

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 224 500,-
Omkostn.: Kr 156 990,-
Total ink omk.: Kr 6 381 490,-
Felleskostn.: Kr 6 442,-
Selger: Lasse Harbitz

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 85/85 kvm
Tomtstr.: 3862 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 10
Gnr. 230, bnr. 10
Snr. 67
Oppdragsnr.: 1002250391

Ditt nye hjem?

Skap ditt eget drømmehjem i Borggata 12D!

Boligens gjennomgående planløsning kombinert med store vindusflater, sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse. Et stort separat kjøkken og en romslig stue gir flere sosiale soner i leiligheten. Heisen rett opp gjør hverdagen lettvin. Den store, skjermede balkongen er perfekt for late sommerdager i sola. Med utsikt til den grønne og idylliske bakgården er det lett å glemme at man bor midt i byen.

Her bor du med alt du måtte ønske deg i nærheten. Storbyens fasiliteter er kun en liten rusletur unna, enten du ønsker handlemuligheter, parkliv eller restaurantbesøk.

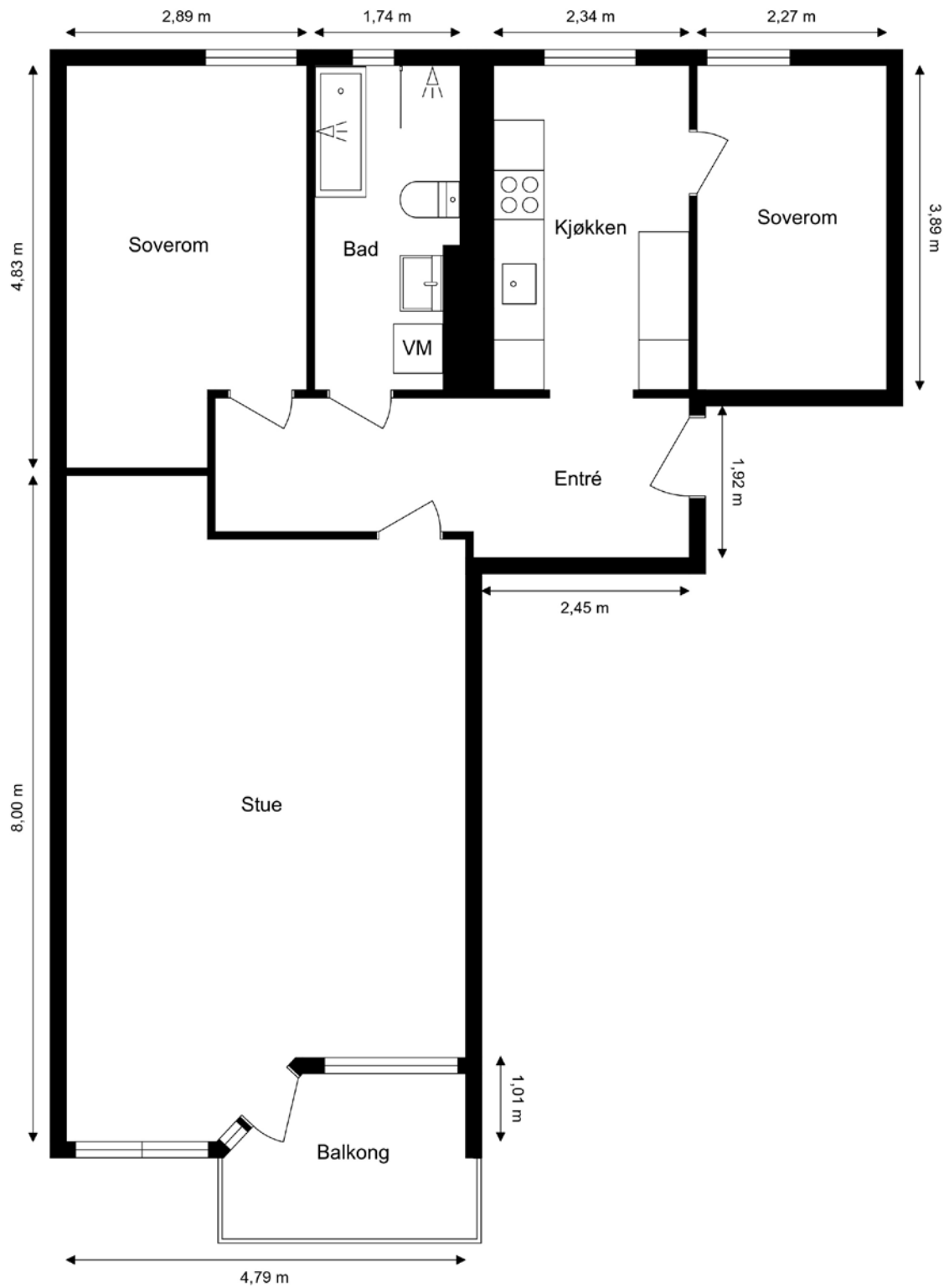
- Mulighet for 3 soverom
- Utleiemuligheter
- Solrik vestvendt balkong
- P-plass i felles garasje
- IN-ordning: Husleie kan reduseres med kr 841 pr. mnd ved nedbetaling.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	57
Andre vedlegg	63
Nabolagsprofil	80
Budskjema	88

Planteegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Skap ditt eget drømmehjem i Borggata 12D!

Boligen har en gjennomgående planløsning,
behagelig romfølelse og plass til flere
sosiale soner.





Fra stuen er det utgang til en hyggelig vestvendt balkong på 7 kvm.



Den store, skjermede balkongen er perfekt for late sommerdager i sola.



På balkongen er det god plass utemøbler og grill.



Balkongen har fine solforhold - her kan sene sommerkveler nytes!



Med utsikt til den grønne og idylliske bakgården er det lett å glemme at man bor midt i byen.





Leiligheten har en god planløsning med stort separat kjøkken.



Kjøkkenet er av god størrelse med av rikelig skap- og benkeplass. Kvik kjøkken fra 2014 med, opplegg for oppvaskmaskin, frittstående hvitevarer, kjøkkeninnredning med profilerte fronter, og benkeplate i tre.



Innenfor kjøkkenet ligger ett av boligens to soverom.



På soverommet er det også plass til garderobeløsning.



Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til dobbeltseng.



Garderober er godt utnyttet med mye oppbevaringsplass.



Leiligheten har et lyst og tidløst baderom av god størrelse.



Badet består av dusj på gulv med fast felt i herdet glass, badekar, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten har vinduer fra 2022.



En romslig entrè med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Velkommen hjem!

Sameiet

Sameiet har en koselig bakgård med utemøbler, pergola, sittegrupper og avlåst sykkelparkering.

Her kan late sommerdager nytes med en god middag og venner!





Sameiet har koselige og velholdte fellesarealer, med lekeplass og sittegrupper for beboerne.



Med den idylliske og frodige bakgården er det lett å glemme at man bor midt i byen.

Nærområdet

Her bor du med alt du måtte ønske deg i nærheten. Storbyens fasiliteter er kun en liten rusletur unna, enten du ønsker handlemuligheter, parkliv eller restaurantbesøk.





Leiligheten ligger i kort gangavstand til Tøyen Torg med Postkontoret, Skatten og Human Mote for å nevne noe. Pizzaen på Postkontoret er verdt et besøk!



Av frodige parkområder i nærheten anbefales Botanisk hage, en idyllisk park med et rikt planteliv.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 85 kvm Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

7 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Ekstern bod(er) er ikke oppmålt da undertegnede ikke hadde kunnskap om plassering under befaring, areal må påregnes oppmålt å lagt inn i tabell under BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3862 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 3 862 m². Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Tøyen. Dette er et spennende område i utvikling. Med Botanisk hage som nærmeste nabo, ligger alt til rette for piknik med gode venner, eller en hyggelig lunch på Håndbakt på Tøyen som har byens beste kardemommeboller! Nærmeste bysykkelstativ ligger mellom leiligheten og T-banestasjonen. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres ligger like opp i gata og er kun en kort rusletur unna.

Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På toppen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva som egner seg godt for søndagsturer. Også Ekeberg skulpturpark, Kampen og Vålerenga med Svartdalen er hyggelige turområder. Sørenga har de seneste årene blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Leiligheten ligger i kort gangavstand til Tøyen Torg med Postkontoret, Skatten og Baker Hansen for å nevne noe. Pizzaen på Postkontoret er verdt et besøk! I tillegg har du kort vei til ZZ pizza, som av mange omtales som byens beste. Med både populære kaffebarer som Kaffebrenneriet og nye Papegøye (tidligere Neongrut) et par minutter unna, er du sikret mange gode kaffeopplevelser. I nærområdet ligger flere matbutikker (Rema 1000, KIWI, Bunnpris, Joker), apotek, en rekke frukt- og grønt butikker, bakerier og kafeer.

Beliggenheten er attraktiv med gangavstand til «alt». T-banen på Tøyen ligger 5 minutters gange fra leiligheten. Nærmeste bussholdeplass er få minutter unna, 20 bussen tar deg på tvers av byen. Kort gangavstand til Oslo Bussterminal (ca. 10minutter) og til Oslo S / Karl Johans gate (15 min).

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Langleiken barnehage (1-5 år) - 0.3 km

Min Árbi - 0.3 km

Enerhaugen barnehage (1-5 år) - 0.3 km

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) - 0.3 km

Vahl skole (1-7 kl.) - 0.6 km

Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 0.9 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) - 1.3 km
Hersleb videregående skole - 0.8 km
Elvebakken videregående skole - 1.6 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Tøyen skole - 0,3 km
T-bane fra Tøyen (linje 1,2,3,4,5) - 0.4 km
Trikk fra Heimdalsgata (linje 17) - 1 km
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) - 1.2 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i hovedsak betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Yttervegger er pusset og malt. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Innvendig: Felles bygningsdeler: Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Personheis.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 22.01.2026, utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Dører: Det ble registrert at entrédøren sleper mot gulvet. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er skader og enkelte sår dører, som vil kreve tiltak.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes. Det mangler automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav da rørene skal ha blitt montert.

Kjøkkenkran og vask på bad lekker.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Kjøkkenet har ikke ventilator over kokesone og ventil for mekanisk avtrekk er tildekket. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

* Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

* Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

* Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

* Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon: Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

* Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Innredningen er eldre og viser bruksslitasje med enkelte sår/merker.

* Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Rommet har ikke ventilator over kokesone og ventil for mekanisk avtrekk er tildekket. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg har aldri fått satt opp kjøkkenvifte. Det var en gammel kjøkkenvifte

der, før jeg rev kjøkkenet, da jeg flyttet inn i 2014.

* Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lampen og stikkontakten over speilet på badet fungerer ikke. De andre stikkontaktene på badet fungerer. Sikringen går hvis man prøver å skru på varmeelementene i gulvet på badet. En av stikkontaktene på det minste soverommet er montert opp av meg. Jeg har hengt opp noen lamper, og et par av de er festet med lim. Lysbryter ved oppvaskmaskin på kjøkkenet er og festet med lim.

* Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

* Faglært arbeid: Utført av VF Elektro i 2021

Beskrivelse: Elektriker fikset alle stikkontakter, da jeg hadde fått beskjed om at de jeg hadde ikke var jordet, tidligere i 2021.

* Ufaglært arbeid: Utført i 2014.

Beskrivelse: Jeg monterte opp en stikkontakt på det minste soverommet.

* Ufaglært arbeid: Utført i 2019.

Beskrivelse: Jeg monterte 4 taklamper, en på badet (med skruer), en på det lille soverommet (limt), og to i gangen (limt).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg rev en innvendig bod for å få større stue. Total oppussing av bad og kjøkken av firmaet Hura Rør og Bad (Alex Hura) da jeg flyttet inn i 2014.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg fikk nylig vite, gjennom vibbo, at det har vært et problem med uvedkommende som har oppholdt seg i garasjen den siste tiden. Det sto at de skal ordne overvåkingskameraene og at de har gitt beskjed til beboerne om å påse at garasje døren er skikkelig lukket etter at men har passert med bil.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

* Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

* Ufaglært arbeid: Utført i 2014.

Beskrivelse: Jeg byttet ut alle vindus- og dørkarmer, la parkett, byttet alle lister, malte hele leiligheten hvit, la fliser på kjøkkenveggen, rev en innvendig bod, og satte opp panel på det minste soverommet og stuen i 2014. (Jeg har forøvrig selv teori delen av byggfagutdanningen og alltid vært en ivrig og dyktig hobbysnekker). Jeg har og laget dørstokkene inne i leiligheten.

* Ufaglært arbeid: Utført i 2020.

Beskrivelse: Jeg satte opp en vegg mellom gang og stue i leiligheten. Denne er ikke boltet fast hverken i tak, gulv eller vegger, kun festet med tec7-lim, så den kan lett rives av ny eier om ønskelig.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder:

Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.

Ekstern bod(er) er ikke oppmålt da undertegnede ikke hadde kunnskap om plassering under befaring, areal må påregnes oppmålt å lagt inn i tabell under BRA-e.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med HomeNet for Internett med hastighet på 1000/1000.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 12 i felles garasjeanlegg som medfølger. Det vil påløpe kostnader på kr. 245 pr. mnd for garasjeplass i tillegg til felleskostnadene. Det vil også påløpe administrasjonsgebyr for eierskifte av garasjeplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector, polisenummer 466253.

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og varmekabler i bad.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 000 000

Omkostninger kjøper

6 000 000 (Prisantydning)

224 500 (Andel av fellesgjeld)

6 224 500 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

155 600 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

156 990 (Omkostninger totalt)

168 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

171 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 381 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 393 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 396 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 611 116 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 444 462 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

85/8732

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bredbånd, renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 442

Andel Fellesgjeld

Kr 224 500

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ett lån med avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dersom andel fellesgjeld på dette lånet nedbetales vil felleskostnadene reduseres med kr 841,- pr. mnd. Felleskostnadene vil da utgjøre kr 5 601,- pr. mnd. Endringer kan forekomme.

Andel fellesformue

Kr 41 927

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Borggata 12

Organisasjonsnummer

971280077

Om sameiet

Sameiet består av 100 seksjoner. Boligsameiet Borggata 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280077, og ligger i bydel Gamle Oslo.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023 - 2023 Vedlikehold av svalganger

2022 - 2023 Bytte av vinduer

2019 - 2019 Oppussing av oppgangene

2019 - 2019 Oppussing bakgård

2012 - 2012 Nytt tak

2010 - 2010 Nye balkonger og fasade

Grilling på balkong er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

Styreleder opplyser at det er behov for bytte av heiser. Det er ikke bekreftet om prosjektet starter i år eller neste år. Det er en estimert kostnad er mellom 12-14 mill. basert på tilbud mottatt. Kostnaden er planlagt finansiert ved opptak av felles lån, oppsparte midler og kapitalinnskudd fra sameierne. Innskudd fra beboere på ca. 100 000 kr i snitt avhengig av størrelsen på leiligheten. Dette vil også kunne medføre noe økning i fellesutgiftene og evt. fellesgjeld. Endringer kan forekomme.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 60308105698

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,25%

Restsaldo 7 750 161,00

Innfrielsesdato: 30.04.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 60308116576

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,25%

Restsaldo 10 637 272,79

Innfrielsesdato: 30.10.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Ja

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel

fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres minimum 2 dugnader hvert år, hver vår og hver høst.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 10, seksjonsnummer 67 i Oslo kommune. Gårdsnummer 230, bruksnummer 10, seksjonsnummer 1 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:

301/230/10/67:

17.05.1924 - Dokumentnr: 993832 - Erklæring/avtale

Best om lampefeste for gatelykt

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2026 - Dokumentnr: 30968 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS

Org.nr: 982 253 896

Elektronisk innsendt

29.07.1988 - Dokumentnr: 50838 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 230 BNR 11,12,13,14,136 OG 137

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1988 - Dokumentnr: 50842 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 67

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/8732

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 92 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.07.1985.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Det er oppført vegg mellom entré og stue. Eier opplyser: Vegg i gangen er noe skjev, men det har ingen praktisk betydning. Vegg er ikke boltet fast i gulv eller tak, så den er enkel å rive, men man vil da rive noe av murpussen i taket også. For øvrig er ikke tilsendte plantegninger markert med navn på rommene, det er derfor ikke mulig å kontrollere bruken.

Det gjøres oppmerksom på at romfordeling på byggemeldte tegninger ikke er spesifisert, det er å anta at rominndeling stemmer overens med dagens bruk. Tidligere bod er fjernet og innlemmet som del av stue.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.07.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, friområde/park og grense for bebyggelse etter bestemmelsene i S-2819 fra 23.10.1985. Reguleringsbesemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Borggt./ Smedgt.-kvartalet, (Tøyen). Bolig, friområde, industri. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Oslo kommune vedtatt 22.04.2009 hvor eiendommen omfattes av kommunedelplan for torg og møteplasser.

Offentlige planer:

Borggata 12 B - bruksendring av bod til bolig - H0303

Saksnr: 202515682/202457085 - Byggesak

Gjelder bruksendring av bod til bolig.

Saken er under behandling.

Borggata 12 A - oppføring av forsamlingshus

Saksnr: 20250736/2025/07361 - Byggesak

Gjelder oppføring av forsamlingshus.

Saken er under behandling.

Det gjøres også oppmerksom på at deler eiendommen omfattes av kulturminnevern og ligger i et område med avklarte nasjonale kulturminner.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800, - (pr. visning). Utlegg utgjør 16990,-. 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

10.02.2026

Vedlegg

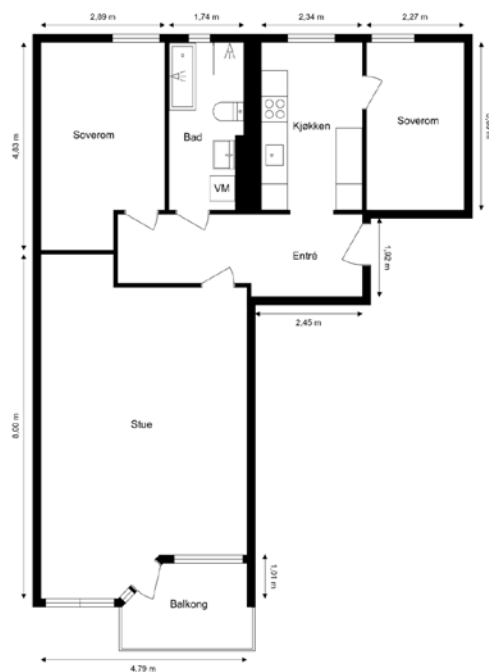
Tilstandsrapport

📍 Borggata 12 D, 0650 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 10, snr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 21421-1441

Referansenummer: CV4306

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

**Norske
Boligrapporter**

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjee erfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i hovedsak betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Yttervegger er pusset og malt.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med plater.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Døralling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt panel. Fliser.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,36 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og brukslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

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

[Gå til side](#)

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde er målt til 1,14 meter, i henhold til gjeldende krav skal rekkverk på balkonger med nivåforskjell mer enn 10 meter ha minimum 1,20 meter rekkverkshøyde.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

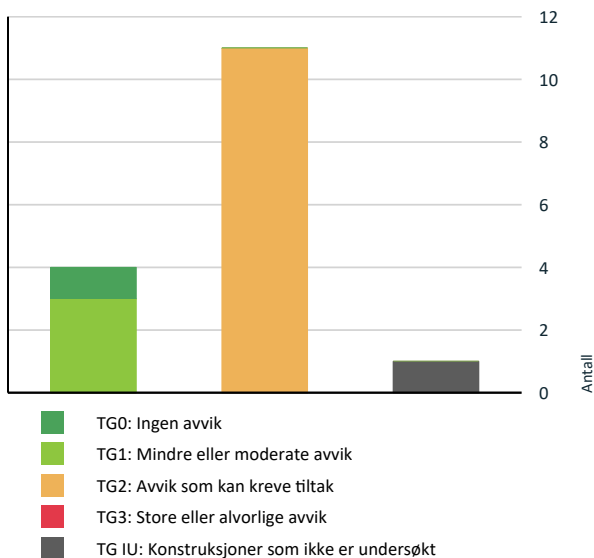
Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Det er oppført vegg mellom entré og stue. Eier opplyser: Veggen i gangen er noe skjev, men det har ingen praktisk betydning. Veggen er ikke boltet fast i gulv eller tak, så den er enkel å rive, men man vil da rive noe av murpussen i taket også.

For øvrig er ikke tilsendte plantegninger markert med navn på rommene, det er derfor ikke mulig å kontrollere bruken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

UTVENDIG

Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: produsert i 2022.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2022.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert at entrédøren sleper mot gulvet. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNENDIG

Innvendige dører

Glatte malte innvendige dører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er skader og enkelte sår dører, som vil kreve tiltak.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2014.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2014.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved

Tilstandsrapport

visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

- Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr:

- Dusj på gulv med fast felt i herdet glass, badekar, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Mangler.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Fra soverom i tilstøtende vegg mot bad (ved badekar).

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2014.

Produsent innredning: Kvik.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
- Benkeplate i tre med nedfelt kum.

Integrerte hvitevarer:

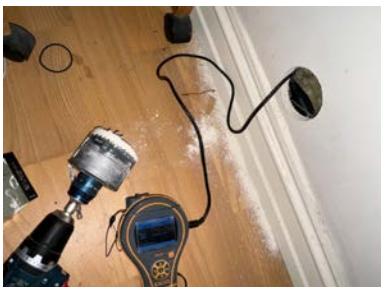
Ingen.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Innredningen er eldre og viser bruksslitasje med enkelte sår/merker.



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Avtrekk: Via mekanisk avtrekk.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har ikke ventilator over kokesone og ventil for mekanisk avtrekk er tildekket.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i bad.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Synlig drenerør fra skapet med utløp mot badet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Det mangler automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

- Kjøkkenkran og vask på bad lekker. På badet lekker etter man skruer igjen kranen og kjøkkenet lekker fra håndtaket ved max trykk. Det må påregnes utskifting av disse for å hindre ytterligere skader.

! TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluke: Ukjent.

Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

! TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilluft: Via spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.

Tilstandsrapport

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ca. 6-7 år siden.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Kjøkkenet har ikke ventilator over kokesone og ventil for mekanisk avtrekk er tildekket.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

IG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 100 liter.
Produksjonsår: 2009.
Strømtilførsel: Ukjent-ikke synlig.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: Benkeskap i kjøkken.
Understøttelse: Ukjent da det er montert sokkel under innredning.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med skrusikringer.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 22.06.2021, men der opplyst om og registrert som tilsier at anlegget bør undersøkes nærmere.

Eier opplyser:

- Elektriker byttet alle stikkontakter i 2021 men da jeg hadde tilsyn i 2021, fikk jeg beskjed om at det elektriske anlegget ikke var jordnet, så en elektriker ordnet det i hele leiligheten.
- Jeg har montert opp 4 lamper selv. De i gangen og den på det lille soverommet er limt fast til taket. Taklampe på badet har jeg montert med

Tilstandsrapport

skruer. En av stikkontaktene på det lille soverommet har jeg montert opp. En av lysbryterne på kjøkkenet er limt fast til veggen.

- Jeg mener at en lampe på badet, den over speilet ikke fungerer, og også noen av stikkontaktene på badet. Det har vært et problem at sikringen går med en gang, når man prøver å skru på varmen i gulvet på badet, så de har ikke hatt gulvvarme de siste årene. Jeg vet ikke om det er pga feil kurs eller noe annet.

Det er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en utvidet el-kontroll, slik at eventuelle tiltak kan kartlegges, for eksempel på grunn av:

På grunn av anleggets alder. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

På grunn av provisoriske løsninger som fremstår ufagmessig.

På grunn av utførelse av ufaglært og manglende samsvarserklæring.

Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde er målt til 1,14 meter, i henhold til gjeldende krav skal rekkverk på balkonger med nivåforskjell mer enn 10 meter ha minimum 1,20 meter rekkverkshøyde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

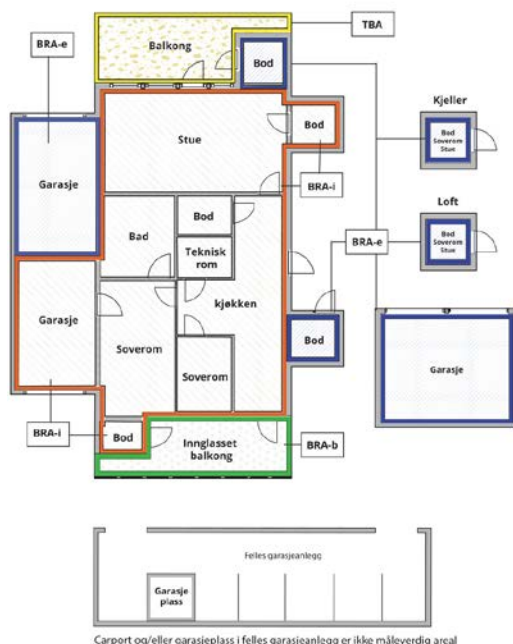
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	85			85	7
SUM	85				7
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Ekstern bod(er) er ikke oppmålt da undertegnede ikke hadde kunnskap om plassering under befaring, areal må påregnes oppmålt å lagt inn i tabell under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Det er oppført vegg mellom entré og stue. Eier opplyser: Veggen i gangen er noe skjev, men det har ingen praktisk betydning. Veggen er ikke boltet fast i gulv eller tak, så den er enkel å rive, men man vil da rive noe av murpussen i taket også.

For øvrig er ikke tilsendte plantegninger markert med navn på rommene, det er derfor ikke mulig å kontrollere bruken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
Befaring med leietaker tilstede		

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	10		67	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Borggata 12 D							
Hjemmelshaver Harbitz Lasse							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	12.01.2026	Eiers opplysninger, gitt pr. tlf.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.01.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	22.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lasse Harbitz

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Borggata 12D

0650 Oslo

0301-230/10/0/67



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Jeg har aldri fått satt opp kjøkkenvifte. Det var en gammel kjøkkenvifte der, før jeg rev kjøkkenet, da jeg flyttet inn i 2014.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lampen og stikkontakten over speilet på badet fungerer ikke. De andre stikkontaktene på badet fungerer. Sikringen går hvis man prøver å skru på varmeelementene i gulvet på badet. En av stikkontaktene på det minste soverommet er montert opp av meg. Jeg har hengt opp noen lamper, og et par av de er festet med lim. Lysbryter ved oppvaskmaskin på kjøkkenet er og festet med lim.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: VF Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker fikset alle stikkontakter, da jeg hadde fått beskjed om at de jeg hadde ikke var jordnet, tidligere i 2021.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Jeg monterte opp en stikkontakt på det minste soverommet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Jeg monterte 4 taklamper, en på badet (med skruer), en på det lille soverommet (limt), og to i gangen (limt).

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jeg rev en innvendig bod for å få større stue. Total oppussing av bad og kjøkken av firmaet Hura Rør og Bad (Alex Hura) da jeg flyttet inn i 2014.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jeg fikk nylig vite, gjennom vibbo, at det har vært et problem med uvedkommende som har oppholdt seg i garasjen den siste tiden. Det sto at de skal ordne overvåkingskameraene og at de har gitt beskjed til beboerne om å påse at garasje døren er skikkelig lukket etter at men har passert med bil.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Jeg byttet ut alle vindus- og dørkarmer, la parkett, byttet alle lister, malte hele leiligheten hvit, la fliser på kjøkkenveggen, rev en innvendig bod, og satte opp panel på det minste soverommet og stuen i 2014. (Jeg har forøvrig selv teori delen av byggfagutdanningen og alltid vært en ivrig og dyktig hobbysnekker). Jeg har og laget dørstokkene inne i leiligheten.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Jeg satte opp en vegg mellom gang og stue i leiligheten. Denne er ikke boltet fast hverken i tak, gulv eller vegger, kun festet med tec7-lim, så den kan lett rives av ny eier om ønskelig.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

Vedtekter for sameiet, endret på ordinært årsmøte 2018, sist endret 27.04.2022.

§ 1 EIENDOMMEN OG FORMÅL

Boligsameiet Borggata 12 består av 97 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, hvorav 1 er garasjeeksjon, totalt 100 seksjoner av eiendommen gnr. 230 bnr. 10 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring.

Garasjeeksjonen eies av 91 boligseksjoner i fellesskap. Det er 50 parkeringsplasser per dags dato.

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

Seksjonseiere som har bruksrett til garasjeplass er selv ansvarlige for å få tinglyst sin ideelle andel av garasjeeksjonen.

STYRET

§ 2 STYRET

Sameiet ledes av et styre sammensatt av styreleder, samt inntil 4 styremedlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år, såfremt årsmøtet ikke beslutter noe annet. Varamedlemmer velges for 1 år.

Styret velges av årsmøtet.

Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden avsluttes. For å sikre kontinuitet tilstrebes det at ikke alle medlemmer står på valg samme år.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer, som oftest senest ved neste styremøte.

§ 3 INHABILITET OG TAUSHETSPLIKT I STYRET

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å

opptre på vegne av fellesskapet av seksjonseiere om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 4 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 5 STYRETS KOMPETANSE M.V

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøter.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styre og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene har lagt til andre organer. Styret kan ikke pantsette eller tinglyse andre heftelser på sameiets eiendom.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer er til stede. Vedtak på styremøte treffes med alminnelig flertall.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 6 ANSATTE OG FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter, sier opp og meddeler avskjed overfor funksjonærer. Styret gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret engasjerer og inngår avtale med forretningsfører.

ÅRSMØTET

§ 7 OM ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i boligsameiet er årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. For ekstraordinært årsmøte kan minimumsfristen settes til 3 dager dersom spesielle forhold tilsier det. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret eller forretningsfører senest 21 dager før møtet. Styret skal i god tid på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet senest innen 14 dager etter årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Årsmøtet kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt.

For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 8 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Beslutninger på årsmøte treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av boligsameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 9 SÆRLIG OM ORDINÆRT ÅRSMØTE (ÅRSMØTE)

Ordinært årsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. I tillegg til sakspapirer ihht § 7 skal styrets årsrapport med revidert regnskap følge innkallingen

Det ordinære årsmøtet (årsmøtet) skal:

- a. Behandle årsrapporten fra styret.
- b. Behandle og godkjenne årsregnskapet
- c. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
- d. Velge styre

§10 SÆRLIG OM EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

§ 11 STEMMERETT OG AVSTEMMING I ÅRSMØTER

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Seksjonseier kan møte med eller ved sakkyndig fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse etter egen avstemning med ordinært flertall.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12 INHABILITET PÅ ÅRSMØTER

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om avtale overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

RÅDERETT

§ 13 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene.

Salg skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjonen skal godkjennes av styret, men slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved utleie eller fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om utleie eller fremleie meldes via forretningsfører på standard skjema som mottas ved henvendelse til styret eller forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller husrommet ved fremleie klart blir overbefolket.

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 boligseksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon. For det tilfelle at seksjonseier allerede er en juridisk person vil reglene få den anvendelse at erverver må være en fysisk person. Styret kan søkes om unntak fra nevnte bestemmelse, men styret står fritt til å fatte vedtak i saken.

Seksjonseierne, leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere av seksjon godtar boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

FELLESUTGIFTER, PANTERETT OG VEDLIKEHOLD

§ 14 INNBETALING OG FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Som fellesutgifter omfattes blant annet samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, administrasjonsutgifter og lignende, vedlikeholdsutgifter, drift av hovedbygning, utgifter til påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, samt utgifter til renter og avdrag på pantelån som hviler på hele eiendommen.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig a konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 15 BOLIGSAMEIETS PANTERETT

De andre seksjonseierne har i medhold av eierseksjonsloven av 16.juni 2017 nr. 65 panterett i den enkelte seksjon for krav sameiet måtte få på en seksjonseier som følge av sameieforholdet, slik som ubetalte fellesutgifter, inntil et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av fellesutgifter.

§ 16 HEFTELSESFORM

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

§ 17 VEDLIKEHOLD

a. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater,
- h) rør (fra fellesledningen og inn i bruksenheten), ledninger, mv., i ikke-bærende konstruksjoner (herunder påstøp og lettvegger), samt sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innvendige dører og vinduer med karmar, inkludert balkongdør

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader (herunder ved plutselig ytre påvirkning) på noe innenfor seksjonseierens vedlikeholdsansvar - for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk -, og seksjonseierne skal tegne forsikring for slike skader så langt det er mulig. Sameiet skal likevel dekke seksjonseierens kostnader ved utbedring av slike tilfeldige skader, så langt seksjonseieren kan dokumentere overfor styret at den tilfeldige skaden er dekket av sameiets

(8) Alle arbeider utført på bad skal være i henhold til gjeldene Plan og Bygningslov med tilhørende forskrifter. Sameiet vil på vanlig måte ha et rettmessig krav på erstatning dersom sameiet lider et tap som følge av mangelfull utførelse. Kan sameiet dokumentere økning i premie som følge av skaden vil sameiet kunne kreve erstattet dette som et tap. Skulle styret bli gjort kjent med at rehabilitering er skjedd i strid med gjeldende regler vil også forretningsfører bli underrettet, og eiendomsopplysningene vil bli oppdatert tilsvarende. Disse opplysningene utleveres eiendomsmegler ved et eventuelt salg av seksjonen.

(9) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(11) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

b. Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt, herunder reparasjon og utskifting av blant annet vinduer, isolerglass, ytterdører, tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, når det er nødvendig. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader som ikke faller inn under seksjonseierens ansvar.

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

§ 18 SÆRSKILT OM VÅTROM

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for og plikt til å vedlikeholde sluk, rør frem til sluk, vann- og fuktsperre på vegger, tak og gulv i våtrom i seksjonen.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann.

§ 19 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt uten styrets godkjenning. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere eller sameiet.

§ 20 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Alle beboere/brukere plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og seksjonseierne og beboerne er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

§ 21 KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning av sameiets fellesarealer er tillatt. Styret kan iverksette kameraovervåkning av fellesarealene etter nærmere varsel til seksjonseierne.

§ 22 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, herunder sitt ansvar for eventuelle leietakere, fremleietakere eller andre beboere/brukere av seksjonen sine vesentlige mislighold, og aktiv oppfølging av slike, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens/beboerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan boligsameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13, jfr. eierseksjonsloven §397. Styret kan også kreve fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

§ 23 SÆRSKILT OM SEKSJONSEIERE, LEIETAKERE OG BEBOERE/BRUKERE AV SEKSJONENE SITT ANSVAR

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller sameiet påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Atferdsregler og andre forpliktelser overfor sameiet skal følges av alle seksjonseierne, leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere av seksjoner og fellesarealer, jf. særlig §§ 17-20 og Husordensreglene.

Seksjonseierne er overfor sameiet ansvarlige for leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere i sine seksjoner, herunder for deres mislighold og oppfølging av slike. Mangelfull oppfølging av slike vesentlige mislighold vil være grunnlag for tvangsfravikelse salgspålegg mot seksjonseieren i samsvar med § 22 i vedtektene (jf. eierseksjonsloven §§ 38 og 39).

Brudd på ovenstående og andre uaktsomt skadevoldende handlinger vil bli påtalt av styret, og kostnader sameiet derved påføres vil bli krevet dekket - som kostnad knyttet til den enkelte bruksenhet eller ved krav om erstatning.

§ 24 FORSIKRING

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

§ 25 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 26 MELDEPLIKT

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som seksjonseieren oppdager. Seksjonseier plikter å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet.

§ 27 GARASJESEKSJONEN

Garasjeeksjonen eies av 91 boligseksjoner i fellesskap med en ideell andel hver. Det er per dags dato 50 parkeringsplasser i garasjen. Plassene er knyttet til boligseksjonene ved private bruksrettsavtaler, som følger boligseksjonen ved overdragelse. Det er ikke adgang til å overdra bruksretten til andre seksjonseiere uten skriftlig samtykke fra styret. Garasjeeksjonen administreres av boligsameiets styre. Det er egne vedtekter for garasjesameiet, hvor fordeling og ansvar er regulert. Den til enhver tid eier av boligseksjon med tilhørende bruksrett er pliktig å gjøre seg kjent med vedtektene i garasjesameiet.

§ 28 FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov av 16 juni 2017 nr. 65 med senere endringer til anvendelse.

§ 29 Lån for Individuell Nedbetaling (IN-lån/Administrasjonsavtale for sameier)

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

VEDTEKTER

FOR

BORGGATA 12 GARASJESAMEIE

Vedtekter sist vedtatt på ordinært sameiermøte 31.mars 2011.

1. EIENDOMMEN

Borggata 12 garasjesameie ("Garasjesameiet"), består i hovedsak av garasje med parkeringsplasser beliggende på anleggseiendommen gnr. 230 bnr. 10 i Oslo kommune og eies av 91 seksjoner i Boligsameiet Borggata 12 ("Boligsameiet").

Garasjesameiet består av til sammen 50 parkeringsplasser. Plassene skal være boligparkering for Boligsameiet.

2. FORMÅLET MED VEDTEKTENE

Vedtektene skal regulere bruk, drift, vedlikehold mv av Garasjesameiet.

3. BRUK AV PARKERINGSPLASSENE

Sameierne som har ervervet bruksrett til garasjeplass, kan bruke garasjearealet til parkering på anvist parkeringsplass, jfr. Bilag 1

Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Bruk som er til sjenanse eller fortrengsel for andre er ikke tillatt. Dersom det oppbevares avfall eller gods på parkeringsplassen, har styret fullmakt til å fjerne dette for eiers regning, med rimelig varsel.

Vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4. JURIDISK RÅDERETT

Sameierne har, med de begrensninger som fremgår av disse vedtekter med bilag, den fulle råderett over sin sameierandel.

Parkeringsplassene og bodene kan kun disponeres av sameierne i Boligsameiet Borggata 12. Denne retten skal tinglyses på eiendommen.

Styret i Boligsameiet kan endre plasseringen av parkeringsplasser dersom dette er i sameiernes interesser.

Bruksretten til parkeringsplass følger boligseksjonen, og kan kun overdras til andre sameiere i eierseksjonssameiet. Boligsameiets styre og forretningsfører skal søkes skriftlig ved salg av bruksrett til garasjeplass når denne overdras uavhengig boligseksjonen. Det skal opplyses om kjøper og overdragelsestidspunkt. Det skal mottas et skriftlig samtykke fra styret eller forretningsfører om at overdragelsen er godkjent. Vedlagt samtykket skal det følge en oppdatert liste over fordelingen av plassene (bilag 1). Det vil bli belastet et eierskiftegebyr på 4 ganger rettsgebyr for administrasjonen ved overdragelser.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene inntil slik melding er gitt.

Senere erververe er bundet av vedtektene, og det er rettighetene etter vedtektene som kan overdras. Selger er forpliktet til å informere om vilkårene i disse vedtektene ved videresalg.

Sameierne med bruksrett kan kun leie ut parkeringsplass til andre beboere i eierseksjonssameiet. Ved utleie skal det gis melding til boligsameiets forretningsfører om leietaker og leieperiode.

Bruksrett til boder er knyttet til boligene og kan ikke selges til andre.

Den enkelte bruker av parkeringsplassene og bodene er forpliktet til å følge vedtektene, de ordensregler som eventuelt vedtas for sameiet, og for øvrig de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. (Bilag 2)

5. MISLIGHOLD

Garasjesameiet har rett til å dekke sitt tap av innbetalte beløp, dersom sameier misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter vedtektene og garasjereglene.

Legalpanteretten i eierseksjonsloven gjelder også forpliktelser i Garasjesameiet.

6. BRUKSBEGRENSNINGER

Sameiet forplikter seg til å overhold sameiets til enhver tid gjeldende retningslinjer/begrensninger for bruk av garasjeplasser i garasjeanlegget.

7. SAMEIERMØTE

Sameiermøtet i Garasjesameiet består av sameierne i Boligsameiet, og gjennomføres samtidig med sameiermøtet i Boligsameiet.

Innkallelse finner sted etter reglene i Boligsameiet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 20 % av sameierne krever det. Slikt sameiermøte innkalles i tilfelle med minst 8 dagers varsel.

På sameiermøtet har hver sameier en stemme. Alle vedtak treffes ved simpelt flertall. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

8. STYRE

Styret i Garasjesameiet er det til enhver tid valgte styre i Boligsameiet.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Garasjesameiet ved sine underskrifter.

9. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GARASJEN

Styret har ansvar for den daglige forvaltning og drift, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser. Driften skal være i henhold til lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Vedlikeholdet skal til enhver tid holdes på et nivå som innebærer at garasjen er i god stand.

Vesentlige avgjørelser, herunder større nyinvesteringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser skal forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av parkeringsanlegget. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods eller lignende fra parkeringsplassen. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter.

Sameier med bruksrett kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som har bruksrett til parkeringsplassene (bilag 1).

10. FORRETNINGSFØRER

Innkrevning av fellesutgifter fra sameierne med bruksrett utføres av forretningsfører.

Forretningsfører plikter å føre egen kostnadsoversikt for garasjeseksjonen.

11. KOSTNADER

Til dekning av fellesutgiftene skal sameierne med bruksrett betale månedlig å konto beløp til Eierseksjonssameiet.

12. BILAG

Bilag 1	Oversikt over bruksretter til garasje plasser.
Bilag 2	Ordensregler garasje

Husordensregler for Borggata 12

Publisert 27-09-2016, sist endret 3. mai 2017

GENERELT

1. Disse husordensregler er ment som adferdsregler i sameiet og mellom sameiere.
2. Sameiermøtet er besluttsende organ i forhold til endringer i husordensreglene. Styret er satt til å håndheve reglene, og vaktmester er av styret bemyndiget til å påse at reglene følges i det daglige.
3. Seksjonseiere, leietakere, fremleietakere og øvrige beboere/brukere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og er ansvarlige for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og av deres besøkende. Seksjonseier plikter ved utleie å overlevere leietaker ett eksemplar av disse husordensregler, og ved fremleie plikter hovedleier (som fremleier/utleier) å gjøre det samme overfor fremleietaker (leietaker). Utleie skal meldes på eget skjema via forretningsfører, og leietaker skal signere på dette skjemaet at de har mottatt og forstått pliktene som følger av husordensreglene. Utleie meldes så snart leieavtale er inngått. Utleier bærer ansvaret om leietaker nektes å leie av styret.
4. Brudd på husordensregler skal ordnes opp ved direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.
5. Husordensreglene er en del av sameiernes forpliktelser, og brudd på reglene – herunder mangelfull oppfølging av eventuelle leietakere, fremleietakere og/eller andre beboere/brukere sine mislighold – kan medføre tvangssalg m.v. videre er seksjonseiere, leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere økonomisk ansvarlige for brudd på ovennevnte regler som medfører skade på sameiets eiendom eller andre kostnader for sameiet.

LEILIGHETENE

6. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke må brukes slik at naboene sjeneres.
7. Mellom kl 1830 og 0600 er bruk av boremaskin, hamring og annet særlige støyende arbeid forbudt. Mellom kl 2300 og 0600 må det vises særlig hensyn ved bruk av Radio, TV, vaske- og oppvaskmaskin, dusj/bad etc. På søn- og helligdager samt offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
8. Ventiler i vinduer og for øvrig må holdes tilstrekkelig åpne til at leiligheten ikke påføres fuktskader og for å hindre vakuum. Avtrekksvifte må ikke monteres på avtrekket. Ventiler på kjøkken og bad må holdes rene og i orden.
9. Markiser er tillatt satt opp, men bruk materialer, farger og mønstre i lyse gråtoner.
10. Balkong- og terrassekasser må plasseres innenfor terrasse/balkongkant.
11. Det skal kun oppbevares gjenstander på en balkong som naturlig hører hjemme der, så som balkongmøbler, parasoll og grill. Gjenstander som for eksempel skap, bildekk og parabolantenner skal ikke stå på balkongen. Om balkongen brukes til oppbevaring kan dette medføre brannfare. I de tilfeller der styret vurderer at det foreligger brannfare kan det kreves adgang til leiligheten for å fjerne gjenstander fra balkong/terrasse for seksjonseiers regning og risiko.
12. Grilling på balkong er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.
13. Bruk av slange på balkong/terrasse for vanning av blomster eller vask av balkong/terrasse er forbudt.

14. Det er ikke lov å riste tepper o.l. fra balkong eller vindu.
15. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger.
16. Alle seksjonseiere er ansvarlig for å melde i fra til styret om mulige skadedyr i egen leilighet eller fellesarealer. Ved slik varsling vil skadedyrsfirma fjerne skadedyrene, og seksjonseier vil kun betale 20% av kostnaden, resten betales av sameiet. For det tilfellet at seksjonseier ikke har meldt fra vil seksjonseier måtte betale hele kostnaden.

OPPGANGENE

17. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst og ingen beboer har lov til å slippe inn andre personer enn de han gir adgang til egen bolig.
18. Det er ikke tillatt å plassere noe i oppgangene. Dersom noen ønsker å ha blomster eller andre pyntearrangementer i gangene må de selv holde rent rundt disse.
19. Postkasseskilt kan fås ved henvendelse til styret. Bruk utleieskjemaet.

BODENE

20. Bodene skal holdes ryddige og oversiktlige. Det er strengt forbudt å oppbevare illeluktende eller brannfarlige stoffer i bodene.
Styret kan be eiere av boder om å rydde bodene om styret vurderer det dit hen at det foreligger brannfare.
21. Det er forbudt å plassere gjenstander utenfor bodene. Disse vil bli fjernet av vaktmester for eiers regning og risiko.

SØPPELROM OG AVFALL

22. Beboerne plikter å sørge for at søppel som bringes til søppelrom er pakket forsvarlig inn og sørge for at det legges opp i søppelcontainerne.
Papircontainer skal benyttes til aviser, kartong og annet papir.
Glass og metall skal kastes ved avfallsstasjoner andre steder i bydelen.
Spesialavfall så som tv-apparater, vaskemaskiner, kjøleskap, malingsrester, byggeavfall (trevirke, gips etc) er seksjonseier selv ansvarlig for å frakte bort for egen regning. Seksjonseier vil faktureres for kostnadene ved å frakte dem bort og levere dem inn, gjort av innleid selskap.

GARASJEANLEGG

23. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst.
24. Sender for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen. Tyveri av gjenglemt sender må straks meldes fra til vaktmester.
25. Ingen har lov til å bruke garasjeanlegget til lekeplass, oppholdssted eller til reparasjoner av bil eller annet kjøretøy.
26. Alle biler som er uten registreringsskilt vil bli fjernet omgående for eiers regning og risiko. Er bilen forsikret, men uten skilt/betalt årsavgift, må det på forhånd sendes skriftlig melding til styret slik at bilen ikke fjernes.

GRØNTANLEGG OG BAKGÅRD

27. Det arrangeres minimum 2 dugnader hvert år, hver vår og hver høst.
28. Kjøring med bil og kortest mulig parkering på sameiets gangveier er kun tillatt ved henting og bringing av eldre og uføre, og ved transport av tunge og mange kolli, og da

bare for kort tid. Kjøringen må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet da det er barnas lekeplass. Tomgangskjøring er strengt forbudt.

Ved ulovlig parkering blir kjøretøyet borttauet uten ytterligere advarsel og for eiers regning og risiko.

29. Moped- og motorsykkelskjøring på gangveiene er forbudt. Plen og grøntområder skal ikke benyttes som gangvei.
30. Ballspill (fotball, håndball, tennis etc) i bakgården, enten det dreier seg om gangveier, plener eller foran inngangene er ikke tillatt.
Uvettig sykling og sykling på gressplenene er forbudt.
All annen lek skal foregå slik at det ikke sjenerer andre beboere unødig.
Det skal være ro i bakgården kl. 21.00 og ikke høylytt aktivitet på balkongene etter kl. 23.00 alle dager.

DYREHOLD

31. Dyrehold er tillatt uten styrets godkjenning. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjanse for andre seksjonseiere eller sameiet.

EIERSKIFTE

32. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.
Utleie skal meldes til forretningsfører på eget skjema. Ved bytte av leietakere skal nytt skjema sendes slik at forretningsfører har oppdaterte opplysninger på hvor mange som bor i sameiet samt at leietakere har mottatt og lest husordensreglene.
Seksjonseier har fortløpende plikt til å sørge for at standard postkasseskilt og andre navneskilt er oppdatert med alle gjeldende beboere. Det er ikke tillatt å bruke annen merking av postkasser o.l. enn navneskilt godkjent av styret.
Manglende oppfyllelse av seksjonseiers meldeplikt fører til at vedtektenes § 22 (Mislighold) kommer til anvendelse.

RØYKING

33. Røyking er ikke tillatt i garasjeanlegget, oppganger, heiser eller i andre innendørs fellesarealer.

ORDENSREGLER

FOR GARASJESAMEIET I BORGGATA 12

Reglene sist endret på ordinært årsmøte 27.april 2022.

1. FORMÅL

Garasjeanleggene kan bare brukes til parkering av kjøretøy og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne.

Unødvendig opphold og lek i garasjeanleggene og utenfor inngang til garasjeanleggene skal ikke forekomme.

2. FERDSEL

All ferdsel i garasjeanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

3. PARKERING

Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede plassene.

4. RETT TIL PARKERINGSPLASS

Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt i forbindelse med salget/seksjoneringen av eiendommen. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter skriftlig søknad fra de berørte garasjeplasseneierne.

5. Utleie

Ved utleie av parkeringsplass til andre beboere (jfr pkt. 4 i garasjevedtektene) skal styret og forretningsfører snarest mulig gi melding om navn, seksjonsnummer og telefon til leietaker.

6. OPPBEVARING

Oppbevaring av inntil to sett sommer-/vinterdekk og stålskap er tillatt innenfor egen parkeringsplass.

7. ULOVLIG OPPBEVARING

Det skal ikke oppbevares noe på parkeringsplassen utover det som er spesifisert i §6. Parkeringsplassen kan kun brukes for kjøretøy i aktiv bruk. Det vil si at heller ikke avskilte biler eller biler i opplag kan oppbevares på parkeringsplassen.

Det skal spesifikt ikke oppbevares olje, kjemikalier eller lignende brannfarlige stoffer i garasjen, annet enn i ev. stålskap.

8. INNGANGER OG INNKJØRSLER

Dørene og portene inn til garasjeanleggene skal alltid være lukket og låst.

9. RENGJØRING OG VEDLIKEHOLD

Ved behov for rengjøring, vedlikehold eller tilsvarende plikter av hele garasjen, plikter bruker etter varsel å flytte kjøretøyet og rydde garasjeplassen. Brudd på dette medfører borttauing på egen regning.

Styret, 31. mars 2011

Nabolagsprofil

Borggata 12D - Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Naboskapet

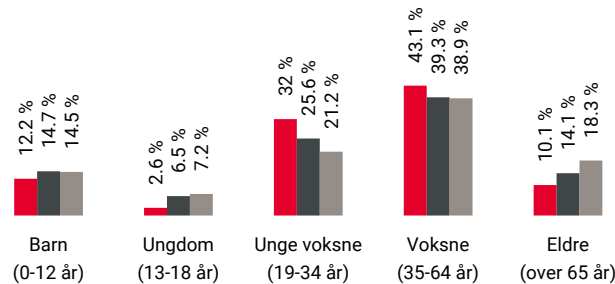
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enerhaugen	1 530	909
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.3 km
Min Árbi	4 min
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

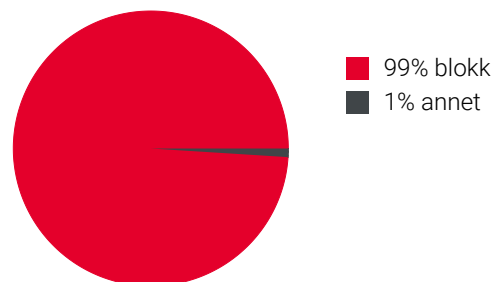
⚽ Schubelersgate friområde balløkke 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Tøyen skole 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

🏃 CrossFit Gamlebyen 1 min 🚶

🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter 4 min 🚶

Boligmasse



«Sentralt, hyggelig og kult»

Sitat fra en lokalkjent

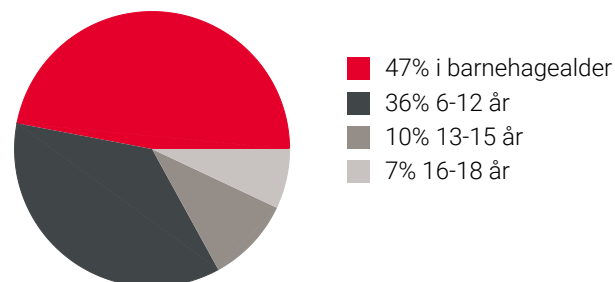


Varer/Tjenester

🛒 Tøyen Torg 6 min 🚶

🏪 Boots apotek Tøyen 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

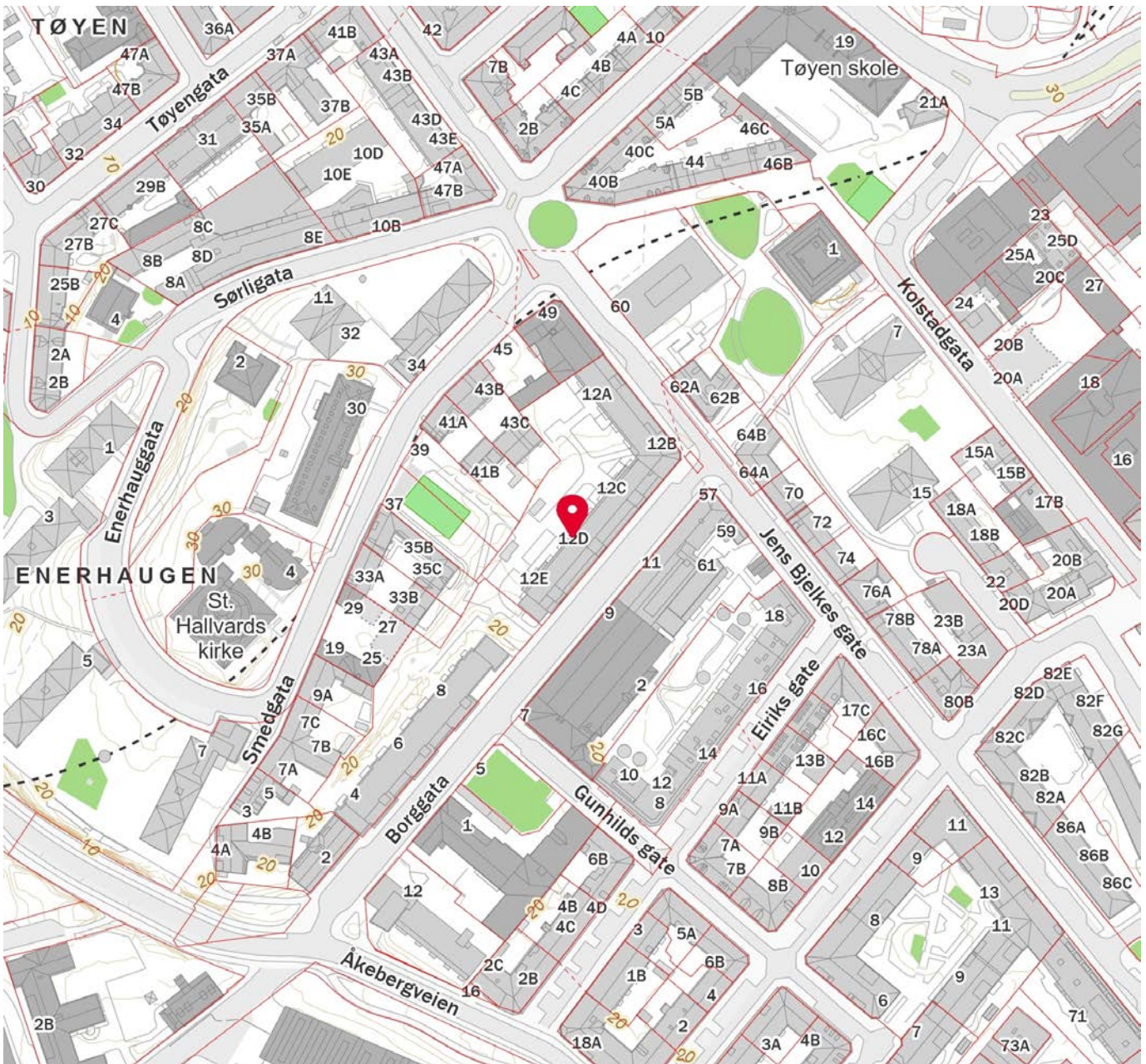


0% 60%

■ Enerhaugen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Borggata 12D
0650 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre