

# aktiv.

Konghellegata 8, 0570 OSLO

**Unik og lekker 3-roms  
fabrikkleilighet med høy  
WOW-faktor!**



Partner / Eiendomsmegler

## Monica Frøseth

**Mobil** 480 35 999

**E-post** monica.froseth@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 168 850,-  
**Total inkl omk.:** Kr 6 868 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 134,-  
**Selger:** Kari Brandeggen Blaker  
Erlend Peter Storaker

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1936 / 2009  
**BRA-i/BRA Total** 72/77 kvm  
**Tomtstr.:** 4628.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 83, bnr. 160  
**Snr.** 56  
**Oppdragsnr.:** 1002240337

# Urban og unik fabrikk hjørneleilighet med høy WOW-faktor

Drømmer du om en leilighet som ikke alle andre har?

En usedvanlig god takhøyde, store, høye vindusflater og en sosial planløsning gjør at stuen og kjøkkenet smelter sammen akkurat som i et ekte New York-studio. Her kan du invitere til store middager og ta imot mange gjester. Dette samlet bidrar til denne leilighetens unike særpreg, og sørger for en fantastisk atmosfære som sjelden er til salgs i dagens boligmarked. En liten heistur unna ligger også den flotte felles takterrassen med 360 graders panoramautsikt!

- Fabrikbygg ombygget/rehabiliteret i 2009
- Nytt, stilrent kjøkken fra 2022
- 2 store soverom
- Heis
- Arkitekttegnet bakgård og takterrasser
- Mul. for leie/kjøp av p-plass
- V.v og fyr inkl. i husleie. Vannbåren varme i gulv.
- Veldrevet sameie



# Innhold

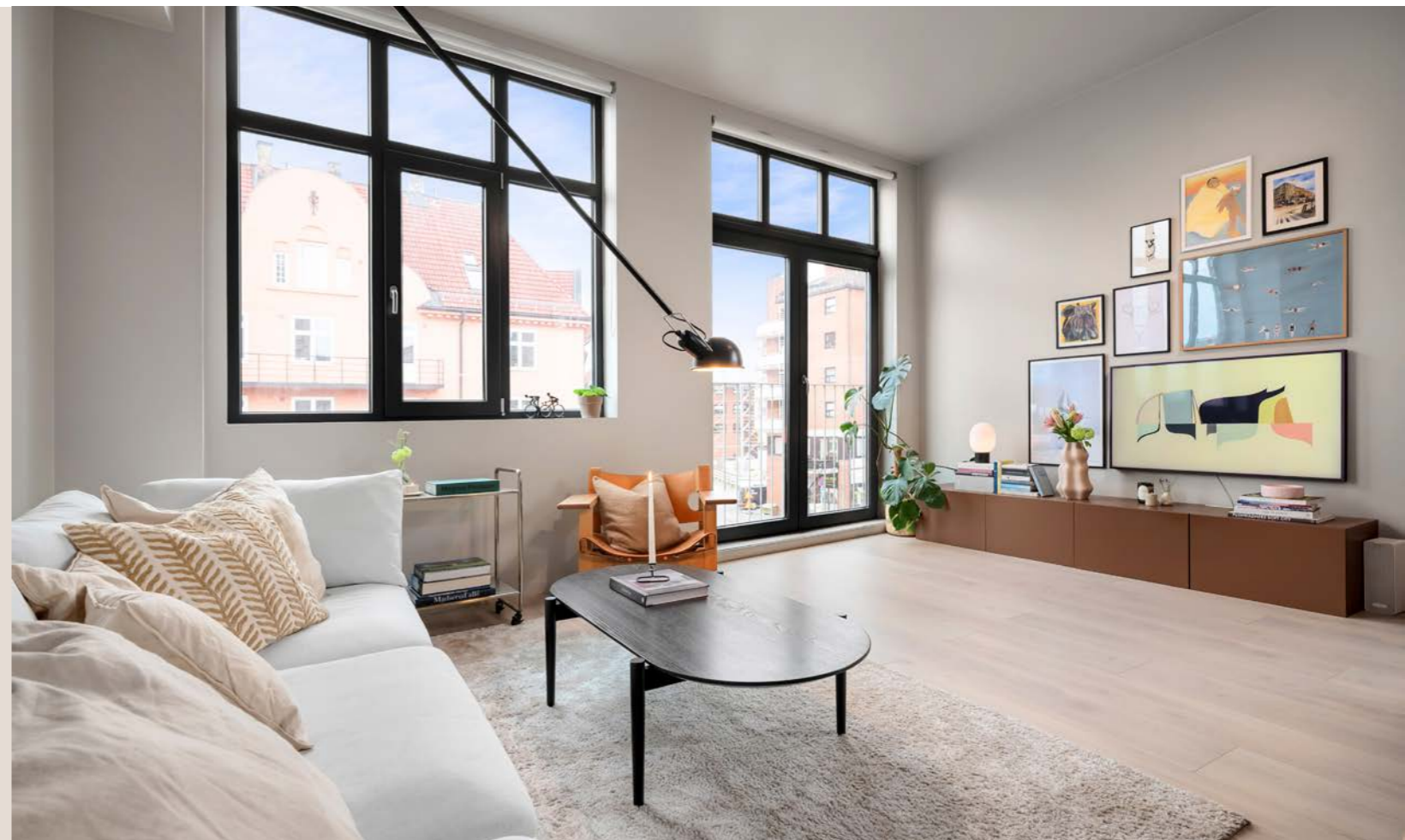
Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	52
Tilstandsrapport .....	64
Energiattest .....	88
Nabolagsprofil .....	99
Forbrukerinformasjon .....	108
Budskjema .....	109



Det sosiale rommet!  
Stuen og kjøkkenet er selve hjertet i  
denne leiligheten.



Med vannbåren varme i gulvene føles leiligheten deilig, varm og lun i vinterhalvåret.



På de varmeste dagene er det deilig å åpne opp de franske balkongdørene og slippe morgensolen inn.

En liten heistur unna finner du også en av sameiets fantastiske takterrasser med sol fra morgen til kveld.



Langs de store og høye veggflatene kan man innrede med flere oppbevaringsmøbler eller bokhyller.

#### Strømforbruk?

Leiligheten har vannbåren gulvvarme inkludert i felleskostnadene, som gjør strømforbruket lavt året rundt. På sommeren betaler vi ca. 100 kr per måned, og om vinteren ca. kr 400 per måned, eks. nettleie.





Takhøyden på 2,94 m bidrar til en svært åpen og luftig romfølelse!

Dette er et kjøkken for den sosiale kokken!

Kjøkkeninnredningen har et gjennomført og stilrent uttrykk med glatte, folierte fronter fra Epoq. Lekker kompositt benkeplate i en lys utførelse står i fin harmoni til de grå frontene.

Spiseplassen finner sin naturlige plass i nær tilknytning til kjøkkenet. Her er det rikelig med plass til et stort spisebord.





I innredningen er det 2 kjøleskuffer, integrert komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin.

Det er god benkeplass, og rikelig med oppbevaringsplass i innredningen som går fra gulv til tak.







En herlig plass å staret dagen!



Begge soverom ligger behagelig  
tilbaketrukket fra allrommene med  
enkel tilgang via gangarealet.



Soverom I - Dette er i dag innredet som et barnerom.

Utsikten og lyset inn endrer seg i takt med årstiden.  
På sommer og høst byr det store fabrikkvinduet på en ekstra fargerik utsikt.

Selv om rommet i dag er innredet som et barnerom kan det også benyttes som et gjesterom, hjemmekontor eller rom for utleie.





Soverom II - Hovedsoverommet har en svært sjenerøs størrelse med god plass til en stor dobbeltseng og nattbord.



Rommet gir deg virkelig hotell-følelsen. Med sin mørke vegg- og takfarge inviterer soverommet også til en god natts søvn.

Et gjennomført uttrykk med garderobefronter malt i samme farge som veggen. Garderoben nærmest "forsvinner" inn i veggen og oppleves ikke som et stort møbel.





Det store og flotte badet er fra 2009. Opplegg for vaskemaskin t.h.

Badet ble modernisert med ny servant, armatur og dusjdører i 2024.

Varmekabler i gulvet sørger for en god lunk året rundt.

Knaggrekken i eik tilfører det ellers så minimalistiske og lyse baderommet en perfekt dose lunhet.



I tilknytning til inngangsparti ligger det et praktisk omkleddingsrom. Dette kan benyttes som både hjemmekontor, omkleddingsrom og ekstra lagringsplass.



Det romslige inngangspartiet skaper et godt førsteinntrykk av leiligheten.





## TAKTERRASSE >

Her er det rikelig med oppbevaringsplass.

Leiligheten disponerer også en bod i kjeller på 5,3 m<sup>2</sup>.



Takterrassene er arkitekttegnet med mange spesialbygde sittebenker og nøye gjennomtenkt beplantning.



Her har du panoramautsikt over hele byen.

Stemningen oppe på takterrassen kveldstid er helt magisk!







Sameiet har en skjult grønn oase av en bakgård. Dette til stor glede for store og små.



## Intervju med selger

**Når kjøpte dere eiendommen?**  
Vi overtok leiligheten i mai 2020.

**Hva var avgjørende for valget deres?**  
På visning falt vi for en fantastisk romfølelse med takhøyden på nesten tre meter, og det gode allrommet som bader i lys. Det var også beleilig at leilighetene i bygget er relativt nye (2009) og at overflatene var pusset opp i 2019. I tillegg lå leiligheten svært praktisk til - midt mellom sentrum og marka, med alle nødvendigheter innenfor gåavstand, og Carl Berner-krysset like ved.

**Hvorfor skal dere flytte?**  
Vi er begge fra vestlandet, og skal flytte hjem.

**Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?**  
Takhøyden, kombinert med store vinduer hvor man ser mye himmel, gjør at alle rom føles store og luftige. Forøvrig er det luksus med heis og trappefri entré.

Bakgården og takterrassene er også helt fantastiske. Her er det både spise- og sitteplasser, griller og utedusjer, med utsikt over hele byen. Disse har vært hyppig brukt!

Det skal også nevnes at sameiet oppleves som veldrevet, og et veldig hyggelig naboskap som gir en

trygghet og trivsel i hverdagen.

**Hva har dere likt best med området?**  
Det å bo på Rosenhoff er easy-living. Det tar få minutter å gå til dagligvare, vinmonopol, apotek, kafé, restauranter, bakeri, kollektivtransport og treningssentre. I tillegg ligger noen av byens flotteste parker i nærheten, og fra Carl Berner-krysset kommer du deg byen rundt. Hvis man ønsker en litt lengre spasertur kommer man seg til marka og Grefsenkollen på en times tid.

Området har for øvrig hatt en enorm utvikling de årene vi har bodd her, og som vi er sikre på kommer til å fortsette.

**Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?**  
I de varme årstidene har vi brukt bakgården, takterrassen og nærområdet masse. Særlig parkene er helt fantastiske å ha.

I de kaldere månedene er vannbåren varme i alle gulv uvurderlig. Når man skal avsted er det strålende å ha kollektivtransport i umiddelbar nærhet.

**Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**  
Lys, romslig og praktisk!

Hvordan er parkeringsmulighetene? Sameiet har parkeringskjeller i underetasjen. Noen plasser har opplegg for elbil-lader. Det er stadig plasser som leies ut eller selges. Selv har vi hatt beboerparkering på gateplan, og vært fornøyde med det.




# NÆROMRÅDET









# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 77 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> 1. etasje3. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover overnevnte areal er det en bod i underetasje på ca 5,3 m<sup>2</sup> som disponeres av leiligheten.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Definert omkleddningsrom i leiligheten, med innvendig målt arealer på ca 3,0 m<sup>2</sup>, er på opprinnelige tegninger ikke definert som type rom. Bruksendringen av rommet fra eventuelt tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringsdag.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4628.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. To felles takterrasser.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt plassert på Rosenhoff/Carl Berner. Her har man kort

gangavstand til det meste av forretninger, servicetilbud, dagligvare, treningstilbud og grøntområder. Kombinasjonen av fredelige omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør denne leiligheten attraktiv.

### Servicetilbud:

Nærmiljøet byr på det aller meste man trenger av forretnings- og servicetilbud. Nærbutikker som Kiwi, Rema 1000 og Bunnpris med sine gunstige åpningstider, og vinmonopol i Carl Berner passasjen. En kort spasertur unna er nye Carl Berner Torg åpnet med bl.a en stor Coop Mega butikk, Mestergrønn, Kaffebrenneriet og apotek. Like ved ligger også Samsons café, Mini Sushi, grønnsaksbutikk og døgnåpen 7 eleven. Etter travle dager kan det kanskje friste med take away. Valentino pizza i Konghellegata kan anbefales og Bislett kebab. Ringnes park på Løkka kan tilby et mangfold av butikker og ikke minst kino.

### Kort vei til grøntområder:

Liker du flotte tur- og grøntområder, er dette en bra beliggenhet for deg. I naboparken Torshovdalen har du god utsikt og store grøntområder. Parken er velegnet for grilling og piknik. I tillegg ligger Torshovparken, Ola Narr- og Tøyenparken med populære Øyafestivalen, Tøyenbadet, Botanisk hage, Birkelunden og Sofienbergparken alle i gangavstand fra boligen. Turmulighetene langs Akerselva er heller ikke langt unna.

### Treningsmuligheter:

For den aktive finnes flere treningssentre i nærheten som Sats, Bare trening og Fresh Fitness på Carl Berner. Rett rundt hjørnet finner man CrossFit Yggdrasil. Utomhus byr nærområdet på minigolf, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

### Kollektivtrafikk - tilbud i særklasse:

Rosenhoff er nærmeste stasjon med trikk 17, flybussen, buss 31, 33 og flere ekspressbusser nordover, samt ekspressbuss til Blindern (i rushtid). Carl Berner og Sinsen T banestasjon er også få minutters gange fra boligen. Carl Berners Plass er et viktig knutepunkt i kollektivtrafikken, og fra leiligheten er det direktelinjer med trikk, T-bane eller busser til destinasjoner som BI Nydalen, Blindern, Høyskolen, Ullevål Sykehus, Oslo S, Majorstuen, Bislett m.m. Med andre ord kommer man seg enkelt rundt i hele sentrum. Skal man benytte seg av kollektivtilbudet så behøves ingen planlegging, da man enkelt kommer seg rundt overalt i byen og som regel med en direktelinje til din destinasjon. For eksempel tar t-banelinjen "Ringene" deg til BI Nydalen på 3 stopp og til UiO Blindern på 6 stopp. Av T-banelinjer så har man linje 4,5 og 6. Grünerløkka med sitt pulserende byliv er innen gangavstand.

I området ligger noen av bydelens mest populære spise- og serveringssteder som Punjabi Masala(restaurant + take out), Sjødøst, Trattoria, Le Benjamin, Delicatessen og Villa Paradiso. På Vulkan finner man kjente Mathallen med matprodukter av høy kvalitet. I tillegg byr Mathallen også på en rekke caféer og spisesteder. For den utelivsglade er det en rekke utvalg av nattklubber, puber og loungebarer som f.eks. Qadis, Blå, Pigalle Cocktailbar og BAR Vulkan.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Støperiet barnehage (1-5 år) 0.3 km

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 0.3 km

Dynekilen barnehage (1-5 år) 0.5 km

Skoler:

Sinsen skole (1-7 kl.) 0.8 km

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 1 km

Lilleborg skole (1-7 kl.) 1.3 km

Frydenberg skole (8-10 kl.) 0.8 km

Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 1 km

Foss videregående skole 1.7 km

Hersleb videregående skole, 22 min gangavstand

### Skolekrets

Konghellegata 8 sogner til Sinsen skole. Elever går videre til Frydenberg skole.

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

Trikk fra Rosenhoff (Linje 17) 0.2 km

Buss fra Rosenhoff (Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E) 0.2 km

T-bane fra Carl Berners plass (Linje 5) 0.6 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.4 km

2.6 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

### Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt sprøytebetong/murverk. Flatt tak, teknet med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse:

- Byttet servant og armatur
- Etablert nye dusjdører
- Utbedret toalett-sisterne

Arbeid utført av: Oslo & Viken Rør AS.

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

Ja.

Beskrivelse: Lekkasje fra taket i sameie våren 2024. Påvirket ikke vår boenhet. Ble håndtert av styret.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse:

- Reparert et rør tilknyttet vannbåren varme
- Etablert ny ventilasjonsvifte på kjøkken
- Etablering av stikkpunkter
- Etablering av lamper

Arbeid utført av: Assemblin AS, Elmesteren AS, Grønn Strøm AS, Ventilasjon Øst AS.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til

forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse:

- Etablert elbil-lader i sameiets garasjeanlegg i kjelleren
- Utbedret lekkasje på bygningens tak

Arbeid utført av: Dette er utført i regi av styret, vi vet ikke navnet på firmaet som har gjort jobben.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er sendt inn forslag til plan for området langs Sinsenveien, mot Hasle. Området ligger på motsatt side av bygget fra vår leilighet og er ikke synlig for oss. Forslaget ligger trolig tilgjengelig på Oslo kommune sine nettsider.

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

Ja.

Beskrivelse: Det har vært i sameiet, ikke i vår leilighet.

Tilleggs kommentar:

Nytt kjøkken ble etablert i 2022. Kun av faglærte. Eksisterende ovn og oppvaskmaskin ble beholdt. Monterte ny kjøkkenvifte og to kjøleskuffer, og nytt kombi-kjøleskap i innvendig bod for ekstra oppbevaring. Overflatene i leiligheten var pusset opp da vi flyttet inn i 2020, med unntak av baderom. Har

tidsvis hørt en svak tikkelyd fra veggen bak kjøkkenet. Tror det bare skyldes bevegelse i røret når varmt vann renner via avløpsrøret.

### Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entré/VF, gang, bad/wc, stue med åpent kjøkken og fransk balkong, omklede rom og 2 soverom.

I tillegg disp. leiligheten en bod i underetasjen på 5,3 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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Elektrisk.
- Oppsummering
- Sikringsskapet er plassert i gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
- Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 (hovedbryter) som ikke er en 25 ampere kurs som beskrevet, men en 40 ampere kurs.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

- Varmekabler i bad.
- Downlight belysning i bad.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2009/10.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2009 og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak  
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Våtrom.
- Oppsummering av sanitærutstyr
- TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Øvrig: Gulv.

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på lokale glipper mellom laminatbord (i kortende) i gang. Forøvrig fremstår laminatgulv som normalt godt ivaretatt.

#### 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.

Følgende løsøre og tilbehør ønsker vi å ta med oss videre:

- Knagger i gang
- Lampe over sofa i stue
- Veggmontert lampe over seng på soverom

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Garasjeanlegg i kjeller med mulighet for leie/kjøp av biloppstillingsplass.

Ved avtale om kjøp/leie av garasjeplass, er kjøper selv ansvarlig å undersøke tilgjengelighet og pris. Ev. erverv/leie vil da gå utenfor megler.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - sone D.

Priser beboerparkering:

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

#### Forsikringsselskap

KLP Skadeforsikring

#### Polisenummer

65679582

## Energi

#### Oppvarming

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra bad hvor det er varmekabler.

Sentralvarmeanlegget i bygget/leiligheten er montert i 2009/10.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Grønn

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 700 000,-

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i sameiets felleskostnader.

#### Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt på seksjonen pr. 2025.

#### Formuesverdi primær

Kr 1 538 660

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 6 154 641

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

Pliktig medlemskap i boligbyggerlaget faktureres kjøper.

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Eierbrøk

73/15012

#### Felleskostnader inkluderer

Brensel kr. 1 063,-  
Avsetning vedlikehold 178,-  
Felleskostnader bolig 2 329,-

Tilleggsytelser:

Internett kr. 249,-

TV kr. 315,-

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4134

#### Andel fellesformue

Kr 20 016

## Sameiet

#### Sameienavn

Sameiet Trondheimsveien 139;

#### Organisasjonsnummer

993629642

#### Om sameiet

Sameiet Trondheimsveien 139 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Trondheimsveien 139 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 993629642. Sameiet Trondheimsveien 139 består av 144 boliger og 10 næringslokaler.

Styreleder er Harald Andre Pedersen

Styret har gjennom 2022/2023/ 2024 bl.a jobbet med:

- nye video-callinganlegg, skiftet ut heller i inngangspartier, lagt slitesterk epoxy i inngangspartiene,
- gjennomført omfattende rehabilitering av takhage

øst etter vannlekkasjer delvis grunnet ekstremvær, og sikret utsatte steder som har gitt uventede vannlekkasjer.

- det er igangsatt mer omfattende vedlikehold på heiser i 2024.

- det er utført en omfattende gjennomgang av eksisterende byggforsikring, og søkt etter alternativer som bedre sikrer mot vannlekkasjer spesielt fra taket. Forsikringmegler Vertu har stått for anbudsinnhenting på vegne av styret. Det har også vært en del arbeid med næringsseksjonene, som gjelder vedlikehold og brannsikring.

- det er gjennomført 2 forlik i forbindelse med taklekkasjen på takhage øst - Skaaret landskap og Monolitten Eiendom.

#### Økonomi:

Styret har til enhver tid fokus på økonomi, noe som har vært krevende i denne styreperioden med tanke på en kostbar rehabilitering av Takhage øst, samt unormalt høye energipriser og flere uventede vannlekkasjer. Det er ikke lett å spå hva som vil skje med energiprisene fremover, men vi føler at vi med tiltak vi har gjort og varslet seksjonseierne om, sammen har klart å holde bra kontroll. Grunnet blant annet høye energipriser og en del uforutsette kostnader måtte vi imidlertid høyne felleskostnadene med ytterligere 5% fra 1/1-24. Sameiets økonomi er sunn, og vi er i ferd med å bygge opp en solid buffer på vedlikeholdsfondet. Det fremgår av fremlagte regnskap og budsjetter.

#### Oppussing og vedlikehold

Det utføres jevnlig vedlikehold i bygget og tilstøtende utearealer. Det gjelder heiser, lamper, dører, låser, bakgård, takterrasser, garasje, kjellerområder m.m. Det er hele tiden et fokus på

heisene, som det i perioder kan være en del stopp på. Videre ser styret på behovet for å pusse opp og fornye fasade, noe som vi trenger med tanke på de 16 årene som har gått uten noen fornying. Det er satt litt på vent til vi får bygget opp et tilstrekkelig vedlikeholdsfond som gjør det mulig å bekoste fasaderenovering forhåpentlig uten låneopptak.

#### Takterrasser:

Vi ber alle lese ordensregler som henger på alle dører og overholde disse. Det er også viktig at reglene gjelder like mye for besøkende.

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

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert hos selskapet.

#### Forkjøpsrett

Nei.

#### Regnskap/budsjett

Kan oversendes ved forespørsel til megler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

#### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

Fra husordensregler:

##### 5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Søknad om dyrehold skal derfor godkjennes av styret og egen erklæring om dyrehold må signeres av seksjonseieren.

Det er ikke tillatt å luften hunder i bakgården eller på takterrassene. Seksjonseier er for øvrig ansvarlig for skadene som dyret påfører fellesarealer eller den enkelte beboer.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 160, seksjonsnummer 56 i Oslo kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/160/56:

26.04.1938 - Dokumentnr: 912124 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1938 - Dokumentnr: 10046 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1941 - Dokumentnr: 8036 - Erklæring/avtale VEDR. BRANNVEGG

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1951 - Dokumentnr: 782 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelser om innkjørsel for naboeiendom

Bestemmelser om vedlikehold

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1972 - Dokumentnr: 3593 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2008 - Dokumentnr: 790323 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 56

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/14209

15.02.2018 - Dokumentnr: 441043 - Reseksjonering  
Snr: 56

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/15012

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av tilleggsdel

Endring av sameiebrøk

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende foreligger:

- Ferdigattest - Trondheimsveien 139 A-E.

Tiltakstype: Blokk. Tiltaksart: Påbygging, ombygging og rehabilitering, datert 02.09.2014.

- Ferdigattest - Trondheimsveien 139, Konghellegata 8, 10. Tiltakstype: Blokk. Tiltaksart: Påbygging, datert 09.11.2018.

Ferdigattest er en sluttattest fra

bygningmyndighetene 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 er i samsvar med godkjente byggetegninger.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Konghellegata er offentlig vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Konghellegata 8 er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-4249.

Pågående plansak:

- Saksnr. 202451391. Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring.

- Saksnr. 202018759. Saken gjelder:

Trondheimsveien 119-125, Sinsenveien 1 og Hasleveien 4-8.

Pågående byggesaker:

- Saksnr. 202459082. Saken gjelder:

Trondheimsveien 139A - Oppføring av tre balkonger på fasade mot bakgård.

- Saksnr. 200708217. Saken gjelder:

Trondheimsveien 137 - Fasadeendring og utvidelse av bygning i bakgård.

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

167 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

168 850 (Omkostninger totalt)

179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 868 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 879 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 882 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr

2800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16575,-. 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**

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no

Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

#### **Salgsoppgavedato**

31.01.2025



# Konghellegata 8 0570 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1938  
BRA: 72 m<sup>2</sup>  
BRA (ny arealstandard): 77 m<sup>2</sup>  
BRA-i (ny arealstandard): 72 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



## 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

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/26119>

### 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

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 (hovedbryter) som ikke er en 25 ampere kurs som beskrevet, men en 40 ampere kurs.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.  
Downlight belysning i bad.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2009/10.

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

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

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2009 og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### Våtrom

##### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Øvrig: Gulv

##### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på lokale glipper mellom laminatbord (i kortende) i gang.

Forøvrig fremstår laminatgulv som normalt godt ivaretatt.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>8.1.2025</b>	Rapportdato <b>29.1.2025</b>
----------------------------------	---------------------------------



### Hjemmelshavere

Navn: <b>Kari Brandeggen Blaker og Erlend Peter Storaker</b>	Tilstede ved inspeksjon: <b>Ja</b>
--	------------------------------------

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: <b>Pål Rønning</b>	Telefon: <b>99511869</b>		
Firma: <b>Rønning Eiendomstaksering AS</b>	Epost: <b>paal@taksthuset.no</b>		
Adresse: <b>Heggelibakken 4, 0375 OSLO</b>			

#### Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: <b>Konghellegata 8, 0570 Oslo</b>				
Kommunen: <b>301</b>	Gårdsnr: <b>83</b>	Bruksnr: <b>160</b>	Festenr:	
Seksjonsnr: <b>56</b>	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: <b>1938 - Rehabiliteret/ombygget i 2009/2010 og 2017/18.</b>				
Boligtype: <b>Leilighet</b>				

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i stor grad fra ombygningsår.

Leiligheten/blokken ble rehabilitert/ombygget fra næringsseksjon til boligformål i 2009/10.

Deler av taket i sameiet er hevet/ombygget i 2017/2018 etter oppføring av en tilleggsetasje på opprinnelig bygningshøyde.

Blokk i 6 etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og svalgang fra Konghellegata.

Kommunalt vann og avløp.

Garasjeanlegg i underetasje med mulighet for leie/kjøp av biloppstillingsplass.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt sprøytebetong/murverk. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

#### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
<b>3. etasje</b>	72	72	0	Entre/VF, gang, bad/wc, stue med åpent kjøkken og fransk balkong, omkleddingsrom og 2 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>0</b>		

#### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-I (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
<b>3. etasje</b>	72	72	0	0	0
<b>U. etasje</b>	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>77</b>	<b>72</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Kommentar til arealberegning

Definert omkleddingsrom i leiligheten, med innvendig målt arealer på ca 3,0 m<sup>2</sup>, er på opprinnelige tegninger ikke definert som type rom. Bruksendringen av rommet fra eventuelt tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringdag.

Utover overnevnte areal er det en bod i underetasje på ca 5,3 m<sup>2</sup> som disponeres av leiligheten.

To felles takterrasser i sameiet.

## 5. Arealinformasjon

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2009. 2-lags isolerglass vinduer fra 2009 i fløyddør mot fransk balkong i stue.	
Dør mot fellesareal er ikke brannklassifisert, døren har kikkhull og er fra ombygningsår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Dører og vinduer er fra ombygningsår.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ytterdør mot fellesareal/svalgang mangler tetningslister på 3 sider av dørblad. Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i armert betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold.	

### 6.3 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Grå, glatte, folierte fronter fra Epoq kjøkken med lys kompositt benkeplate og underlimt oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer. Det er montert stoppekraner i benkeskap i kjøkken. Komfyrvakt er ikke montert.	
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2022, bortsett fra hvitevarer fra 2009. Innredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	
Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <a href="https://www.dsb.no">https://www.dsb.no</a>	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr fra 2022.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

### 6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdiggattest - Trondheimsveien 139 A-E. Tiltakstype: Blokk. Tiltaksart: Påbygging, ombygging og rehabilitering, datert 02.09.2014. Ferdiggattest - Trondheimsveien 139, Konghellegata 8, 10. Tiltakstype: Blokk. Tiltaksart: Påbygging, datert 09.11.2018.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
En røykvarslere fra ca 2020. Sprinkleranlegg i leiligheten og fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Felles avløpsopplegg montert nytt i 2009. Synlige avløpsrør i leiligheten er i hovedsak fra 2009.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i bygget er montert nytt i ca 2009. Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg i vegg i gang bak inspeksjonsluke med hovedstoppekraner for bad og kjøkken.	
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>	<b>TG-1</b>
Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt. Samlestock for forbruksvann med stoppekraner er vanskelig tilgjengelig bak inspeksjonsluke i gang.	

## 6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Sikringsskapet er plassert i gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 (hovedbryter) som ikke er en 25 ampere kurs som beskrevet, men en 40 ampere kurs.	
Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.	
Varmekabler i bad. Downlight belysning i bad.	
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2009/10.	
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 bygningsakkyndig 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2009 og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

## 6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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>
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Sentralvarmeanlegget i bygget/leiligheten er montert i 2009/10. Vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra bad i henhold til eier. Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i gang for vannbåren gulvvarme med stoppekraner og ventiler. Vannbåren gulvvarme er montert med 3 veggmonterte styringspaneler for temperatur regulering i leiligheten. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom, bortsett fra i omkleddingsrom, samt avtrekk i bad oppført nytt i 2009.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	
Det er ikke tilluftsventil entre/vf, gang og omkleddingsrom.	

## 6.10 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført som et plassbygget bad i 2009 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
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
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (0,6 cm) dusjsone er 3,2 cm. Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	
Enkelte mindre slagskader i gulvfliser.	

#### 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
Tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.	
Det ble ikke registrert avvik.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselesservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg over servant på to vegger. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
------------------	--------------------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsone ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2009.	

### 6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig laminatgulv.	
Laminatgulv er montert nytt i 2019.	

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på lokale glipper mellom laminatbord (i kortende) i gang.	
Forøvrig fremstår laminatgulv som normalt godt ivaretatt.	

### 6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig malte plater.	
Vegger er malt i 2019, bortsett fra i bad.	

Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.	

### 6.13 Øvrig: Tak

#### Beskrivelse

Malte murelementer i bad, forøvrig malte plater.

Alle tak er malt i 2019, bortsett fra i bad.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,94 m.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

### 6.14 Øvrig: Innerdører

#### Beskrivelse

Glattmalte dører som skyvedører, bortsett fra til omkleddingsrom som har vanlig dørblad.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

### 6.15 Øvrig: Annet utstyr

#### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.  
Frittstående skyvedørgarderobe i ett soverom.  
Frittstående garderober i entre/vf.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

### 6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.23 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet

Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002240337	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Erlend Peter Storaker	Kari Brandeggen Blaker
<b>Gateadresse</b>	
Konghellegata 8	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0570
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	KLP skadeforsikring
Polise/avtalnr.	65679582

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EPS, KBB

1

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

Initialer selger: EPS, KBB

2

Document reference: 1002240337

Document reference: 1002240337

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Etablert elbil-lader i sameiets garasjeanlegg i kjelleren - Utbedret lekkasje på bygningens tak
Arbeid utført av	Dette er utført i regi av styret, vi vet ikke navnet på firmaet som har gjort jobben

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er sendt inn forslag til plan for området langs Sinselveien, mot Hasle. Området ligger på motsatt side av bygget fra vår leilighet og er ikke synlig for oss. Forslaget ligger trolig tilgjengelig på Oslo kommune sine nettsider.
-------------	--

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det har vært i sameiet, ikke i vår leilighet.
-------------	---

#### Tilleggs kommentar

Nytt kjøkken ble etablert i 2022. Kun av faglærte. Eksisterende ovn og oppvaskmaskin ble beholdt. Monterte ny kjøkkenufite og to kjøleskuffer, og nytt kombi-kjøleskap i innvendig bod for ekstra oppbevaring. Overflatene i leiligheten var pusset opp da vi flyttet inn i 2020, med unntak av badetrom. Har tidsvis hørt en svak tikkelyd fra veggen bak kjøkkenet. Tror det bare skyldes bevegelse i røret når varmt vann renner via avløpsrøret.

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 forsikringselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1002240337

Document reference: 1002240337

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Peter Storaker	3e98e5cc9a20c53d410ce54 4b4c937f1d4b8a67f	30.01.2025 08:47:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Brandeggen Blaker	84d6c4437da7a5ec1a7b623 4bc0b597e9ef08163	30.01.2025 08:45:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240337

Tittel	Tagg nr	Indeks
PLAN 3. ETASJE	A0E 20001	B04-1

Revisjon	Dato	Forhold	Konstruert	Sev nr
A0E 20001	09.02.2005	MB	IK	21573

Tittel	Tagg nr	Indeks
PLAN 3. ETASJE	A0E 20001	B04-1

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



Narud-Stokke-Wiig AS  
Rådhusgata 27  
0158 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200612506-126  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouédraogo

Dato: 02.09.2014  
Arkivkode: 531

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 139 A-E Eiendom: 83/160

Tiltakshaver: Sameiet Trondheimsveien 139 v Adresse: Guldbergsvei 35, 0375 OSLO  
Sigurd Solem

Søker: Narud-Stokke-Wiig AS Adresse: Rådhusgata 27, 0158 OSLO

Tiltakstype: Blokk Tiltaksart: Påbygging, ombygging og rehabilitering

### FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 139 A-E

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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon [http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal\\_du\\_bygge/3\\_motta\\_svar\\_pa\\_soknad/klage\\_pa\\_vedtak/](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/)

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 3 Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.09.2014 av:*

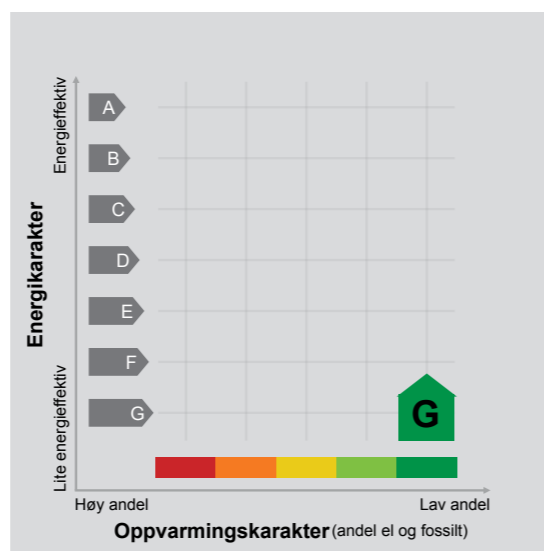
**Anatole Ouédraogo - Saksbehandler**  
**Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder**

**Kopi til:**  
Sameiet Trondheimsveien 139 v Sigurd Solem, Guldbergsvei 35, 0375 OSLO



## ENERGIATTEST

Adresse	Konghellegata 8
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80201338
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	Energiattest-2024-61311
Dato	17.12.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1936
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	72
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

#### Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.





**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139**

(Vedtatt på årsmøte den 20.03.2019)

**1. Generelt**

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere.

Brudd på ordensreglene kan medføre erstatningsansvar, og gjentatte brudd kan medføre begjæring om salgspålegg/fravikelse.

**2. Regler om ro i leiligheten**

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er heller ikke tillatt før kl. 09.00 på lørdag og søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Det er viktig å være klar over at tale, musikk m.m. høres svært godt i bygget, og spesielt når man oppholder seg på balkongen/svalgangen. Det er heller ikke lov til å bruke svalgangen som røykeplass.

Derfor er det i disse tilfellene spesielt svært viktig å ta hensyn til naboene ved å holde et lavt støynivå.

**3. Balkonger/fasade**

Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen.

Kullgrill er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å henge eller luften tøy utover balkongkanten. Balkongen skal ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende.

Det er heller ikke tillatt å sette opp utvendige parabolantenn. Markiser og lignende må ikke anbringes utvendig på bygningene uten tillatelse fra styret.

**4. Sjøppel - avfall**

Alle er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige. Det skal ikke henges sjøppel utenfor containerne. Spesialavfall må ikke kastes i

avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall og glass/metall til gjenvinning, skal kastes ved returstasjonene. Husholdningsavfall som legges i søppelcontaineren skal være godt innpakket.

Det er forbud mot å sette søppelposer utenfor inngangsdør.

Oppganger, korridorer og fellesarealer skal være fri for uvedkommende gjenstander. Sykkelstativ finnes i bakgården. Av hensyn til brannforskriftene skal det heller ikke lagres brannfarlig material i bodene, bl.a. beholdere av gassgrill.

**5. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Søknad om dyrehold skal derfor godkjennes av styret og egen erklæring om dyrehold må signeres av seksjonseieren.

Det er ikke tillatt å luften hunder i bakgården eller på takterrassene. Seksjonseier er for øvrig ansvarlig for skadene som dyret påfører fellesarealer eller den enkelte beboer.

**6. Utleie**

Ihht sameiets vedtekter er det tillatt å leie ut boligen. Seksjonseier har allikevel det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakere påfører fellesskapet eller enkeltbeboere.

Styret i sameiet skal gis skriftlig beskjed om hvem boligen leies ut til, samt kontaktinfo på leietakerne, slik at styret til enhver tid har oversikt over hvem som bor i gården.

**7. Beskjeder og henvendelser**

Rundskriv/oppslag som blir sendt ut fra sameiets styre eller fra forretningsfører, gjelder på samme måte som husordensreglene og må følges av alle beboere.

Henvendelser angående brudd på husordensreglene, eller utsendte rundskriv/oppslag, rettes til styret og bør helst skje skriftlig.

**8. Boder / takterrasse**

Det er ikke lov til å oppholde seg i bodområder eller takterrasse etter kl. 23.00.

**9. Postkasseskilt**

Alle skal ha like postkasseskilt for et ryddig inntrykk. Postkasseskilt kan bestilles av styret, og vil faktureres seksjonseier, dersom seksjonseier ikke selv gjør dette.

**10. Belysning balkonger**

Det er kun tillatt med ensfargede og ikke-blinkende lyslenker på balkongen.

### 11. Fasadeskilt for næringsseksjoner

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten. Skilting skal skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Skiltingen skal ikke bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. Næringsseksjoner skal ha lik utforming som fastsettes av styret.

# Nabolagsprofil

Konghellegata 8 - Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 189 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	3 min	0.2 km
Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	3 min	0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min	0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min	2.6 km

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	10 min	0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	15 min	1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	17 min	1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	10 min	0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	13 min	1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min	1.7 km
Hersleb videregående skole	22 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Kvalitet på skolene

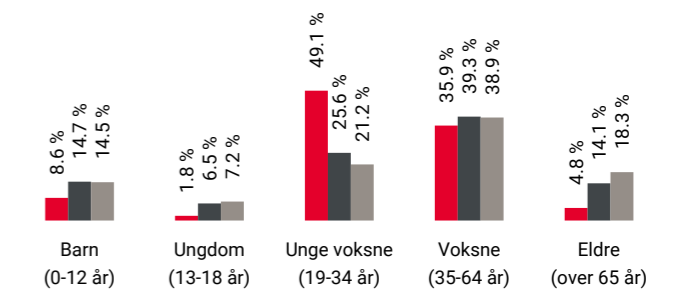
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schouterrassen	2 315	1 475
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	4 min	0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min	0.3 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	7 min	0.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Rosenhoff	1 min
Kiwi Hasleveien	3 min

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

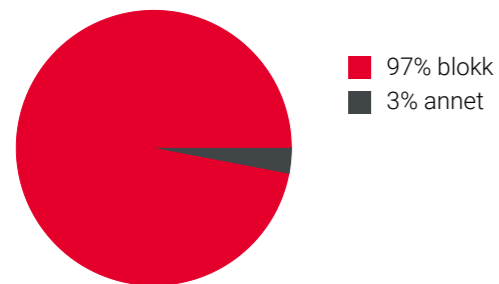
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Lindeberglia Ballbinge Ballspill 6 min  0.4 km
-  Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill 7 min  0.5 km
-  Mudo Gym Carl Berner 1 min 
-  SATS Carl Berner 3 min 

## Boligmasse







«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

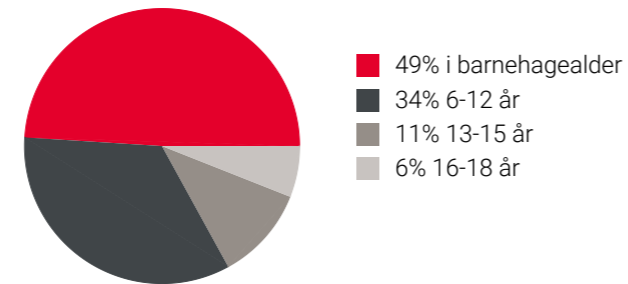
Sitat fra en lokalkjent



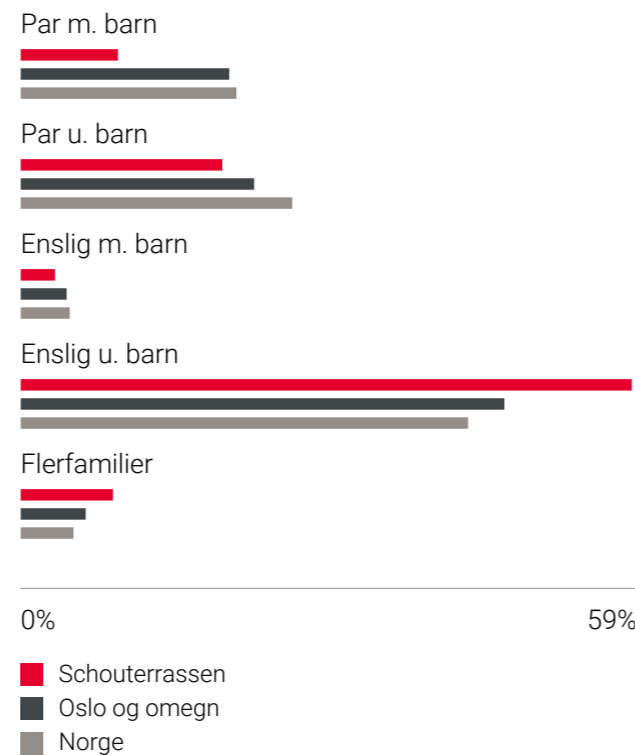
## Varer/Tjenester

-  Carl Berner passasjen 3 min 
-  Apotek 1 Carl Berner 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

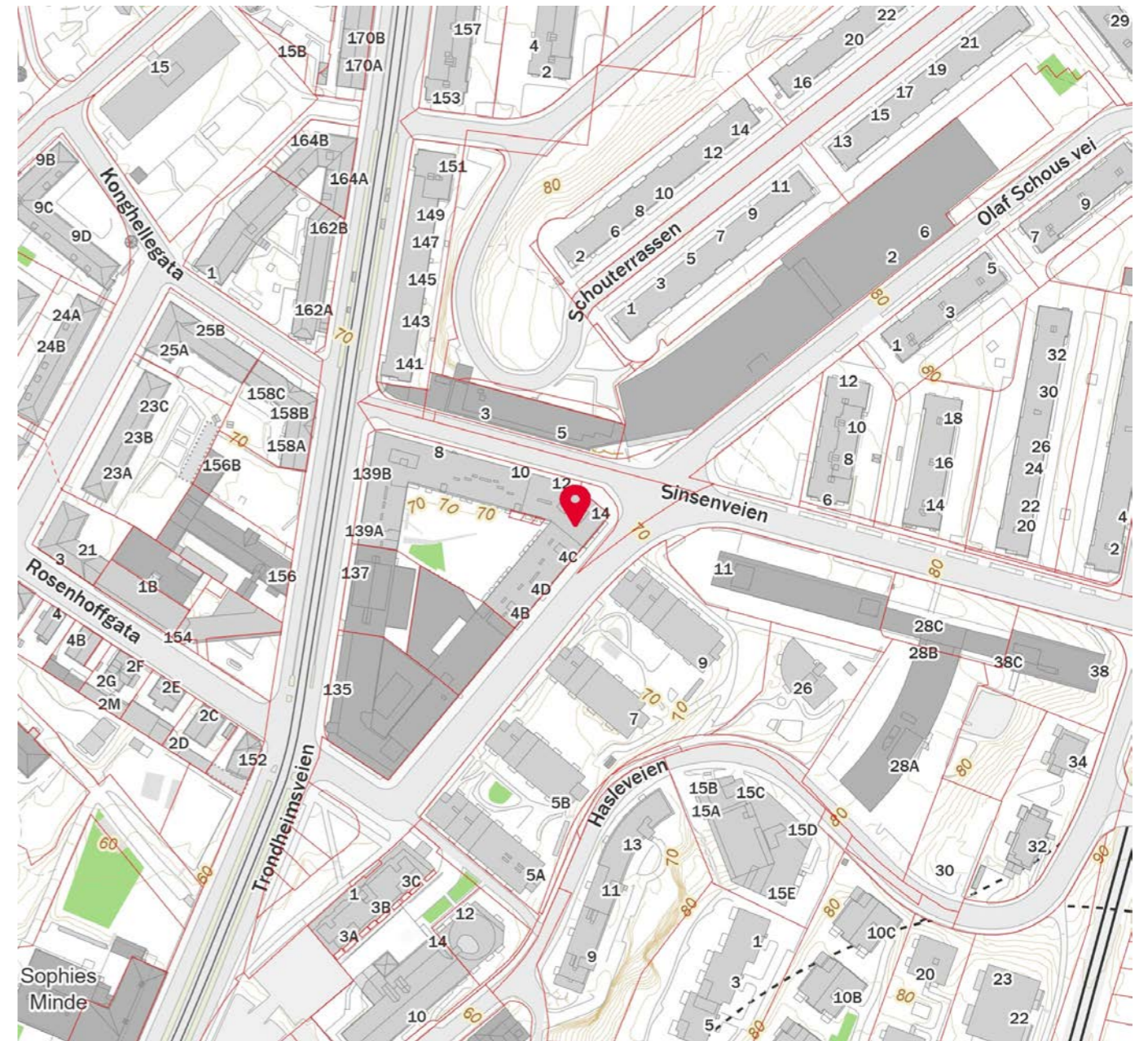
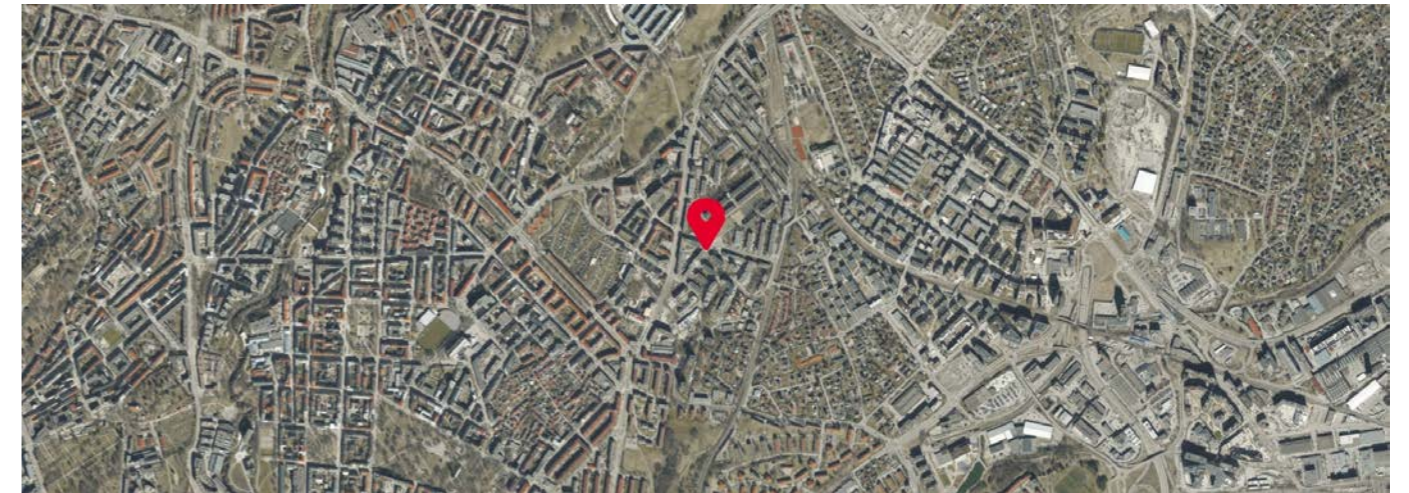


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte 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



## 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.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



## 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

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Konghellegata 8  
0570 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
**Saksbehandler:** Monica Frøseth

**Telefon:** 480 35 999  
**E-post:** monica.froseth@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 videreformidlet 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: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre