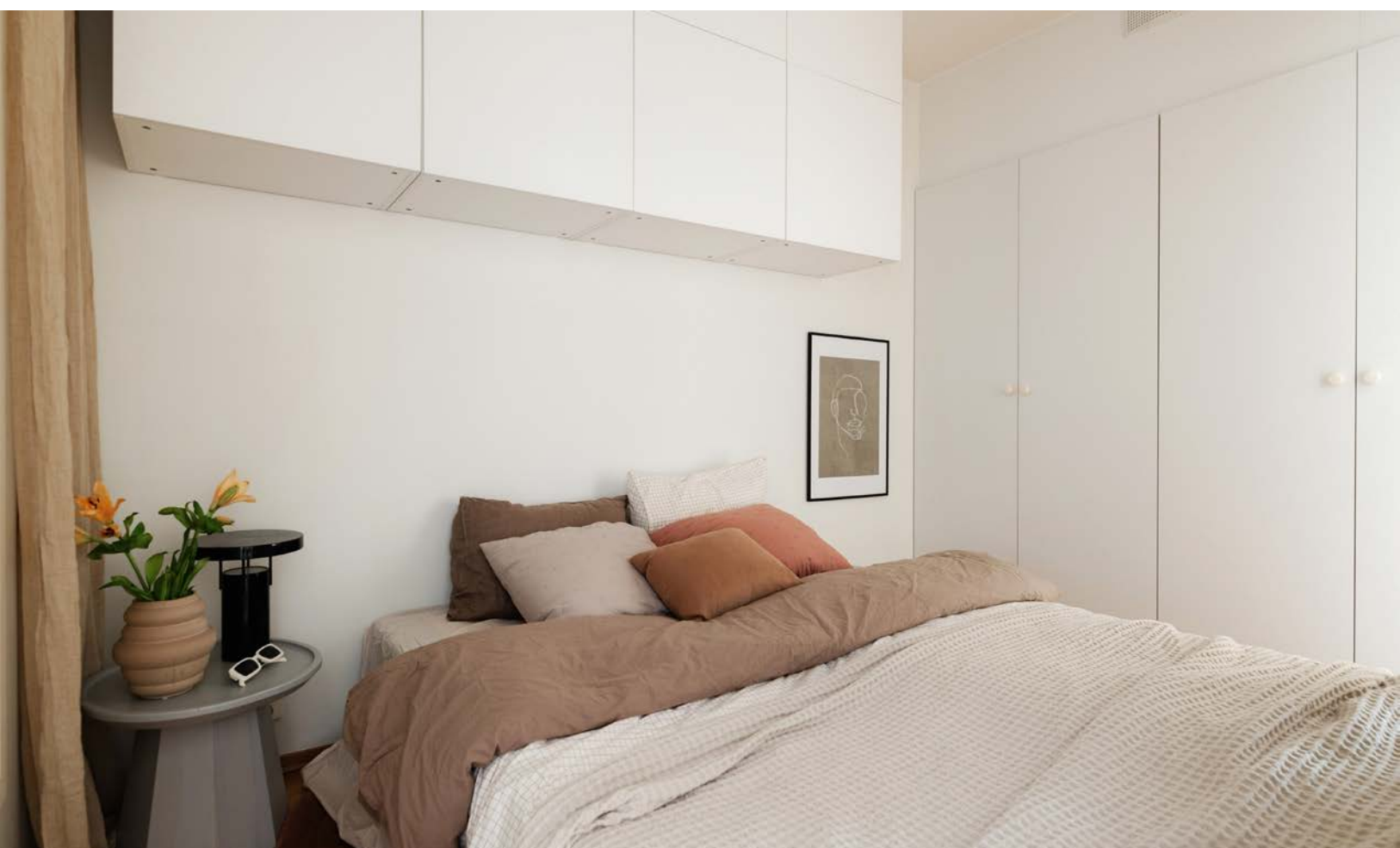


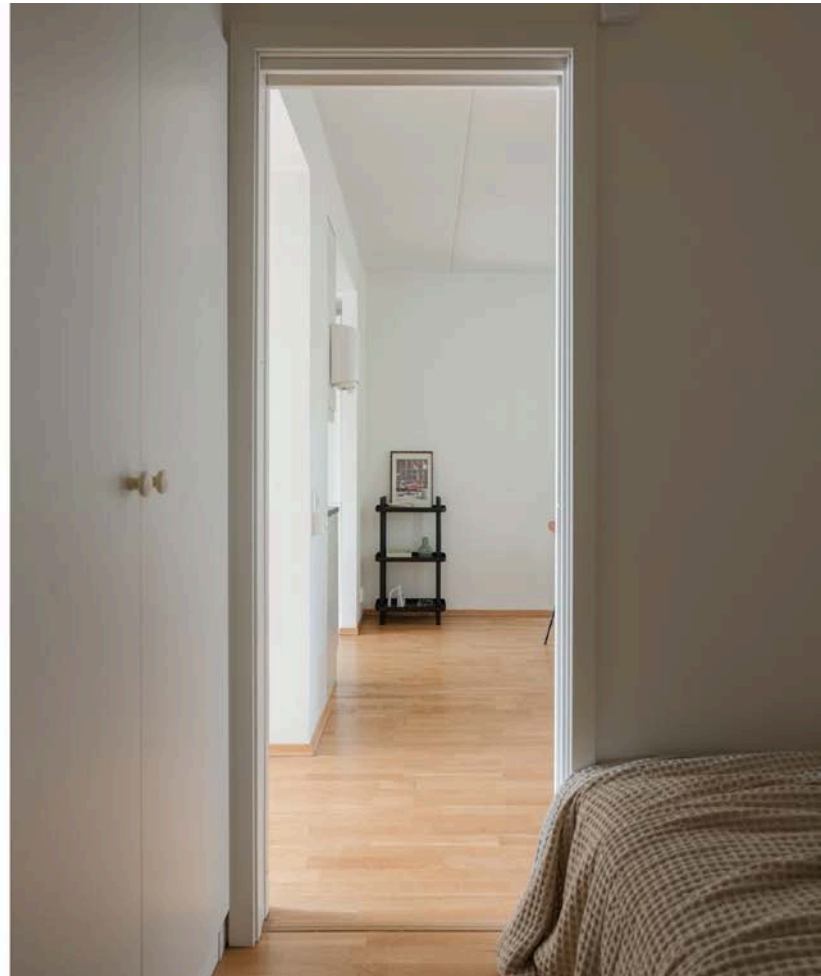














**TAKTERRASSE**











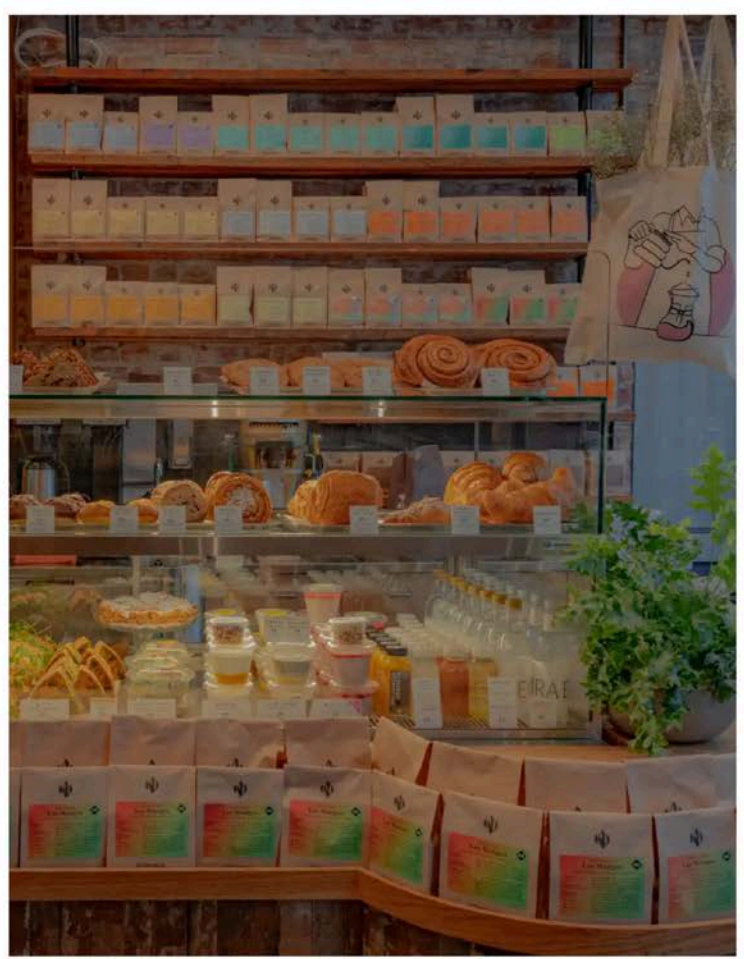


**NÆROMRÅDET**













# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 59 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 64 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utgjør boder leil. disp.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1141 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt med felles takhage kan benyttes av alle beboere, tegnet av Snøhetta.

