

The image shows a large, light-colored, multi-story building with a gabled roof and a balcony, situated on a green lawn under a clear blue sky. The building has a classic architectural style with multiple windows and a small balcony on the upper floor. The foreground is a lush green lawn with some outdoor furniture, including a wooden bench and a metal table with chairs. The sky is a clear, vibrant blue.

aktiv.

Lyder Sagens gate 22, 0358 OSLO

**Flott og sjarmerende 2-roms i
idyllisk flermannsbolig |
Garasjeplass | Stor felles hage | Må
oppleves!**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 850,-
Total ink omk.: Kr 7 688 850,-
Felleskostn.: Kr 1 906,-
Selger: Rune Isøy

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1903
BRA-i/BRA Total 66/79 kvm
Tomtstr.: 1213.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 112
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1008250095

Ditt nye hjem?

Velkommen til Lyder Sagens gate 22! Dette er en klassisk, vakker 2-roms selveierleilighet som ligger i attraktive og sentrale omgivelser på Fagerborg/Adamstuen. Leiligheten ligger fint til i en flott flermannsbolig med stor, idyllisk hage. Innvendig møter du en lys og sjarmerende bolig med gjennomført klassisk stil, store vinduer og tidsriktige fargevalg. Boligen ligger i et rolig og familievennlig område med kort vei til "alt" byen har å by på av shopping og fasiliteter.

Merk deg dette:

- Delvis modernisert
- Store, flotte klassiske vinduer
- Delvis åpen stue-/kjøkkenløsning
- Veldrevet sameie med herlige fellesområder
- Attraktiv beliggenhet

Er dette din drømmebolig? Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	54
Megleropplysninger	59
Vedtekter	61
Reguleringskart	67
Nabolagsprofil	72
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 6 m² Entré, soverom, bad, kjøkken og stue.

BRA-e: 13 m² Boder i kjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyder på bad er målt til 2.72 meter til 3 meter. Takhøyde i entré er 3,89 meter.

-Takhøyder i øvrig rom er målt til ca 2,49 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra Propcloude.no

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1213.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede fellesarealer med plen og beplantning. Adkomst, gårdsplass og gangveier med belegningsstein. Felles terrasse i hagen med skiferheller. Felt med varmekabler til inngangen.

Beliggenhet

Lyder Sagens gate 22 ligger tilbaketrukket til i en rolig gate på Fagerborg. Her har du kort vei til det Oslo har å by på, som kaféer, restauranter og butikker. Dagligvaretilbudet er også godt i område med bl.a. Bunnpris Fagerborg, Joker Adamstuen og Kiwi

Adamstuen.

Servicetilbud i området er godt med bl.a. Jubel Adamstuen, Ansjosen, Oslo Raw, Jungel pizza og Baker Hansen, m.fl. Videre er det kort vei til Majorstuen, Bislett og Bogstadveien med sine gode tilbud av diverse servicetilbud hvor man kan finne Café Laundromat, FYR og Kverneriet for å nevne noen.

Fra leiligheten er det også kort vei til hyggelige uteområder som Idioten, Marienlystparken, Veterinærhøyskolen, Sophus Bugges plass og Stensparken. På ca. 15 minutters gange kommer du deg også til St. Hanshaugen park med sine hyggelige stier og fine utsikt. Her kan du nyte varme sommerdager alene eller med gode venner. Med buss kommer du deg også raskt til Frognerparken, med alt den har å by på. Parkene byr på frodige grøntarealer og mulighet for grilling på sommertid, samt flotte lekeapparater for de små. Det er flere treningssenter i nærområdet, bl.a. Evo Adamstuen, Fresh Fitness, SATS Bislett og SATS Fagerborg.

Det er bredt kollektivtilbud i nærområde. Fra Adamstuen går trikk 17 og 18 som tar deg til bl.a. Tinghuset, Bislett og Rikshospitalet. Fra Vestre Aker Kirke går buss 20, 25 og 28 som tar deg til bl.a. Skøyen, Frogner plass, Majorstuen, Torshov, Ullevål, Kjelsås, Haugerud, Carl Berner og Fornebu. Her stopper også flybussen. Fra Majorstuen har du også T-bane, som tar deg rundt i hele Oslo samt utenfor.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislrud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Opprinnelig skolebygg fra 1903 som ble omgjort til leiligheter i 2003. Bygget har 2 etasjer i tillegg til innredet loftetasje og kjeller. Bygg er oppført i tegl med fasder av murpuss. Saltak bygget i trekonstruksjon og tekket med skifter.

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

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vegger og himling på bad:

- Dør er plassert i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert.
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling.
- Svelleskader på innredning.
- Fuktskader på lister ved dør.
- Sprekk i flis ved badekar.
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug.
- Bad har høy alder og lite gjenværende levetid. Det må forventes oppussing av bad.

*Gulv på bad:

- Svakt fall i dusjområde. Vann blir liggende etter bruk av dusj, noe som skaper misfarging og skader over tid.
- Misfarging i fuger mellom fliser og mykfug.
- Sprekk i mykfuger flere steder.

*Membran, tettesjiktet og sluk på bad:

- Forventet brukstid for membranløsningen er snart forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Det må forventes at membran ikke lenger nødvendigvis er tett.
- Oppussing av bad må forventes.

*Kjøkken:

- Høy slitasje på kjøkkeninnredning
- Ventilator er svært skittent og kan medføre brannfare ved matlaging og høye temperaturer
- Sår og skader etter bruk
- Det må forventes at kjøkken har behov for oppgradering

*Vinduer og ytterdører:

- Noen vinduer supper og trenger justering.
- Detaljerings gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er normal for denne type bygg, men er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.
- Alder på vinduer tilsier at det vil være behov for vedlikehold i tiden fremover.

*WC og innvendige vann- og avløpsrør:

- Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
- Rørstamme over himlingen er ikke lekkasje sikret med drenering til rom. Ved en lekkasje vil vann renne over himling.
- Anlegg har høy alder og løsninger, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og

bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, men ikke relevant for min leilighet eller sameiet. Avflasset maling nederst på vegg i kjellerbod i min bod.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montert stikkontakt på soverom og i gang.

Arbeid utført av: Fageborg Elektriske.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: El tilsyn utført uten anmerkninger. Se vedlegg.

-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Klargjort for EL bil lader på garasjeplassen.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Oppussing og reparasjon av karnapp på tak ble utført i regi av sameiet i 2023. Tekking og pussreparasjon.

Arbeid utført av: Oslo Fasade AS.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, gang, soverom, bad, kjøkken og stue.

Standard

ENTRÉ

Med god takhøyde og lyse overflater oppleves gangen som både romslig og innbydende. Den romslige og elegante entréen gir et varmt og godt førsteinntrykk, med praktisk garderobeløsning rett innenfor døren for oppbevaring av yttertøy og sko.

STUE

Lys og sjarmerende stue med god plass til en koselig sofagruppe. Det store vinduet slipper inn varme og lys, og gjør rommet lyst og luftig. De lyse og nøytrale overflatene på vegger og gulv gjør det enkelt å innrede med ønsket møblement. Etabler en hyggelig spisegruppe i stuen med plass til hele familien. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, noe som skaper et lyst og sosialt allrom.

KJØKKEN

Tidløst og elegant kjøkken som viderefører leilighetens gjennomførte stil. Kjøkkenets størrelse setter denne leiligheten i en klasse for seg. Innredningen har profilerte, klassiske fronter, heltre benkeplate med oppvaskkum og opplegg til stor kjøl/frys. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er godt med både oppbevaringsløsninger og arbeidsflater.

BADEROM

Romslig flislagt baderom med behagelig underliggende gulvvarme og downlights. Badet har servantinnredning med underskap, speil med lys, badekar, vegghengt wc og dusjnische med glassvegg og dør. Et høyskap plassert ved dusjnischen sørger for praktisk og romslig oppbevaring.

SOVEROM

Innbydende soverom med praktisk garderobeløsning med speil, og god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet ligger tilbaketrukket ved gangen, og er derfor godt skjermet for støy fra stue og kjøkken. Det store vinduet gir rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og åpen romfølelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

-Motorsykel og moped: 3 100 kroner for ett år

-El-bil : 2 090 kroner for ett år

-El-motorsykel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner og varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistedene og det tar forbehold om endringer for 2025.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi primær

Kr 1 375 036

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 500 145

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv 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

69/788

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 1 906,- pr. mnd. I disse inngår varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 906

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

Kr 11 004

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lyder Sagensgate 22

Organisasjonsnummer

986320687

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Sameiet Lyder Sagensgate 22 (org.nr. 986320687). Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr -58 618,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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 praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 112, seksjonsnummer 3 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:

301/216/112/3:

05.02.1898 - Dokumentnr: 903261 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:112

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1902 - Dokumentnr: 900496 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:112

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1943 - Dokumentnr: 302838 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1980 - Dokumentnr: 521894 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2003 - Dokumentnr: 53936 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2003 - Dokumentnr: 53936 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/788
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-6.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt følgende:

- Exdok for våningshus fra 1905.
- Ferdigattest på vinduer fra 1969.
- Ferdigattest for underjordisk garasje fra 1999.
- Ferdigattest for endring av skole til boliger fra 2003.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til spesialområde bevaring bolig.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

188 850 (Omkostninger totalt)

199 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

202 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 699 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 702 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 850

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,7% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 1 700,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 200,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

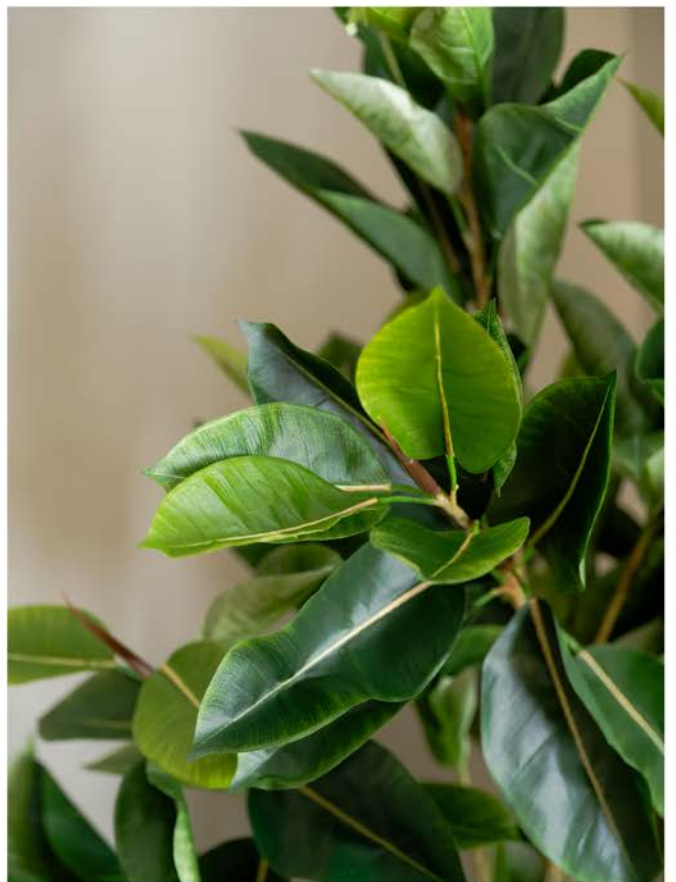
Salgsoppgavedato

23.06.2025

1.Etasje



















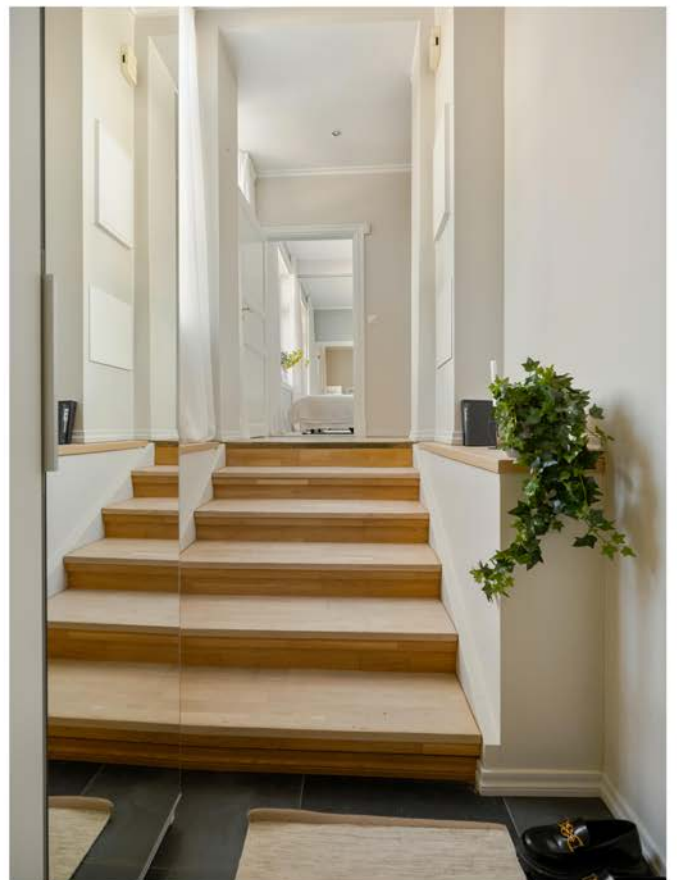
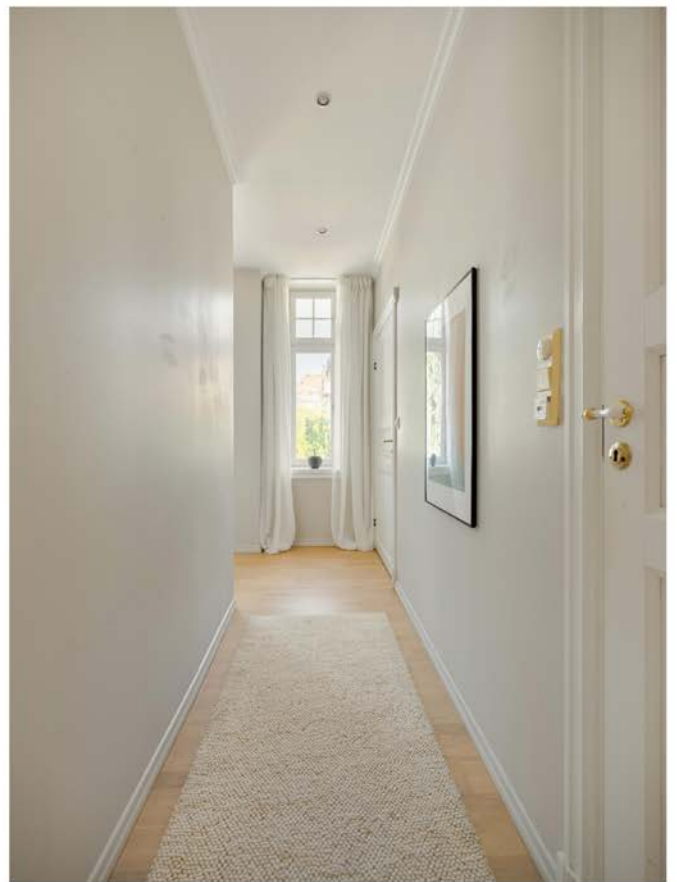


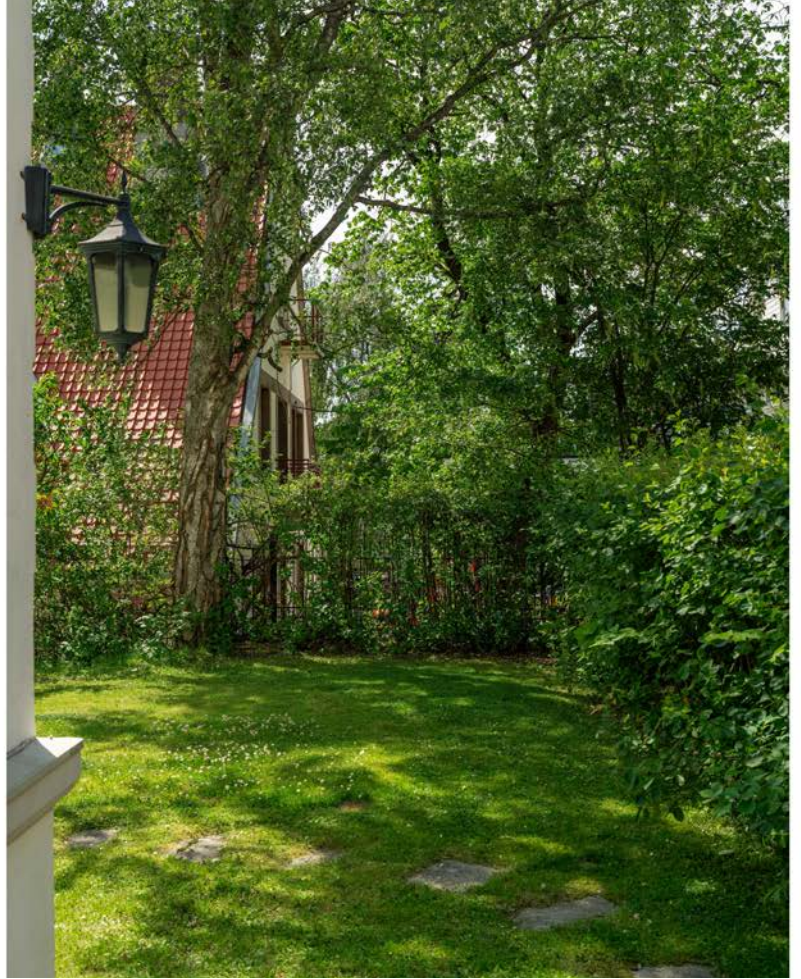














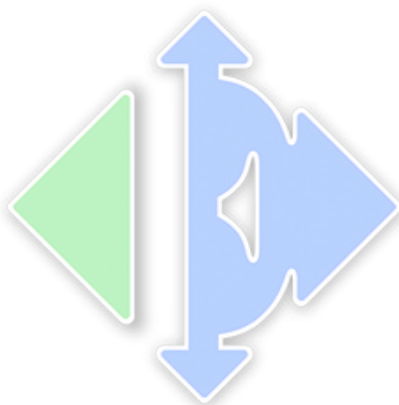






Vedlegg

Selveierleilighet
Lyder Sagens gate 22
0358 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Glenn A. Lislerud
Dato: 23/06/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
97071990
glenn@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:216, Bnr: 112
Hjemmelshaver:	Rune Isøy
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1903
Tomt:	1214 m²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rune Isøy
Befaringsdato:	16.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Flott opparbeidet fellestomt med store gressarealer, fyldig hekker og trær. Gårdsplass og deler av gangstier er steinlagt.

OM BYGGEMETODEN:

Opprinnelig skolebygg fra 1903 som ble omgjort til leiligheter i 2003. Bygget har 2 etasjer i tillegg til innredet loftetasje og kjeller. Bygg er oppført i tegl med fasder av murpuss. Saltak bygget i trekonstruksjon og tekket med skifter.

Den aktuelle leiligheten ligger i 1 etasje.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ett enkeltglass ytterst

Innvendig er bolig kledd med plater på vegger og i tak, mens gulv har parkett og flis

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Smakfull leilighet i et flott bygg hvor den aktuelle leiligheten ligger i høy første etasje med egen dør inn fra siden på bygg. Godt unnyttet areal og god takhøyde.

Bad og kjøkken bærer preg av alder og oppussing kan planlegges.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler i gulv på bad
- Panelovner

BOD OG PARKERING:

- Egen plass i felles garasjeanlegg. Mulighet for montering av el-bil lader
- Ellers gateparkering etter gjeldende betingelser
- Bod i kjeller på 6,4 kvm og 6,8 kvm. Den tredje boden har lav takhøyde og her ikke målbart areal. Gulvareal på denne boden er 5,7 kvm

ANNET:

- Det er montert sentralstøvsuger i leilighet. Selve støvsugeren er plassert i felles kjellerrom.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Oslo kommunes digitale arkiver
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Slette malte vegger. Fliser på bad

Tak: Slette malte tak

Gulv: Parkett. Fliser på bad og i entré

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Slipt og behandlet parkettgulv 2025
- Montert garderobeskap på soverom 2025
- Kjøle/fryseskap byttes for ca 3 år siden
- Skiftet spotter på bad 2023

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

FELLESKOSTNADER:

1.906 kr pr mnd pr 12.06.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	66		-	-	66	
Boder i kjeller		13				13
SUM BYGNING	66	13	-	-	66	13
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, soverom, bad kjøkken, stue

BRA-e:

Boder i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyder på bad er målt til 2.72 meter til 3 meter. Takhøyde i entré er 3,89 meter.

-Takhøyder i øvrig rom er målt til ca 2,49 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra Propcloude.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Rune Isøy

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

23/06/2025



Glenn A. Lislørud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling**

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2003

Fliser på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med dører og speilskap, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak, men ikke spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med delvis høy slitasje
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Dør er plassert i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
- Svelleskader på innredning
- Fuktskader på lister ved dør
- Sprekk i flis ved badekar
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

Bad har høy alder og lite gjenværende levetid. Det må forventes oppussing av bad.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under badekar og hjelpesluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det er ikke mulig å kontrollere gulv under badekar fullt ut
- Det måles ok fall på hovedgulv mot hovedsluk. Fall rundt sluk i dusj er svakt, spesielt på ene siden av sluk hvor vann blir liggende på gulv etter bruk av dusj. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,6 cm, som er tilfredsstillende hvis membran er minimum trukket opp til topp gulv flis. Dette er imidlertid ikke mulig å kontrollere uten å gjøre demonterende tiltak.

Merknader:

- Svakt fall i dusjområde. Vann blir liggende etter bruk av dusj, noe som skaper misfarging og skader over tid
- Misfarging i fuger mellom fliser og mykfug.
- Sprekk i mykfuger flere steder

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran bak fliser er ikke mulig å konstantere.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg fra gang for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Plastsluk med funksjonell vannlås, tegn til membran i sluk

-Hjelpesluk i dusj har ingen synlig membran i sluk

Merknader:

-Forventet brukstid for membranløsningen er snart forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år.

Det må forventes at membran ikke lenger nødvendigvis er tett.

Oppussing av bad må forventes.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2003 og type er ukjent.

Malte vegger og tak. Parkett på gulvet. Vegger over kjøkkenbenk har fliser. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. (Benkeplate på kjøkkenøy er laminat) Frittstående kombiskap (kjøl og frys), integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk koblet til ventilasjon.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er ikke installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav i 2003, men anbefales alltid.

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med høy slitasje

Merknader:

-Høy slitasje på kjøkkeninnredning

-Ventilator er svært skittent og kan medføre brannfare ved matlaging og høye temperaturer

-Sår og skader etter bruk

Det må forventes at kjøkkenet har behov for oppgradering

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Vegger: Slette malte vegger.

Tak: Slette malte tak

Gulv: Parkett. Fliser i entré

Overflater fremstår hele og pene, men det må forventes skader etter alder og bruk

Merknader:

-Innerdører subber. Trenger justering

-Det er ikke rekkverk/håndløper på trapp ned mot entré

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ett enkeltglass ytterst. Malte karmen. Vinduer er av type side og topphengslet og det registreres datostempling fra 2003. Isolert ytterdør uten datostempling, men trolig fra ombygging i 2003.

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

-Noen vinduer supper og trenger justering

-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er normal for denne type bygg, men er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Alder på vinduer tilsier at det vil være behov for vedlikehold i tiden fremover

5. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Samlestamme for rør-i-rør er plassert over himling på bad. Til kjøkken er det benyttet kobberør. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av synlig innvendig vann- og avløpsinstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekraner er plassert over himling på bad. Stoppekran til kjøkken er i kjeller og ikke funksjonstestet
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav ved ombygging i 2003, men anbefales alltid
- Avløpsluftung er ikke kjent
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

- Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
- Rørstamme over himlingen er ikke lekkasje sikret med drenering til rom. Ved en lekkasje vil vann renne over himling
- Anlegg har høy alder og løsninger, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann i sameiet

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2003

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med en type balansert ventilasjon, med avtrekksventil på bad og i kjøkkenventilator. Tilluftsventiler på oppholdsrom.

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringdagen
- Felles aggregat på loft. Dette er ikke kontrollert
- Spalter over dører for luftgjennomstrømning

Merknader:

- Ventilator på kjøkken er skitten. Fett og smuss kan utgjøre brannfare ved høye temperaturer

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 27.02.2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2003

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er lagt opp som skjult anlegg, det er totalt 9 kurser pluss hovedsikring og vern/trafoer.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:

-Demontert defekt panelovner, samt montert innfelt stikkontakt. Datert 23.04.2025

-Skiftet spotter på bad, samt lyspærer på kjøkken. Datert 21.06.2023

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

Siste tilsyn ble gjennomført 27.2.25, og dokumentasjon er sendt til eier av leilighet. Avsluttet uten feil.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for nyinstallering av anlegg ved ombygging til leilighet. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men leilighet er bygget etter 1999.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke montert håndløper på innvendig trapp i leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for innredning av skolelokaler, datert 14.10.1964

-Det foreligger ferdigattest for omgjøring av skolelokaler til leiligheter, datert 13.08.2003

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarsler og slukkeutstyr foreligger, røykvarsler er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarsler kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Dør er plassert i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

-Svelleskader på innredning

-Fuktskader på lister ved dør

-Sprekk i flis ved badekar

-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

Bad har høy alder og lite gjenværende levetid. Det må forventes oppussing av bad.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Svakt fall i dusjområde. Vann blir liggende etter bruk av dusj, noe som skaper misfarging og skader over tid

-Misfarging i fuger mellom fliser og mykfug.

-Sprekk i mykfuger flere steder

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Forventet brukstid for membranløsningen er snart forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Det må forventes at membran ikke lenger nødvendigvis er tett.

Oppussing av bad må forventes.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Høy slitasje på kjøkkeninnredning

-Ventilator er svært skittent og kan medføre brannfare ved matlaging og høye temperaturer

-Sår og skader etter bruk

Det må forventes at kjøkken har behov for oppgradering

4.1 Vinduer og ytterdører

- Noen vinduer supper og trenger justering
- Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er normal for denne type bygg, men er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Alder på vinduer tilsier at det vil være behov for vedlikehold i tiden fremover

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
- Rørstamme over himlingen er ikke lekkasje sikret med drenering til rom. Ved en lekkasje vil vann renne over himling
- Anlegg har høy alder og løsninger, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250095	

Selger 1 navn
Rune Isøy

Gateadresse	
Lyder Sagens gate 22	

Poststed	Postnr
OSLO	0358

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250095

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, men ikke relevant for min leilighet eller sameiet. Avflasset maling nederst på vegg i kjellerbod i min bod.

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert stikkontakt på soverom og i gang.

Arbeid utført av

Fageborg Elektriske

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El tilsyn utført uten anmerkninger. Se vedlegg.

Filer

[El tilsyn.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Klargjort for EL bil lader på garasjeplassen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing og reparasjon av karnapp på tak ble utført i regi av sameiet i 2023. Tekking og pussreparasjon.
Arbeid utført av	Oslo Fasade AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250095

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250095

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Isøy	b89478656c26efda05b6 a894300670bf09015a62	18.06.2025 14:43:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250095

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

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kristoffer Ottesen
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Deres ref.: 1008250095 . Vår ref.: 3920-1-3

Dato: 12.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Lyder Sagensgate 22
Organisasjonsnr: 986320687
Seksjonseier: Isøy, Rune
Medeier:
Leilighetsnummer: 3
Adresse: Lyder Sagensgt 22, 0358 OSLO
Seksjonsnummer: 3
Gnr. 216
Bnr. 112

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90558167.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning:
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 906,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
1 906,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	753,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 004,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Grethe Karen Netland pr. e-post

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: lyder_sagensgt_22_sameie@styrerommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
for
Sameiet Lyder Sagens gate 22
(vedtatt på konstituerende sameiermøte 20. november 2003)

§ 1.

Sameiets navn er Lyder Sagens gate 22.

Sameiets eiendom er gnr. 216 bnr. 112 i Oslo, oppdelt i 6 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 26.8. 2003.

Sameiets formål er å:

- vedlikehold og annen forvaltning av sameiets eiendom
- administrere bruk av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta andre saker av felles interesse

§ 2.

Sameiermøtet:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 14 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 8 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Styret kunngjør på forhånd ved oppslag datoen for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. En sak som ønskes behandlet skal være ledsaget av et forslag til vedtak.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver sesjon de eier.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Dersom sameiermøtet beslutter det velges en revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges eller sameiermøtet beslutter at sameiet ikke skal ha revisor.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller av forretningsføreren eller en annen person som utpekes av sameiermøtet blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, med mindre lov om eierseksjoner krever noe annet. Dette gjelder bl.a.:

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om bl.a.:

- Tiltak som har sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- Endring i sameiets vedtakter.

§ 3.

Styre:

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av 6 medlemmer inklusiv leder, dvs. et medlem fra hver seksjon. Lederen velges av sameiermøtet. Styremedlemmene og leder velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter en funksjonstid på ett år.

Styremedlem må være seksjonseier.

Styremedlemmene kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og annen forvaltning av sameiets anliggender. Det kan herunder inngå avtale om forretningsførsel og utførelse av vaktmestertjenester.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4.

Råderett m.v.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Salg og eventuelt utleie skal meldes skriftlig til forretningsføreren for registrering. Sameieren plikter å gjøre leietaker kjent med husordensregler og vedtekter og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. bestemmelsen i eierseksjonslovens § 26.

§ 5.

Disposisjon av fellesanlegg og fellesrom:

Fellessanlegg og fellesrom må bare brukes slik som fastsatt i husordensregler eller i særskilt vedtak truffet av sameiermøtet eller av styret.

Hver enkelt sameier har rett til å bygge balkong på fasaden mot gårdsrommet (mot syd). Forutsetningen er at det foreligger tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. De øvrige sameierne skal varsles når søknad sendes bygningsmyndighetene. Balkongen skal utformes på en slik måte at den ikke er til urimelig ulempe for de øvrige sameierne og for øvrig på en slik måte at den er i harmoni med byggets arkitektur. Sameieren er ansvarlig for enhver skade på sameiets eiendom som balkongbyggingen medfører.

De sameiere som måtte ønske det har rett til, for egen regning, å bygge personheis i trapperommet. Med mindre samtlige sameiere er deltakere i heisen, er kostnadene til vedlikeholdet av heisen ikke felleskostnad. De sameiere som ikke deltar i heisen ved oppføringen har rett til senere å tre inn mot å betale refusjon til de opprinnelige deltakerne. I mangel av enighet skal refusjonsbeløpet tilsvare forholdsmessig andel av historisk anleggskostnad.

§ 6.

Vedlikehold, tilsyn mv.:

Den enkelte sameier skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuell nødvendig fornyelse og gjelder følgende bygningsmessige bestandeler:

Vinduer og utgangsdør til balkong, inngangsdør fra oppgang, alle overflater og overflatebelegg (tapet, strie, maling, parkett, vinyl, fliser etc.) på innvendige vegger, tak og gulv, og tilsvarende innvendige flater på balkong, all fast innredning så som skap, benker, hyller etc., alt innvendig elektrisk ledningsnett fra sikringsskap, herunder kontakter, brytere, fastmonterte lamper og andre elektriske installasjoner, vasker med vannlås og rør frem til innvendig stoppekran eller til tilknytningspunktet til byggets felles vannledningsnett, radiatorer med kraner og rør frem til tilknytning til felles ledningsnett, wc, servant, badekar, dusjkabinett og annen baderomsinnredning, sluk med avløpsrør frem til tilknytningspunktet for felles avløpsrør, varmekabler og membran.

Ved utskifting av vinduer og inngangsdører må disse ha samme utseende som de opprinnelige.

Alle vedlikeholdsarbeider må utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Dersom fornyelse av våtrom innebærer nødvendig inngrep i naboseksjon i forbindelse med skifte av sluk eller lignende, skal naboseksjonen settes i den stand den var før inngrepet. Medfører slike arbeider skade på naboseksjon, fellesarealer eller sameiets eiendom for øvrig plikter den sameieren som er tiltakshaver for arbeidene å utbedre skaden.

Innenfor vedlikeholds- og fornyelsesplikten som beskrevet ovenfor plikter sameieren også å gjennomføre de fornyelser som følger av offentligrettslige regler.

Sameieren plikter å sørge for at det i sin seksjon er montert det brannslukningsutstyr som er påkrevet i henhold til lov om brannvern med tilhørende forskrifter.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne eller lignende utstyr på synbart utvendig sted.

En sameier kan gjøres erstatningsansvarlig for skade som påføres andre seksjoner eller sameiets øvrige bygningsmasse, dersom skaden skyldes forsettlig eller uaktsom opptreden fra sameieren.

Alt annet vedlikehold av sameiets bygningsmasse og utendørsarealer er sameiets ansvar.

§ 7.

Skader/forsikring:

Sameiets eiendom er forsikret gjennom en felles huseierforsikring. Den enkelte sameier tegner selv egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i en seksjon som følge av svikt i felles bygningsmessige bestanddeler som sameieren ikke har vedlikeholdsansvaret for (jfr. 6) skal sameiet betale egenandelen dersom skaden dekkes av sameiets forsikring. Har skaden ikke forsikringsdekning skal sameiet dekke utbedringskostnadene i sin helhet. I andre skadetilfeller skal egenandel og eventuelle utbedringskostnader som ikke dekkes av forsikring, betales av sameieren.

§ 8.

Fellesutgifter:

Kostnadene knyttet til vedlikeholdet og forvaltningen av sameiets eiendom, herunder kostnadene til oppvarming og varmt vann, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Andel fellesutgifter betales forskuddsvis hver måned, eller med annet forfall fastsatt av styret. Beløpets størrelse fastsettes av styret, eventuelt av sameiermøtet. Størrelsen på månedsbeløpene skal fastsettes på grunnlag av et budsjett over antatte kostnader i et kalenderår. Videre skal størrelsen fastsettes slik at sameiet så vidt mulig skal ha en likviditetsreserve (vedlikeholdsfond) som skal stå i rimelig forhold til forventede vedlikeholdsoppgaver. Dersom det er nødvendig av hensyn til gjennomføringen av et forsvarlig vedlikehold, kan styret i sin funksjonsperiode forhøye størrelsen på terminbeløpene, uten å forelegge dette for sameiermøtet.

Ved eierskifte overtar den nye seksjonseieren tidligere eiers forpliktelser til å betale fellesutgifter til sameiet, uforfalte som forfalte.

§ 9.

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner til anvendelse.

Husordensregler for Sameiet Lyder Sagens gate 22

som vedtatt på konstituerende sameiermøte

1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelt

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseierne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten.

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Fellesarealene skal være rene og ryddige, og ikke brukes til lagring av avfall. Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. Alminnelige regler

Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende må ikke stilles opp i trapperom. Slike effekter oppbevares inne i den enkeltes leilighet, kjellerbod eller i forbindelse med garasjeplass. Sykler plasseres i sykkelstativ eller på annen plass som sameiet måtte bli enige om.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og lignende

All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret, eventuelt også i samråd med byantikvaren.

Ytterdøren skal alltid være låst.

4. Ro og orden

Det skal være ro (det vil si fritt for boring, saging og banking og lignende) mandag til lørdag mellom kl. 23.00 og 07.00. På søn- og helligdager skal det være ro.

Skal større selskaper avholdes, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd, og dette må være i forståelse med naboene.

5. Søppel

Søppel legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Det er kun husholdningsavfall som legges i disse containerne. Papir og papp legges i egne papircontainere.

6. Dyrehold

Styret skal informeres skriftlig om anskaffelse av husdyr. Dyr må ikke holdes i leilighetene slik at de sjenerer andre. Den som har husdyr, plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på sameiets område. Skade på eiendom, beplantning og lignende må erstattes. Etter gjentatte klager fra andre beboere, kan styret vurdere fjerning av dyret. Styrets beslutning kan påklages til generalforsamlingen.

Lufting av kjæledyr er ikke tillatt på fellesarealene, balkonger og lignende.

Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer.

7. Meldinger og henvendelser

Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

8. Utleie, fremleie og eierskifte

Utleie, fremleie og eierskifte må meldes skriftlig til styret, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer.

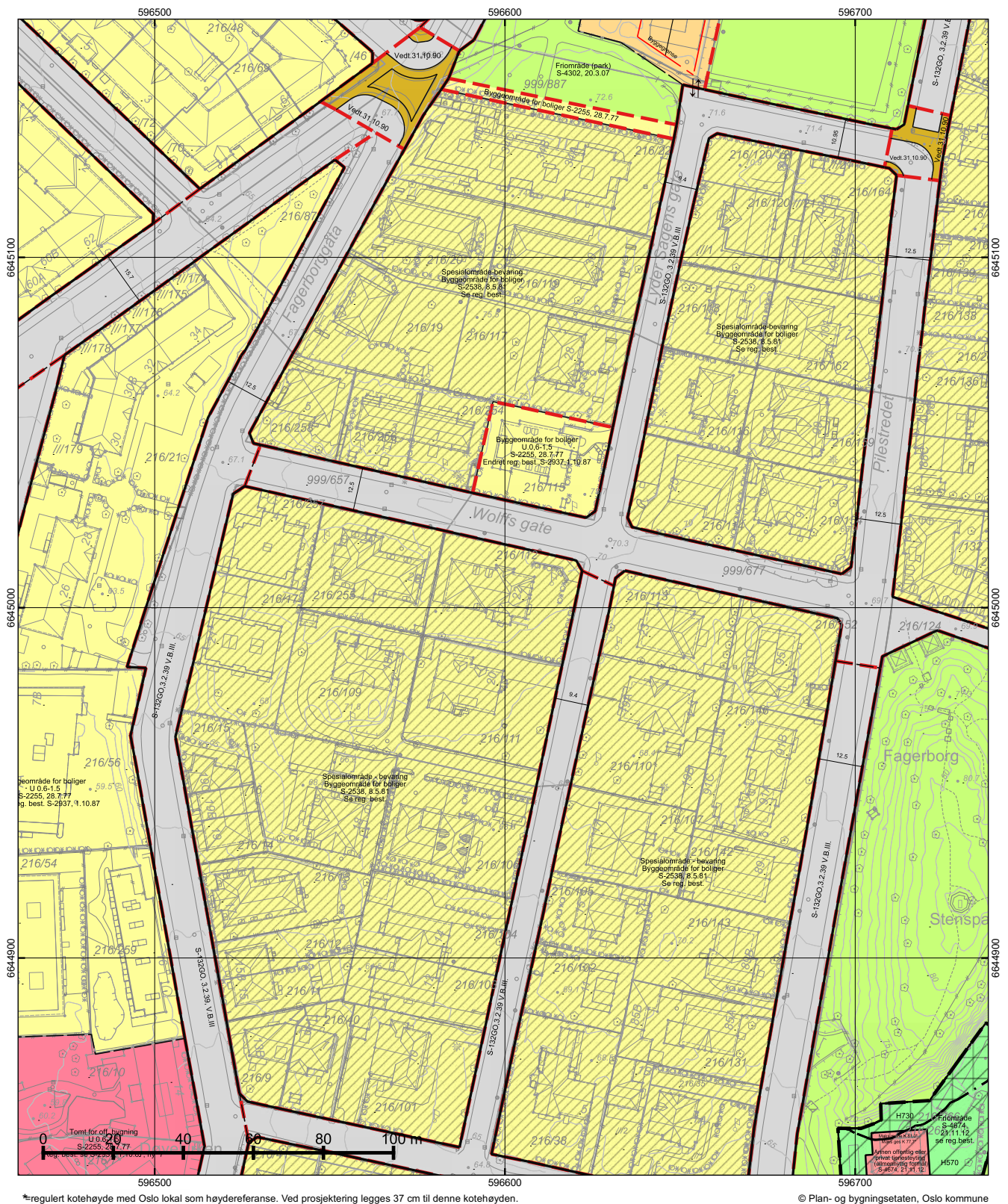
Kostnader til merking av postkasser betales av eier. Styret står for merking for å oppnå en enhetlig profil.

Ekstra bestillinger av nøkler må gjøres av eier, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

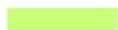
Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av leietaker/fremleietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

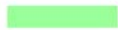
9. Gyldighet og supplerende bestemmelser

Disse regler trer i kraft 1.1. 2004 og kan bare endres av sameiermøtet. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære generalforsamling for å ha gyldighet ut over styreperioden. Endringer av disse reglene krever alminnelig flertall.



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

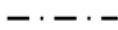
	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau

	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
	3040 - Friområde

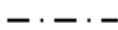
	660 - Spesialområde bevaring bolig
---	------------------------------------

	RbBevaringGrense
---	------------------

	RpAngittHensynSone
---	--------------------

	RpAngittHensynGrense
---	----------------------

	RpBåndleggingSone
---	-------------------

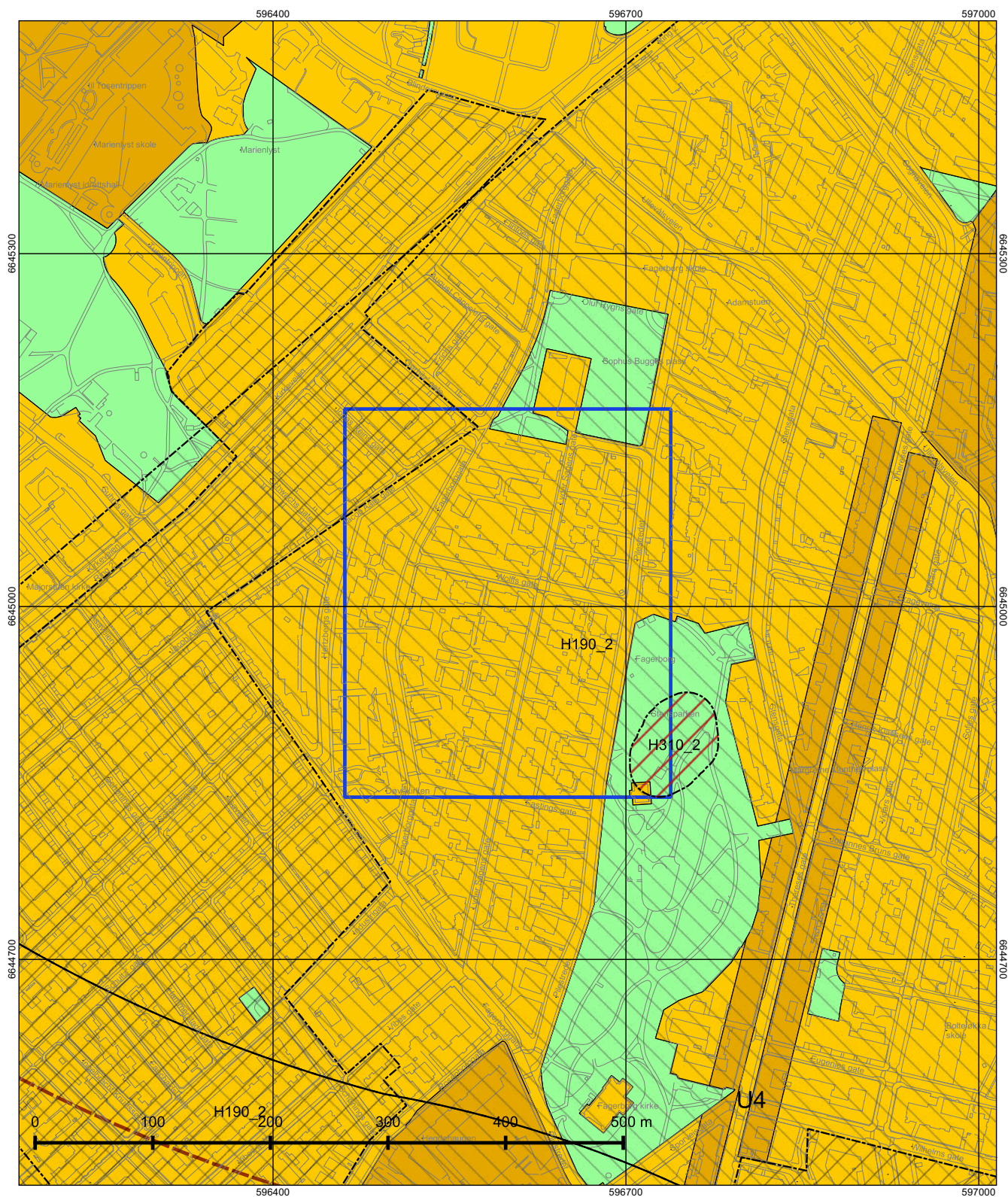
	RpBåndleggingGrense
---	---------------------

	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

	Inn-/utkjøring
---	----------------



Oslo

Dato: 11.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144463/86514004

Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Lyder Sagens gate 22 - Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	5 min 0.3 km
Stensgata Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	11 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

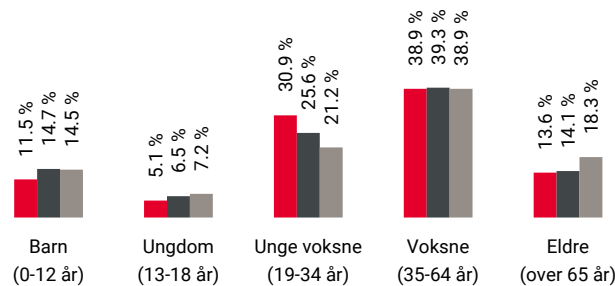
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 0.2 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Adamstuen Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Joker Fagerborg Søndagsåpent	6 min 0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

⚽ Sophus Bugges plass	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Fagerborg videregående	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 SATS Fagerborg	6 min	🚶
🏊 The Work Out	6 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
17% rekkehus
74% blokk
5% annet

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Valkyrien

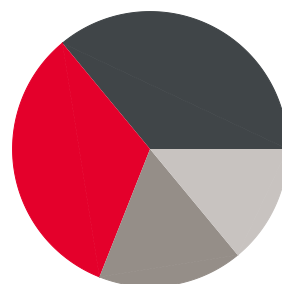
11 min



Boots apotek Bislett

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



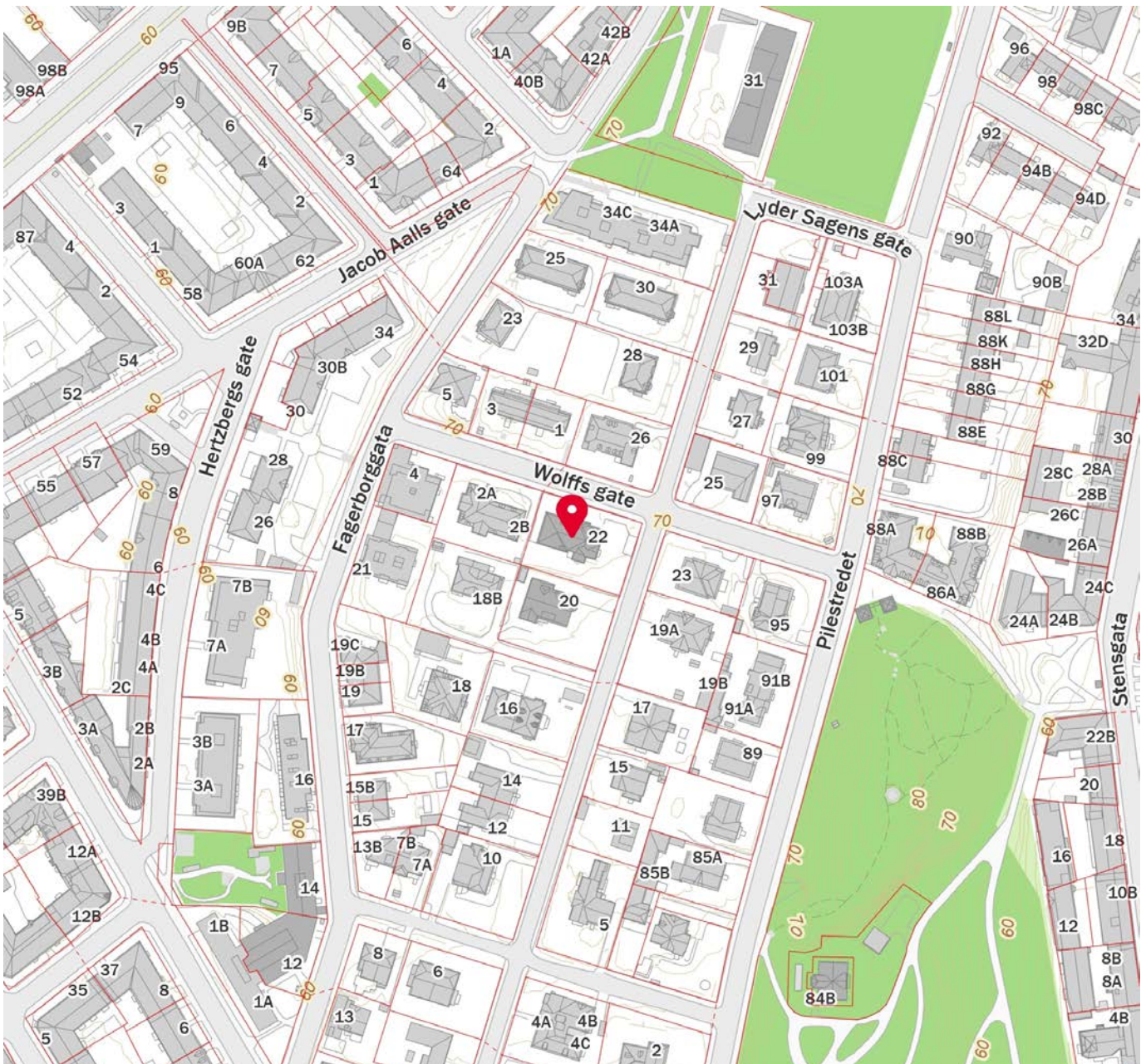
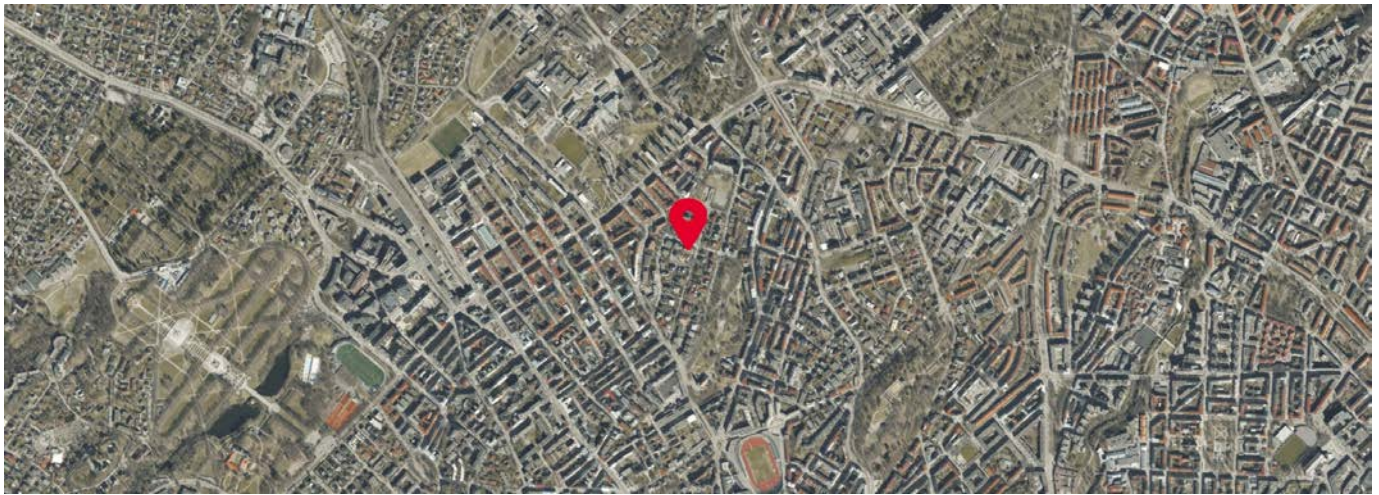
0%

52%

Fagerborg/Jessenløkken
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



FINN 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



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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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: Lyder Sagens gate 22
0358 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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