### Beliggenhet

Området er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt i Oslo, med kort vei til alt hovedstaden har å by på!

Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av ulike butikker, restauranter, kaféer og utesteder, samt et svært godt utvalg av kollektivtransport. Fra leiligheten er det kort vei til blant annet Botanisk hage, Grønland Bazar, Bjørvika, Munch Brygge, Tøyen Torg og Oslo Sentralstasjon.

Nærområdet er i svært positiv utvikling. I Urtegata kommer snart det storslåtte



Urtekvartalet, som fylles med restauranter, kafeer, og nye arbeids- og studieplasser innenfor kreative næringer, kultur og tech. Hele prosjektet er estimert å være ferdigstilt andre kvartal i 2025. Se [www.urtekvartalet.no](http://www.urtekvartalet.no) for mer informasjon.

Nærområdet byr på en rekke koselige kaféer og restauranter som Oslo Mekaniske Verksted, Vintage Kitchen, Olympen, Pigalle, Dattera til Hagen, Papegøye (Neongrut) og Golden Chimp. På Grønland finner du blant annet vinmonopol, apotek, post og matbutikker. For den matglade finner du de landets mest spennende frukt- og grønnsaksbutikker i dette området. I tillegg er det flere dagligvarebutikker som Coop, Rema 1000 og Meny i nærheten, samt søndagsåpen Bunnpris rett ved leiligheten.

Grønlands Torg og Tøyen Torg ligger noen minutter unna med et stort utvalg av kaféer og restauranter, enten det er for en rask lunsj, take away eller en større middag.

Gangavstand til det yrende livet på Grünerløkka med et drøss av populære spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Südøst, og flere unike forretninger på rekke og rad.

Akrobaten Gangbro knytter Grønland sammen med det spennende nye området i Oslo med Barcode, Sørenga, og Bjørvika. Havnefronten har vært i sterk utvikling de siste årene med Operaen, det nye Deichmanske Bibliotek og det nye Munchmuseet. I tillegg satses det stort på friområder og parkanlegg som skal pryde bydelen når alt står ferdig. Sørenga er allerede et populært mål, og er virkelig et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

Flotte tur og rekreasjonsområder som Klosterenga park, Botsparken, Middelalderparken, Vålerengaparken, Tøyenparken og Kampen park finner man i nærområdet. Alnaelva har en idyllisk tursti langs elvebredden mot sentrum og Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer som vinter.

For den aktive har man et godt utvalg som Sats Bjørvika og Fresh Fitness Grønland. Ved Klosterenga og på Caltexløkka finnes det baner som blir aktivt brukt til fotball, slåball, basket o.l. På Rudolf Nilsens plass gjøres fotballbanen om til skøytebane om vinteren. Nye Jordal Amfi med parkanlegg har åpnet, og det nye Tøyenbadet skal stå ferdig i løpet av 2024.

Bydel Gamle Oslo har hatt en meget positiv utvikling de siste årene med blant annet nye bolig og byprosjekter som Kværnerbyen i Lodalen, Ensjø og utviklingen av Bjørvika og Fjordbyen. Velkommen til Gamle Oslo hvor endringer skjer stadig vekk og hever bydelen opp til nye høyder!

Godt kollektivtilbud i området med kort vei til offentlig kommunikasjon blant annet trikk, buss og T bane, samt gangavstand til Oslo Bussterminal og til Grønland T banestasjon, samt Oslo S / Karl Johans gate.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

- Enerhaugen barnehage (1-5 år) 0.2 km
- Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 0.3 km
- Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 0.3 km

Skoler:

- Vahl skole (1-7 kl.) 0.6 km
- Tøyen skole (1-7 kl.) 0.6 km
- Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.8 km
- Jordal skole (8-10 kl.) 1.3 km
- Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.4 km
- Hersleb videregående skole, 11 min gåavstand
- Elvebakken videregående skole, 15 min gåvstand

**Skolekrets**

Platous gate 6 sogner til Tøyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

**Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste holdeplass for;

- Buss fra Tøyengata (Linje 37) 0.1 km
- T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.4 km
- Trikk fra Heimdalsgata (Linje 17) 0.8 km
- T-bane fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1 km

**Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Boligblokk på 5 etasjer og underliggende parkeringsplan med bærende konstruksjoner i betong og stål.

Etasjeskillere og utvendige fasader av fasadeplater og prefabrikert betongelementer.

Flatt yttertak, antatt tekket med papp/membran.

Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser.



Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja.

Beskrivelse: Lekkasje fra tak i noen leiligheter. Gjelder ikke min.

10.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/begslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Ja.

Beskrivelse: I regi av borettslaget.

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

Ja.

Beskrivelse: Arbeid utført på fjernvarmeanlegg i 2024.

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Truls Haga, VVS Spesialisten ASA.

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

Ja.

Beskrivelse: Eventuelt utbedring av tak.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder:

Entré, 2 soverom, bad/wc, åpen kjøkkenløsning, stue med utgang til innglasset balkong.

Innglasset balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4,4 m<sup>2</sup> og en bod ved inngangen på ca. 0,5 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

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

\* Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører.

#### Oppsummering

TG 2 pga: Vinduet i det ene soverommet kan ikke lukkes helt.

#### Anbefalte tiltak

Vinduet i det ene soverommet må repareres så det kan lukkes.

- Etasjeskille og gulv på grunn.

#### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på bredden på leiligheten mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

#### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Elektrisk.

#### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

#### Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Øvrig: Gulv.



#### Oppsummering

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Det er fuktskade i parketten ved kjøkkenbenken.

#### Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.

- Øvrig: Innerdører.

#### Oppsummering

Det er hull i døren til badet som er sparklet og malt over.

Døren til entré kan ikke lukkes.

#### Anbefalte tiltak

Døren til entreen må justeres.

#### **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**

Internett fra Telia.

#### **Parkering**

Parkeringskjeller i underetasjen med mulighet for å både leie og eie egen plass. Ved kjøp/leie av garasjeplass, er kjøper selv ansvarlig å undersøke tilgjengelighet og pris. Ev. erverv/leie av plass vil da gå utenfor megler.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser beboerparkering:

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

beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP587004

## Energi

**Oppvarming**

Boligen er oppvarmet med varmekabler på badet, ellers vannbåren varme i øvrige gulv med unntak av vinterhage.

**Info strømforbruk**

Selger opplyser følgende:

"All oppvarming er fjernvarme, som betales akonto hver mnd via husleien. Har alltid gått i 0. Eller i +. Har et helt normalt forbruk."

**Energikarakter**

E

**Energifarge**

Grønn

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 3 700 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres borettslaget.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 407 204

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 347 376

**Formuesverdi sekundær år**



2022

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Fjernvarme og strøm akonto 471,-

Renter IN-lån 6404,-

Avdrag IN-lån 6220,-

Felleskostnader 5457,-

Internett Telia 212,-

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling, samt rentenivå på sameiets gjeld. Borettslaget skal reparere hovedtak (se under punkt "om borettslaget" for informasjon om vedlikehold/rehabilitering).

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 18 764

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 1 779 854

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

08.08.2024

### **Andel fellesformue**

Kr 55 864

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Platous gate 6 borettslag

**Organisasjonsnummer**

994028766

**Andelsnummer**

405

**Om borettslaget**

Platous gate 6 består av 26 andeler.

Er det planlagt noe vedlikehold / rehabilitering i nærmere fremtid som vil påvirke fellesgjeld / felleskostnader?

Svar fra styret: Det er planlagt en større reparasjon av hovedtaket som er budsjettert med opptil 8 MNOK. Kostnadene for takreparasjonen vil fordeles mellom andelseierne som et fellesslån som nedbetales. Økning av felleskostnadene må derfor påregnes ilt de neste 1-3 årene.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 115027500, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.08.2024: 4.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 188

Saldo per 08.08.2024: 29 103 375

Andel av saldo: 1 692 958

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 ( siste termin 30.03.2040 )

\* IN lån

Lånenummer: 16368438018, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.08.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 08.08.2024: 2 230 000

Andel av saldo: 86 896

Neste termin/avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.03.2036 )

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

**Forkjøpsrett**



Ja.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyfelleskap

2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem

### **Regnskap/budsjett**

Regnskap og budsjett følger av årsberetning for 2024.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen.

Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtakter/husordensregler**

Vedtakter og husordensregler er innhentet. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgave.

### **Dyrehold**

Husordensregler punkt 8. Kjæledyr m.v;

Borettslaget tillater i utgangspunktet kjæledyr.

Hold av slike skal meldes til styret ved anskaffelse, eller snarest mulig ved innflytting.

Kjæledyr skal alltid være under eiers kontroll. På borettslagets område skal ekskrementer fjernes. Styret varsles når kjæledyr ikke lenger holdes.

Borettslaget vil nekte hold av kjæledyr om dyret kan være til sjenanse eller kan oppfattes som truende for lagets beboere eller naboer, eller om dette må til for å ivareta eiendommens standard eller dyrets velvære.

Hundeeiere i borettslaget forplikter seg til å sette seg inn i bestemmelser for hundehold

i Oslo kommune, p.t. Politivedtektene og viltloven.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 230, bruksnummer 257, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 405 i Platous gate 6 borettslag med orgnr. 994028766

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/230/257/1:

02.12.1873 - Dokumentnr: 916849 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:257

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2009 - Dokumentnr: 451289 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:257

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2009 - Dokumentnr: 451289 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420



Rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner værende på eiendommen.  
Rett til fornying og vedlikehold.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:257  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2012 - Dokumentnr: 242634 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 2574/3520

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende foreligger:

- Platous gate 6 - Boligblokk - Ferdigattest

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger:

- Dagens bruk samsvarer med godkjente byggetegninger.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Platous gate 6 er regulert til bolig/forretning/kontor.

Byggesaker i nærområdet:

- Grønlandsleiret 28 - Tilbygg og rehabilitering av bygg for nærmiljøtiltak - Plakathuset.  
Saksnummer 202005688. Siste dok. 20.11.2023.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## 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**

3 700 000 (Prisantydning)

---

1 779 854 (Andel av fellesgjeld)

---

5 479 854 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 122 (Omkostninger totalt)

16 322 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 122 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 488 976 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 496 176 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 498 976 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 122

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**



Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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. 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,- (tillegg på kr. 875,- for ekstra person). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10375,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Kamilla Jæger  
Partner / Eiendomsmegler  
kamilla.jeger@aktiv.no  
Tlf: 976 64 473

### **Ansvarlig megler**

Kamilla Jæger  
Partner / Eiendomsmegler  
kamilla.jeger@aktiv.no  
Tlf: 976 64 473

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

### **Salgsoppgavedato**

11.09.2024



# Vedlegg



# Platous gate 6 0190 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2009

BRA: 71 m<sup>2</sup>

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22689>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG 2 pga: Vinduet i det ene soverommet kan ikke lukkes helt.

##### Anbefalte tiltak

Vinduet i det ene soverommet må repareres så det kan lukkes.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på bredden på leiligheten mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 eittilsyn) 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.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

##### Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Øvrig: Gulv

##### Oppsummering

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Det er fuktskade i parketten ved kjøkkenbenken.

**Anbefalte tiltak**

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.

---

**Øvrig: Innerdører****Oppsummering**

Det er hull i døren til badet som er sparklet og malt over.

Døren til entre kan ikke lukkes.

**Anbefalte tiltak**

Døren til entreen må justeres.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.9.2024**

Rapportdato  
**10.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Aase Risberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Platous gate 6, 0190 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **230**

Bruksnr: **257**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **405**

Leilighetsnr:

Byggeår: **2009 - Ifølge Norges Eiendommer**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland med umiddelbar nærhet til mange fasiliteter, kort vei til Bjørvika, Sørenga og Oslo S. Det er kort vei til Botanisk hage, Botsparken, Kampen park, Sofienbergparken, Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. Felles takterrasse.

Leiligheten ligger i 4. etasje. Det er heis i bygget. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. Stort sett med standard fra byggeår.

Boligen er oppvarmet med varmekabler på badet, ellers vannbåren varme i øvrige gulv med unntak av vinterhage. Felles varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligblokk på 5 etasjer og underliggende parkeringsplan med bærende konstruksjoner i betong og stål.

Etasjeskillere og utvendige fasader av fasadeplater og prefabrikkert betongelementer.

Flatt yttertak, antatt tekket med papp/membran.

Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis.

## 5. Arealinformasjon



Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	71	59	5	7	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>71</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	59	59	0	Entre, 2 soverom, bad/wc, åpen kjøkkenløsning, stue med utgang til innglasset balkong.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på 4.4 m2. Bod ved inngangen på 0,5 m2.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong i murkonstruksjon på ca. 7 m2 med utgang fra stuen. Det er utvendige screens på vinduene, utelys og stikkontakt på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk i stål og glass. Høyden på rekkverket er 110 cm. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2008. Skyvedør med enkelt glass mellom stuen og vinterhagen. Skyvedør i vinterhagen med 2-lags glass produsert i 2008. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 pga: Vinduet i det ene soverommet kan ikke lukkes helt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vinduet i det ene soverommet må repareres så det kan lukkes.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på bredden på leiligheten mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Norema hvit høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.	
Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.	
Det er fuktskader i parketten ved kjøkkenbenken. TG 2	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er felles mekanisk avtrekk.	



Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Ferdigattest datert 12/10-2012.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Det er felles brannvarslingsanlegg for gården, røykvarsler og sprinkleranlegg i leiligheten.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
--	----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

## 6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<p>Fordelerskap er plassert i gangen utenfor badet.</p> <p>Det er stoppekraner i fordelerskapet. Den ene stoppekranen er noe hard å stenge.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar</p>	
<b>TG-1</b>	

## 6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.</p> <p>Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.</p> <p>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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Vannbåren gulvvarme. Anlegget er tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>



## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent, felles ventilasjonsanlegg.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

## 6.11 Våtrom: Bad/wc



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater**

TG-1

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

TG-1

Ingen feil eller mangler ble observert.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

På badet er det servant nedfelt i benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne, hjørnedusj med innfellbare glassdører.  
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Annen godkjent løsning

**Oppsummering av sanitærutstyr**

TG-1

Det er ikke drenering under toalettet, men det er antatt at det er annen godkjent løsning siden badet er prefabrikkert badekabin.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon**

TG-1

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

### 6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
På gulvene er det 3-stavs parkett.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.	
Det er fuktskade i parketten ved kjøkkenbenken.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.	
Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.	

### 6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Det er malte slette veggoverflater.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-1</b>
Veggoverflatene er pusset opp og malt i 2024 og er godt vedlikeholdt.	

### 6.14 Øvrig: Tak



#### Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 257 cm og 226 cm.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

### 6.15 Øvrig: Innerdører

#### Beskrivelse

Det er hvite glatte dører, skyvedører til soverommene.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er hull i døren til badet som er sparklet og malt over.

Døren til entre kan ikke lukkes.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Døren til entreen må justeres.

### 6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eambe Oslo/Bjørnøka	Oppdragsnr.	
Adresse	Platons gate 6		
Postnr.	0190	Sted	oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	___ År ___ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalenr.	SP587004
Selger 1 Fornavn	Aase	Etternavn	Risberg
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevverk i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse



16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	6.9.24	Sted	OSLO
------	--------	------	------

Signatur selger 1:

*Nase Risberg*

Signatur selger 2:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eambe Oslo/Bjørnøka	Oppdragsnr.	
Adresse	Platons gate 6		
Postnr.	0190	Sted	oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	___ År ___ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalnr.	SP587004
Selger 1 Fornavn	Aase	Etternavn	Risberg
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja    Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja    Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja    Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja    Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja    Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja    Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevverk i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse



16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

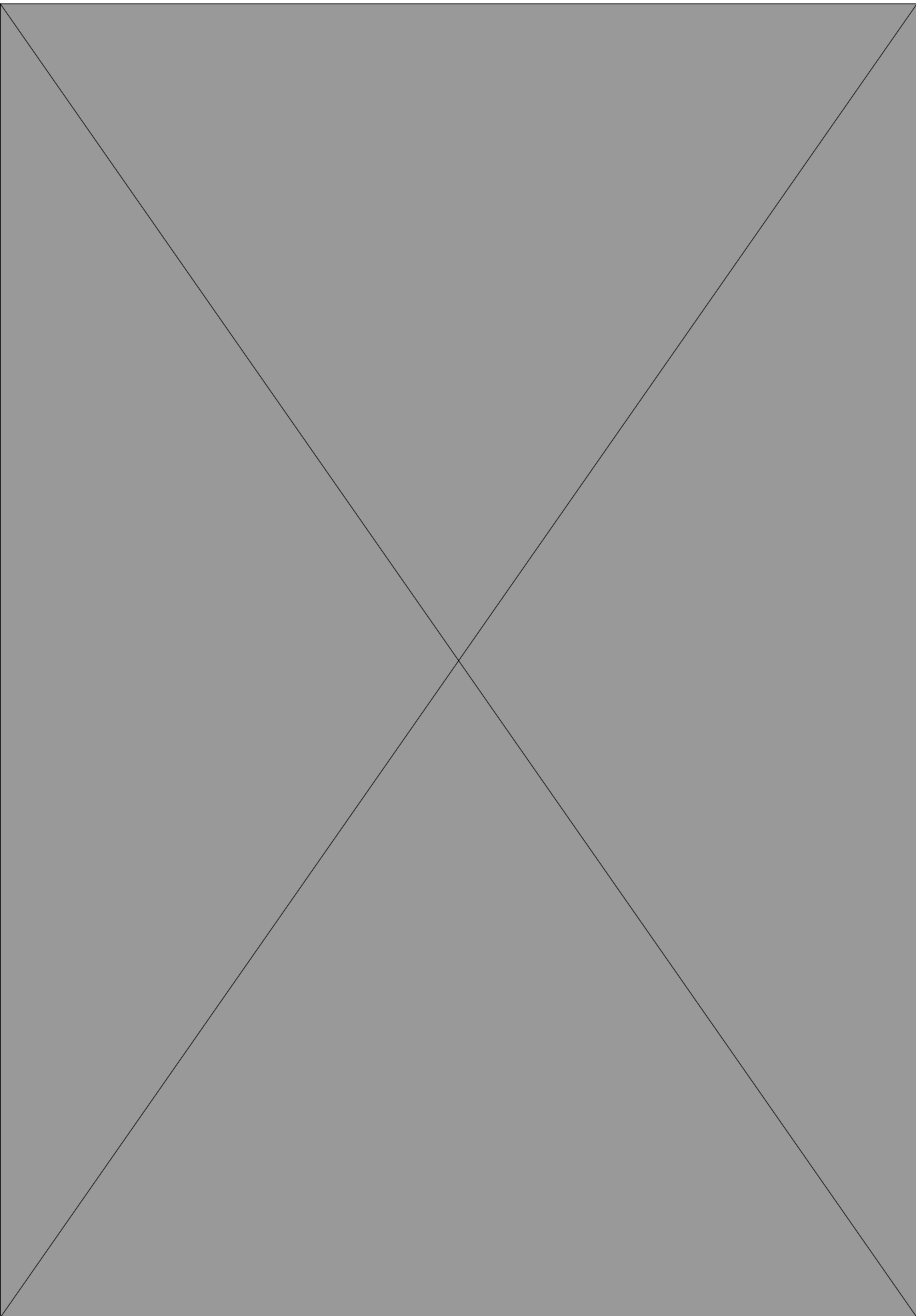
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	6.9.24	Sted	OSLO
------	--------	------	------

Signatur selger 1:

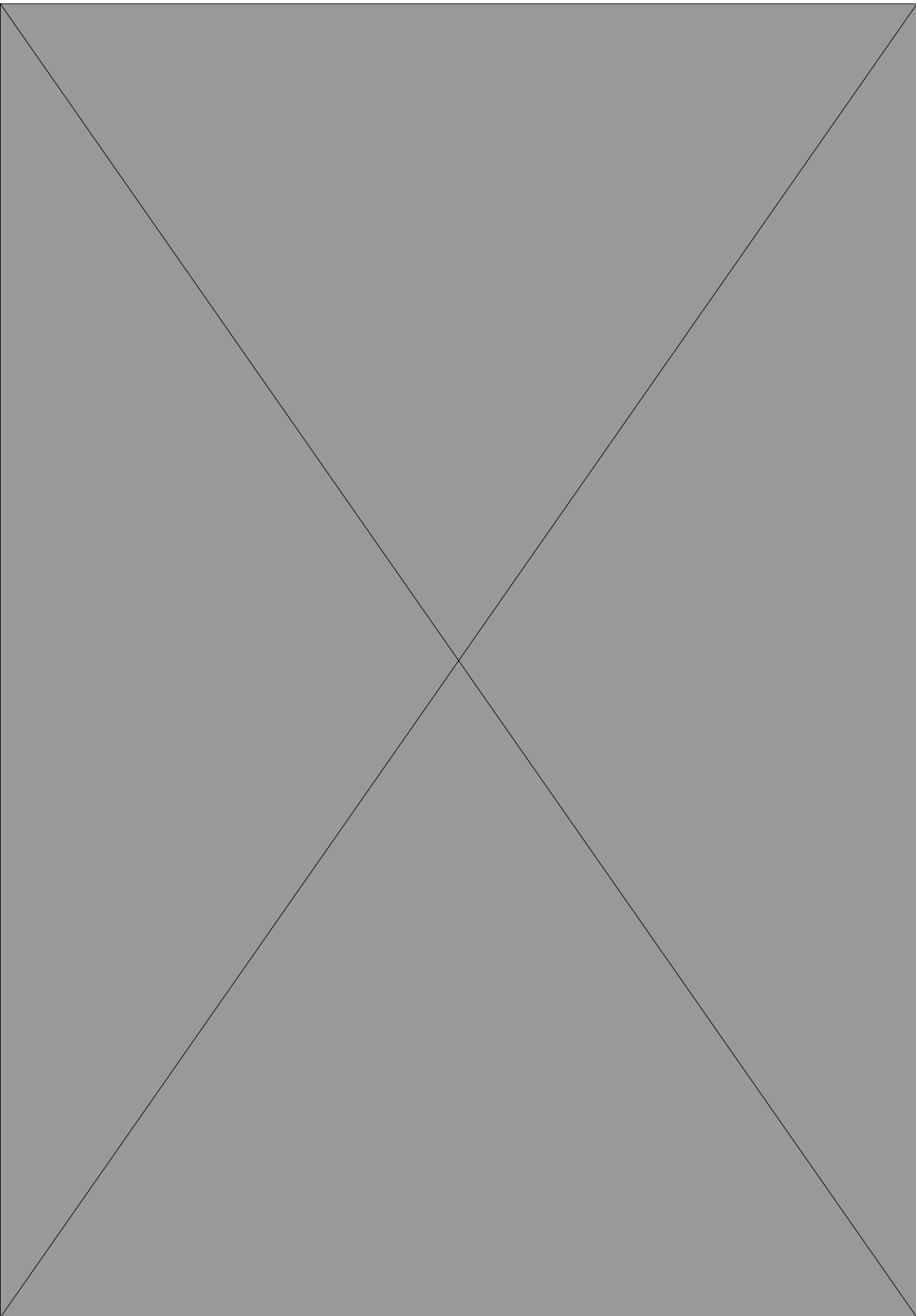
*Nase Risberg*

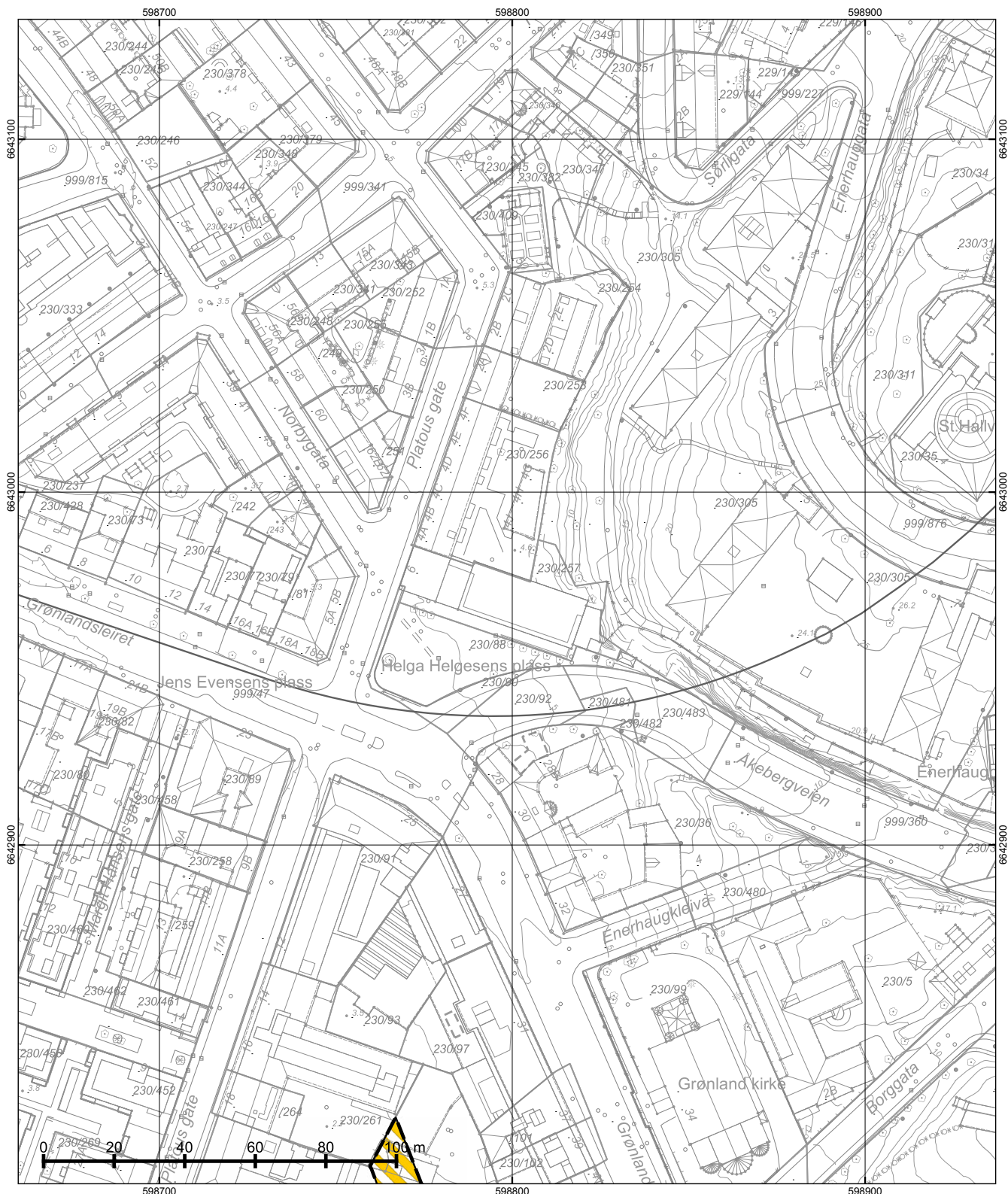
Signatur selger 2:











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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 07.06.2023  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

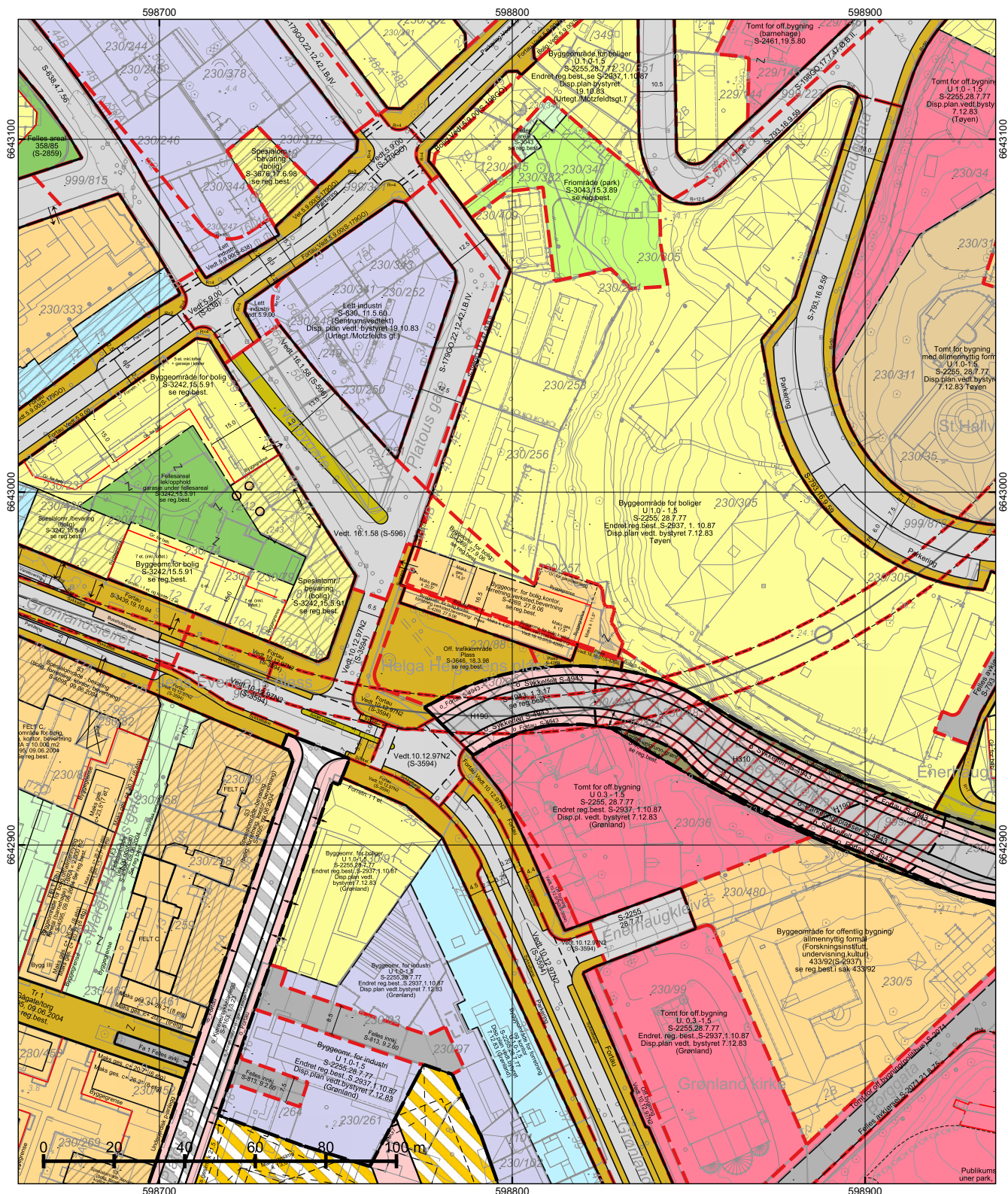
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2  
 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17  
 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.  
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 120236/ 86472762	Deres ref.: 18562/ F118@MSDNB
Adresse: PLATOUS GATE 6	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/257	

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

Se tegnforklaring på eget ark





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 07.06.2023  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

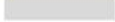
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1  
 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17  
 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 120236/ 86472762	Deres ref.: 18562/ F118@MSDNB
Adresse: PLATOUS GATE 6	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/257	

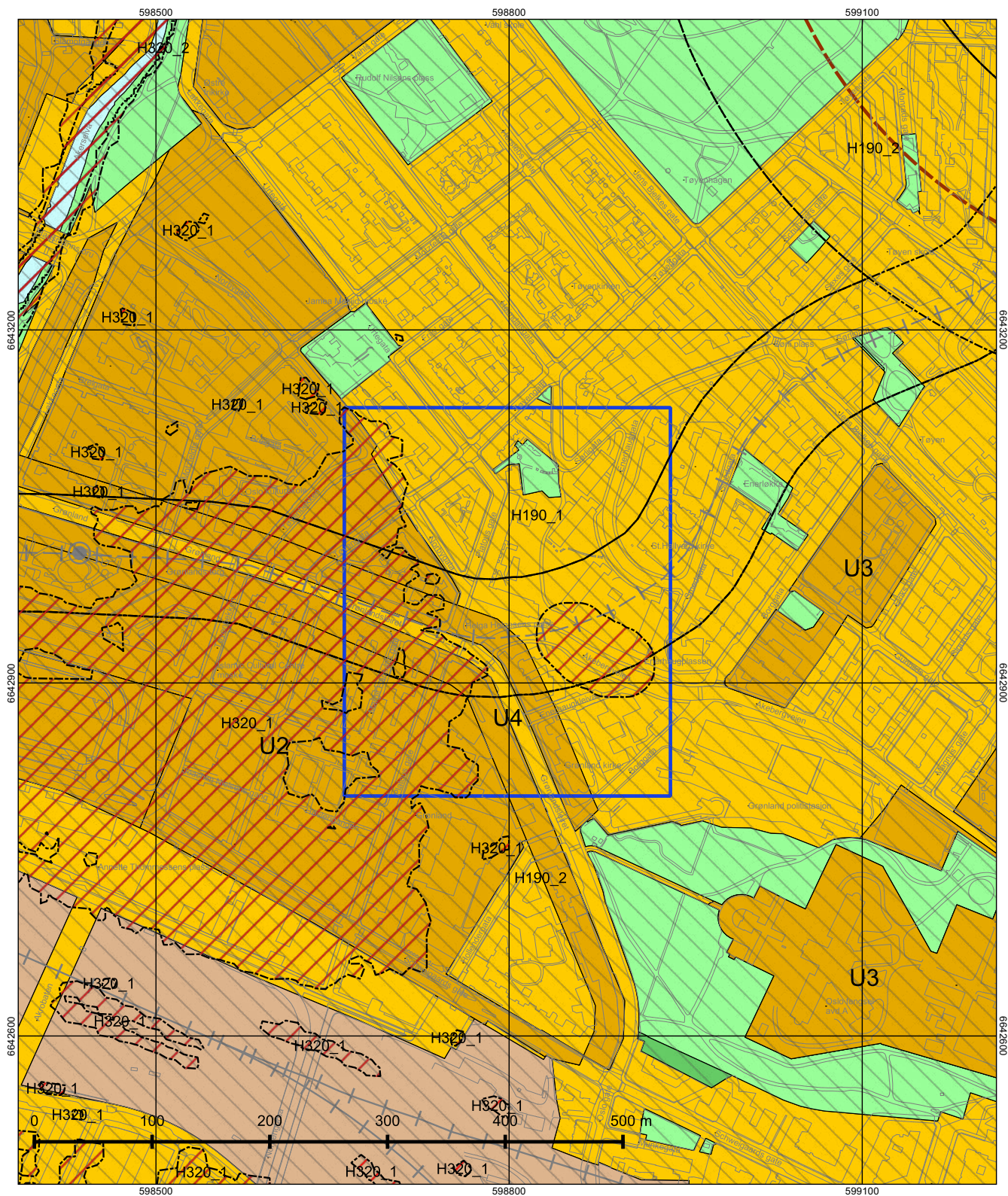
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	74 - Felles gårds plass		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		325 - Veigrunn i tunnel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formålgrensning
	121 - Forretning og kontor		930 - Reguleringslinje
	140 - Bolig/forr./kontor		936 - Regulert fotgjengerovergang
	144 - Forr./bolig		964 - Regulert u-gradgrensning
	147 - Kontor/offentlig		Formålgrensning
	149 - Offentlig/allmennyttig		Plangrensning (gammel lov)
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Plangrensning (ny lov)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		RpRegulertHøyde
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Grensning for bebyggelse
	170 - Privat institusjon		Byggegrensning
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Beregnet senterlinje veg
	311 - Annet veiareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	312 - Fortau		Bygning som forutsettes revet
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Bebyggelse som inngår i planen
	316 - Gatetun/gågate		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	335 - Torg		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Oppheving av eiendomsgrensning
	2011 - Kjøreveg		Inn-/utkjøring
	2012 - Fortau		Avkjørsel
	2013 - Torg		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrensning		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrensning		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrensning		
	RpFareSone		
	RpFareGrensning		





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.06.2023  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 120236/86472762  
 Deres ref.: 18562/F118@MSDNB

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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



## **Husordensregler i Platousgate 6 BRL.**

### **1. Innledning**

Borettslaget Platousgate 6 eies av de 26 andelseiere i fellesskap og er tilknyttet USBL.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at eiendommen holdes i forsvarlig stand, for å skape den trygghet og orden som skal til for å skape trivsel i borettslaget.

Husordensreglene gjelder alle andelseiere, samt de som har tilhold i andelseiers leilighet, det være seg familiemedlemmer, besøkende eller framleietakere. Andelseier er ansvarlig for at disse overholdes.

### **2. Leilighet**

Generell nattero skal herske mellom 23:00 og 07:00. Støyende arbeid skal avsluttes senest 19:00. Musikk-, sangundervisning og øvelser skal ha styrets skriftlige samtykke. Utilbørlig larm bør unngås på søn- og hellidager.

Andelseiere som arrangerer innflyttingsfest eller annet hyggelig lag som kan medføre støy ut over det normale, skal varsle dette ved skriftlig melding. Kan henges i heisen og på dør inn til trappeoppgang.

Vaskemaskiner, sentrifugering, tørketromler og enkelte eldre oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl.23:00 og kl.07:00.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

### **3. Fellesareal**

Fellesareal skal ikke benyttes slik at dette sjenerer andre beboere. I utgangspunktet er det styret som disponerer fellesarealet, og sørger for diverse utstyr som møbler mm. som er innkjøpt til felles bruk og nytte.

Det skal ikke hensettes gjenstander på fellesareal uten avtale med styret. Slike gjenstander fjernes av styret uten varsel.

Mating av fugl og andre dyr fra eiendommen er ikke tillatt, med unntak av kjæledyr.

Dører/kjøreport til fellesareal skal som hovedregel være låst. Må de åpnes skal det sørges for tilstrekkelig kontroll med hvem som tar seg inn i bygget.

Det er ikke tillatt å kaste eller gjensette avfall i bakgården, svalgangene eller

fellesarealet.

Alle endringer av borettslagets fasade krever styrets skriftlige samtykke, og skal ikke foretas før dette evt. foreligger.

Dersom skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt andelseier eller beboer, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for denne. Dersom skader ikke kan erstattes, vil skadene dekkes inn gjennom økning av husleie.

#### **4. Nøkler**

Andelseier skal melde fra til styret så snart som mulig dersom nøkler kommer på avveier.

Etterbestilling av nøkler skjer på eget skjema, signert av den eller de i styret som har fullmakt til å bekrefte andelseieres tilhørighet. Fås ved henvendelse til styreleder.

Påpasselige beboere er det beste hjelpemiddel mot ubudne gjester. Ikke slipp inn uvedkommende i bygningen. Ukjente personer innendørs bør i det minste vite hvor de skal. Borettslaget er tilknyttet G4S Security og kan kontaktes på 22062500. Begås det kriminelle handlinger treffes politiet på 112.

#### **5. Skilt**

Nyinnflyttede andelseiere skal snarest mulig melde fra til styret om ønsket navn på skilt til postkasse og callinganlegg. Borettslaget anskaffer dette i tråd med standard. Nye andelseiere får skiltene gratis. Ønskes ytterligere skilt for eksempel om husstanden endrer navn m.v. kjøpes dette etter veiledende priser fra borettslagets leverandør. Bestilles via styret.

Det er ikke tillatt å plassere egne klistrelapper eller lignende på ringetavle for callinganlegg. Unntak gjelder ved salg av leilighet ved bruk av meglers klistrelapper.

#### **6. Klager / styret**

Klager som ønskes eller krever styrebehandling skal alltid leveres skriftlig og signert til styrets leder eller til ett styremedlem. Klage på nabo bør først tas opp med denne.

Styret skal etter beste evne påse at borettslaget fungerer økonomisk og praktisk. Styret er tilgjengelig for beboers meninger, klager og forslag.

#### **7. Heis**

Heisdører skal ikke holdes oppe med makt, men ved å dekke til fotocelle i dørkarmen.



Hvis heisen blir stående mellom to etasjer, forsøk å kjør heisen ned til 1. etasje. Dersom det ikke lar seg gjøre eller dersom dørene ikke åpnes kan du benytte heisens alarmknapp som kontakter vaktcentralen.

Det er bare styret som har fullmakt til å bestille service på heis. Skader på, i eller i tilknytning til heis skal straks meldes styret.

## **8. Kjæledyr m.v.**

Borettslaget tillater i utgangspunktet kjæledyr.

Hold av slike skal meldes til styret ved anskaffelse, eller snarest mulig ved innflytting. Kjæledyr skal alltid være under eiers kontroll. På borettslagets område skal ekskrementer fjernes. Styret varsles når kjæledyr ikke lenger holdes.

Borettslaget vil nekte hold av kjæledyr om dyret kan være til sjenanse eller kan oppfattes som truende for lagets beboere eller naboer, eller om dette må til for å ivareta eiendommens standard eller dyrets velvære.

Hundeeiere i borettslaget forplikter seg til å sette seg inn i bestemmelser for hundehold i Oslo kommune, p.t. Politivedtektene og viltloven.

## **9. TV-anlegg**

Alle leiligheter er knyttet til borettslagets felles digital-tv anlegg. Borettslaget sørger for avtale med leverandør av TV-signaler, som inngår i husleien.

Feil eller mangler ved kabel-TV anlegget skal fortrinnsvis meldes til Get, 02 123.

## **10. Avfallshåndtering**

Innendørs fellesareal rengjøres av eksternt innleid firma. Beboerne har et ansvar for å sikre tilgjengeligheten slik at vask kan skje. Klager rettes til styret.

Husholdningssjøppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i gjeldene beholder for restavfall. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor kontaineren. Se oppslag for tømmedager.

Blandet avfall skal sorteres slik at ikke-papir/papp (f.eks isopor og plast) kastes i kontainer for restavfall og papir/papp kastes i kontainer for papir.

Papir/pappavfall skal komprimeres før det plasseres i beholderne for papir. Det er ikke tillatt å plassere papiravfall utenfor kontainerne. Se oppslag for tømmedager.

Avfall som ikke kan kastes i kontainerne har borettslaget intet ansvar for. Den enkelte beboer må selv sørge for at slikt avfall blir kjørt bort til kommunale avfallsplasser, enten på Haraldrud eller Grønmo der alt kan kastes avgiftsfritt. Se oppslag på dør inn til søppelrommet.

Borettslaget har engasjert USBL Eiendomsservice til å foreta normalt vaktmesterarbeid. Dette forhindrer ikke at hver enkelt andelseier bidrar med å fjerne eget eller sine gjesters avfall.

## **11. Framleie**

Borettslagsloven gir adgang til at boliger kan bebos av andre enn de som er andelseiere for et visst tidsrom. Andelseier er pliktig til å sette seg inn i gjeldende regler før ev. framleie.

Det skal søkes om framleie dersom hele boligen leies ut. Eget skjema for dette fås ved henvendelse til borettslagets styre.

Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og andelseiere måtte påføres av framleieforholdet. Framleietaker må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

Styret praktiserer forenklet behandling av framleieforhold der andelseier selv bor i leiligheten. I slike forhold skal andelseier melde utleie til styret når forholdet etableres og når det evt. avsluttes.

Andelseier som bor i leiligheten kan overlate bruken av leiligheten til andre i inntil 30 dager pr år jf. Borettslagsloven, men skal på forhånd sende skriftlig melding til styret om når og hvor lenge og hvem som disponerer boligen i utleieperioden. Både utleie og utlån regnes med i antall dager.

## **12. Generelt**

Generelt sett er ethvert leieforhold i borettslag regulert av husleieloven, leiekontrakten, lagets vedtekter, vedtak i generalforsamling, husordensregler samt de rundskriv, oppslag eller vedtak som gis eller gjøres av styret.

Brudd på disse er å betrakte som misligholdelse og kan føre til at styret krever salg av andel og fraflytting.

Styret Platousgate 6 BRL

April 2010, oppdatert etter generalforsamling 04.06.2020.



**V E D T E K T E R**  
**FOR**  
**SAMEIET PLATOUS GATE 6**

Vedtatt 15. september 2009 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

**§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 230 bnr 257 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av til sammen fire seksjoner, én samleseksjon for boliger som utgjør Borettslaget Platous gate 6 og tre næringsseksjoner, hvorav to er forretningslokaler i første etasje, og ett utgjør garasjeanlegget i kjelleren. Samleseksjon bolig består av 26 leiligheter.

**§ 3 RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25 første ledd.

Erverver eller leier av hele eller deler av seksjonen skal godkjennes av styret. Dette gjelder ikke borettslagets utleie og fremleie/bruksoverlating av egne boliger i samsvar med borettslagets formål, som behandles av borettslagets besluttede organer. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved overføring eller utleie skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker. Nekter styret godkjenning av erverver eller leier, skal dette skriftlig meddeles seksjonseier innen 14 dager fra styret mottok søknad om godkjenning. Har styret ikke gitt melding innen ovennevnte frist, er erverver eller leier å anse som godkjent.



## **§ 4 RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og i utgangspunktet rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Arealet som utgjør takterrassene/takhagene og uteplasser på siden og bak bygningene er fellesareal, men dette arealet skal boligeierne ha enerett til (se vedlegg). Det samme gjelder fellesarealet inne i den delen av bygget som kun inneholder boliger.

Alt annet areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal mellom bolig og næring.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Virksomheten i næringsseksjonene må særskilt hensynta at lokalene ligger integrert i et boligmiljø.

I tillegg til ovennevnte gjelder følgende begrensninger i bruken for næringsseksjonene (inkl. tilleggsdel) i 1. etasje:

Næringsseksjonen skal ikke brukes til dagligvare eller lignende butikk som krever varelevering fra tungtransport. Ved eventuell restaurantvirksomhet kreves at det installeres lovpålagte og nødvendige installasjoner som hindrer sjenerende matlukt. Lokalene skal benyttes slik at de ikke er til sjenanse for øvrige deler av bygget. Dette gjelder også tilleggsarealet ute.

Virksomheten skal ikke ha åpningstid utover klokken 08.00 – 23.00.

Fasade og inkl vinduer skal være rengjort, ryddig og gi et representativt inntrykk. Det samme gjelder inngangsparti, og ev. uteareal. Byggets kunstneriske utforming og uttrykk skal hensyntas. Enhver skilting, utsmykking og reklame på bygget skal godkjennes av styret i sameiet.

Brudd på ovennevnte er å regne som vesentlig mislighold, og gir styret rett til å pålegge seksjonseier å selge seksjonen.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

## **§ 5 ORDENSREGLER**

Styret kan vedta ordensregler for sameiet dersom styret finner det nødvendig. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta endringer eller tillegg i ordensreglene. Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensregler som gjelder.

## **§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, reklameskilt, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og kan kun skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet.

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

Ledning, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn at sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon er felleskostnader og fordeles på sameierne etter sameiebrøk, så fremt ikke annet følger av nedenstående.

Sameierbrøken er som følger:

Seksjon 1 (samleseksjon bolig):	2574/3520
Seksjon 2 (garasje):	471/3520
Seksjon 3 (næring):	450/3520
Seksjon 4 (næring):	25/3520

Der særlige grunnet taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende spesielle poster tas ut og fordeles på annen måte enn etter sameierbrøk:

- a) Alt utvendig vedlikehold av bygningen, herunder alle kostnader til rengjøring, ventilasjon, tekniske anlegg og utvendige fasade, inkludert tak, vinduer og dører fordeles mellom seksjon 1,3 og 4 iht følgende fordelingsbrøk: Seksjon 1: 2574/3049, seksjon 3: 450/3049, seksjon 4: 25/3049. Alle drifts- og vedlikeholdskostnader, herunder utskiftning, i forbindelse med garasjeporten dekkes av seksjon 2 alene.
- b) Tagging, ruteknusing, forsøpling, etc som er i umiddelbar tilknytning til den enkeltes næringsseksjons fasade /inngang utbedres og dekkes særskilt av den næringsdelen det gjelder.
- c) Næringsseksjonene og boligseksjonen bærer hver for seg kostnadene til egen renovasjon.
- d) Seksjon 1 og 2 deler på kostnadene til arealet i kjeller iht følgende fordelingsbrøk: Seksjon 1: 194/665, seksjon 2: 471/665.
- e) Næringsseksjonene bærer også særlige kostnader som følge av den særlige bruken av næringsseksjonene.

Den enkelte sameier betaler å kontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Sameiermøtet kan også vedta at det i tillegg til felleskostnadene betales avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter.

## § 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen seksjon slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Videre omfattes vedlikehold og utskiftning av vinduer og dører til seksjonene.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styre pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, som ikke faller inn under første ledd eller unntakene i §7, er sameiets ansvar.

### **§ 9 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

### **§ 10 STYRET**

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret skal sørge for vedlikehold, forvaltning og drift av eiendommen.

Alle sameierne er medlemmer av styret.

Styrets leder velges av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av stemmene er til stede. Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

### **§ 11 SAMEIERMØTE (innkalling)**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes én gang i året innen utgangen av april måned.

Sameiermøtet innkalles av styret. Sammen med innkallingen som skal skje skriftlig og med minst åtte dager og høyst tjue dagers varsel, skal medfølge årsmelding med revidert regnskap for det foregående år, forslag til budsjett, samt sakliste for øvrig. Saker som sameierne ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møte avholdes.

### **§ 12 SAMEIERMØTE (saksbehandling)**

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

- Styrets årsmelding
- Regnskap
- Valg av styremedlemmer med varamedlemmer, særskilt valgt av styrets leder

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Ved dennes forfall velges leder av sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skje senest 3 dager før møte avholdes.

### **§ 13 SAMEIERMØTE (stemmereglar)**

Alle beslutninger på sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte treffes med alminnelig flertall med mindre noe annet er bestemt.

Sameiermøtet kan vedta endringer av vedtekter. For vedtektsendringer kreves minst halvparten av sameierne representert, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om vedtektsendring med mindre loven stiller strengere krav.

På sameiermøtet kreves 2/3 flertall til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

Hver seksjon avgir stemme iht sameierbrøken.

Vedtak om salg eller bortfeste av deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant alle sameierne.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og møteleder og ett styremedlem i fellesskap avgjør om fullmakten er gyldig.

### **§ 14 FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 41.

### **§ 15 GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtekter og fastsatte ordensregler.

### **§ 16 LOVREGULERING**

Der intet annet er bestemt i vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner.





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Element arkitekter AS  
Maridalsveien 3, Inngang N  
0178 OSLO

Dato: 12.10.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200701045-178 Saksbeh: Liv Oxaal Kaasen  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 6	Eiendom:	230/257/0/0
Tiltakshaver:	USBL Boligbyggelaget v/Asle Strøm	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 00282 OSLO
Søker:	Element arkitekter AS	Adresse:	Maridalsveien 3, Inngang N, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

---

### FERDIGATTEST - PLATOUS GATE 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

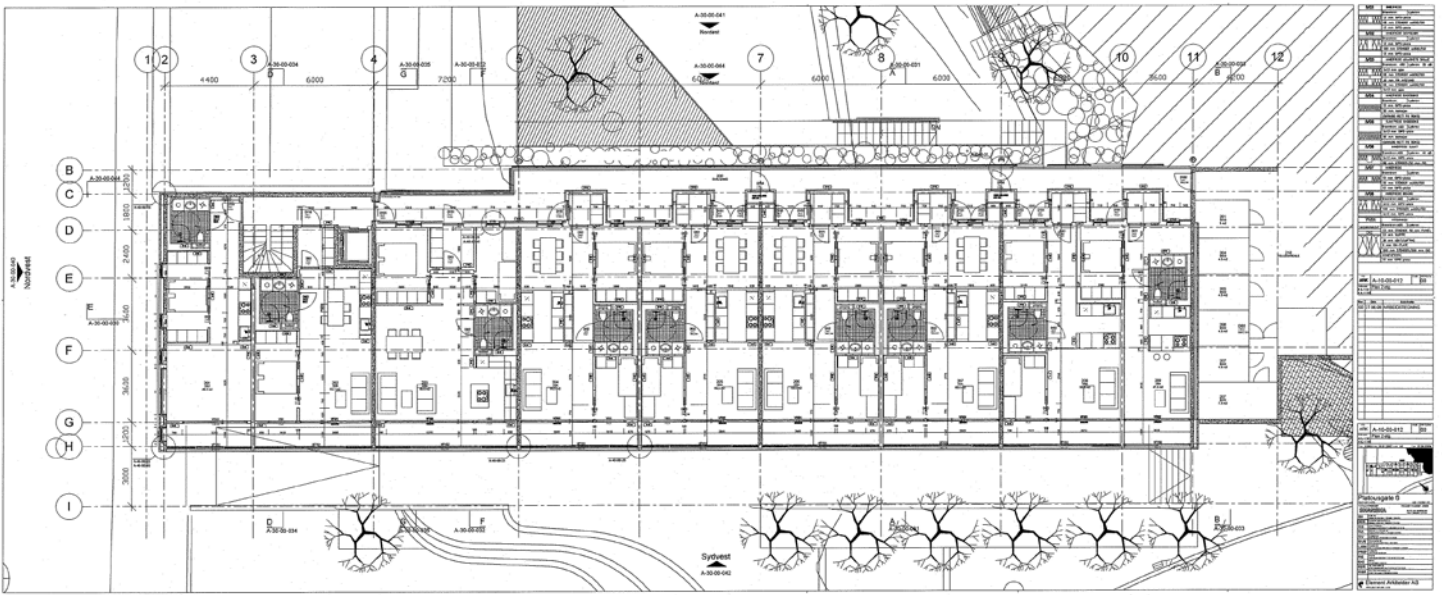
Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 1, Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.10.2012 av:*

*Liv Oxaal Kaasen - Saksbehandler  
Toril Gulbrandsen - for enhetsleder Sigurd Knudsen*

Kopi til:  
USBL Boligbyggelaget v/Asle Strøm, Postboks 8944 Youngstorget, 00282 OSLO, usbl@usbl.no





## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, 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 rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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: Platous gate 6  
0190 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kamilla JægerTelefon: 976 64 473  
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre