

Æ

# Herslebs gate 19

0561 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen



finne ditt nye hjem

E



## Tor Inge Polden

EIENDOMSMEGLER MNEF

95 06 99 80

tip@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	110
Kort om oss .....	203

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Herslebs gate 19, 0561 Oslo, Etasje: 14

## MATRIKSEL

Gnr. 229 Bnr. 235 Snr. 75 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 93 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 87 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

## AREAL

Primærom: 87 kvm, Bruksareal: 93 kvm, BRA-i: 87 kvm , BRA-e: 6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1973

## TOMT

Fellestomt 695 kvm

## PRISANTYDNING

9 500 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 13.08.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 237 784,37,- pr. 12.08.24

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 12.08.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 500 000,- (Prisantydning)

kr 237 784,37 (Andel av fellesgjeld)

kr 9 737 784,37 (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 243 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 9 737 784,37,-))

kr 244 620,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 982 404,37 (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 991 654,37 (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 7 455,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, betjening andel fellesgjeld, kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, dugnadsgebyr, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Dugnad: Kr. 100,-

Bredbånd: Kr. 119,-

Felleskostnader: Kr. 7 236,-

## EIER

Kai Magnar Killingmo

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en sjelden mulighet! Herlig, lys 4-roms toppleilighet i populære Herslebs gate 19. Nydelig utsikt fra 14. etasje.

Leiligheten består av tre soverom, åpen kjøkken- og stueløsning, to baderom og entré. Stuen er ca. 11 meter lang med vinduer på nesten hele veggen. Masse lys og sol!

### Kort fortalt:

- \* Veldrevet sameie, 77 boliger
- \* Leiligheten var ny i 2006 (tidligere kontorbygg)
- \* Fantastisk beliggenhet i byggets øverste etg
- \* Ingen gjenboere eller innsyn
- \* 2 heiser i bygget
- \* Felles takterrasse over 2 plan
- \* Varmtvann er inkl
- \* Store vindusflater med panoramautsikt
- \* Åpen kjøkken- og stueløsning

- \* 3 gode soverom og 2 badrom
- \* Sentral beliggenhet, men samtidig tilbaketrukket fra trafikk
- \* Det er mulig å leie parkeringsplass med direkte adkomst fra heis

#### **PARKERING**

Det er mulig å leie parkeringsplass med direkte adkomst fra heis. Tidvis kommer disse også for salg. I tillegg til mulige parkeringsplasser i Wexels plass Garasjesameie (nabobygget – direkte adkomst fra heis i Herslebsgate).

Det er 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 2024:

Bensin-, diesel-, hybrid- og ladbar hybridbil: 5950,- pr. år

Helelektrisk (Elbil): 2000,- pr. år

Motorsykkel og moped: 2975,- per år

El-motorsykkel og el-moped: 1000,- per år

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

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## **Beliggenhet**

#### **BELIGGENHET**

Herslebs gate 19 har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på nedre Grünerløkka/Tøyen. Området, som på tross av sin meget sentrale beliggenhet, er stille, rolig og tilbaketrukket fra trafikken, ligger få minutters gange fra hjertet av Grünerløkka med et yrende og rikt kulturliv. Bydelen er kanskje den mest stemningsfulle i Oslo og kan by på et pulserende uteliv.

Utenfor døren finner du de fleste servicetilbudene som trendy og populære kafeer, gode restauranter, frukt- og grønnsakshandlere og dagligvareforretninger. Det er flere matbutikker i alle retninger og flere eksotiske butikker med matvarer fra hele verden som er rimelige og fargerike.

I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum, er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Akerselva, der gang- og sykkelveien fører opp til Maridalsvannet, Middelalderparken, Ruinparken og Botanisk hage. Magiske Botanisk hage er kanskje Oslos flotteste park og ligger kun ett kvartal unna leiligheten.

Dette er et område i stor utvikling med nærhet og gangavstand til den moderne nye delen av Oslo. Deichmanske biblioteket på Bjørvika, det nye Munch-museet, Operaen (et kjent og kjært landemerke), Bjørvika og Sørenga Sjøbad ligger innen gangavstand. Man kan ta med seg nistekurven og nyte utsikten fra havnepromenaden på Sørenga. Middelalderparken ligger i bydel Gamle Oslo og består bl.a. av Mariakirken fra

middelalderen. Byen kan utforskes til fots eller med sykkel, dersom man er sporty og liker å bruke kroppen.

Området kan ellers by på flere moderne treningssentre i nærheten, som Arctic på Tøyenbadet, SATS på Kampen og Bjørvika og Fresh Fitness på Grønland.

#### **TOMT**

Fellestomt, 695 kvm

#### **ADKOMST**

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## **Innhold**

#### **INNEHOLDER**

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 93 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 87 m<sup>2</sup>: (Entré, gang, bad, bad/vaskerom, tre soverom, omkleddingsrom, spisestue, kjøkken og stue)

- BRA-e: 6 m<sup>2</sup>: (Kjellerbod)

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

#### **BYGGEMÅTE**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er ikke foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningsssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **BODER**

Kjellerbod på ca. 6 kvm, merket med leilighetsnummer 1402.

## **Standard**

#### **STANDARD**

Innvendige gulv:

Laminat, vinyl og parkett. Flislagt gulv i begge badrom.

Innvendige vegger:

Malte flater. Flislagte vegger i begge baderom.

Innvendige himlinger:

Malte flater.

Kjøkken:

Pent og moderne kjøkken som består av hvite, glatte fronter og benkeplate i heltre. Rikelig med skap- og benkeplass.

Hvitevarene er integrerte og består av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ventilator over kokesone.

Kjøkkenet er fra 2006, men hvitevarene og benkeplaten var ny i 2020.

Baderom 1:

Fint, flislagt baderom som består av servant over innredning, innebygget speil med lys, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Baderommet er fra 2006.

Baderom 2:

Delikat baderom som består av servant over innredning, speil med lys, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Varme i gulv. Baderommet er fra 2006.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Herslebs gate 19 - Ombygging av leiligheter - Ferdigattest - 2021  
Herslebs gate 19 - Kontor til boligbygg - Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) - 2014

Herslebs gate 19 - Kontor til boligbygg - Brukstillatelse - 2006

Herslebs gate 19 - Kontorbygg - Ferdigattest - 1978

## **Energi**

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

## **Økonomi/drift**

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 1 063,- per 2024.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 7 455,- pr.mnd.

Varmtvann, betjening andel fellesgjeld, kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, dugnadsgebyr, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Selskapets totale lån og villkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208116452

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,14%

Restsaldo Kr. 11 364 210,-

Innfrielsesdato: 30.03.2047

Type rente: Flytende

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208116452

Restsaldo: Kr. 237 784,37,-

Kapitalkostnader: Ca. Kr. 1 803,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 237 784,36,-, pr. dags dato.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Sparebank 1 Skadeforsikring Polisenummer: 12526085

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 814 219,- Som sekundærbolig Kr. 6 894 033,-

#### **SAMEIE**

Sameie: SAMEIET BYGGET 72, Orgnr: 995476215

Sameiet består av 77 seksjoner. Sameiet Bygget 72 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995476215, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 229/235.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er EY.

Kjellerbod på ca. 6 kvm, merket med leilighetsnummer 1402.

Ny forretningsfører fra 01.01.25 - Agio Forvaltning:  
post@agioforvaltning.no

#### **FORRETNINGSFØRER**

Obos Eiendomsforvaltning AS.

#### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Det er kobberrør fra byggeår i leiligheten. synlige vannrør i vegg på våtrommene.

Det er avløpsrør i plast, fra byggeåret.

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og ventil mot bad/vaskerom fra omkleddingsrom. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på våtrommene.

Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget.

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

Det er montert brannvarslings utstyr og brannslange samt brannteppe i underskap vask på kjøkkenet.

#### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for andre beboere. Sjenerende atferd fra dyr skal begrenses iht. andre regler.

#### **DIVERSE**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

2007/626951-14/200 Erklæring/avtale

07.08.2007

Bestemmelse om reparasjoner og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: 0301-229/235

Gjelder denne registerenheten med flere

2007/627556-1/200 Erklæring/avtale

07.08.2007

Kommunen skal varsles og eventuelt gi tillatelse til bygge- og gravearbeider

Kommunen skal varsles ved faktisk bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten

Overført fra: 0301-229/235

Gjelder denne registerenheten med flere

2009/897763-1/200 Seksjonering

24.11.2009

opprettet seksjoner:

snr: 75

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 101/4826

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

#### **UTLEIE**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

#### **REGULERING**

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering,

vennligst ta kontakt med megler.

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase -

Gateopprustning

Saksnummer: 202209792 - Regulerings sak. Mottatt sak:

28.06.2022

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Markveien mellom Olaf Ryes plass og Torggata, inkludert Ankerbrua og Søndre gate, fra kjørevei, fortau og spesialområde bevaring til sykkelgate og fortau. Fortau utvides og det legges til rette for møbleringssoner. Del av Torvbakkgata og Akerselva parkområde reguleres for å legge til rette for overvannshåndtering og rensing før utslipp til elva.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209792>

Kolstadgata mfl.- Detaljregulering - Møteplass ved Tøyen skole - S-5223

Saksnummer: 201809736 - Regulerings sak. Mottatt sak:

06.07.2018

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Kolstadgata og deler av Økernveien og Hagegata. En del av Kolstadgata foreslås omregulert fra kjørevei til offentlig torg. Hensikten med omreguleringen er å frigjøre arealer utenfor Tøyen skole som både kan brukes av elevene i skoletiden og være en møteplass for lokalmiljøet. Samtidig sikrer planforslaget et mer trafiksikkert og trygt miljø i byrommet mellom Tøyen torg og Sørligata. Plan- og bygningsetaten anbefaler mye ved planforslaget, men vi mener arealet utenfor Tøyen skole må planlegges som en forlengelse av skolegården og reguleres til formål undervisning. Plan og bygningsetaten fremmer derfor et planalternativ 2 for å sikre dette. Forslaget er basert på FAUs løsning for skolegården ved offentlig ettersyn, og er utarbeidet med innspill fra FAU, Utdanningsetaten og Oslobygg. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201809736>

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 9 500 000,- (Prisantydning)

kr 237 784,37 (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 9 737 784,37 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 243 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 9 737 784,37,-))

-----  
kr 244 620,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 9 982 404,37 (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 9 991 654,37 (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Innhenting av informasjon fra forretningsfører, ca. (Kr.4 560)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 9 737 784,37,-) (Kr.80 000)

Tilstandsrapport (Kr.9 700)

Tinglysning sikringspant selveier (Kr.500)

Styling (Kr.29 780)

Heising Finn.no (Kr.2 000)

Opprykk finn.no sept. (Kr.3 500)

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.2 313)

Foto (Kr.4 500)

Visningshonorar kr. 3 500,- per visning (selger dekker kun de to første visningene, evt. flere er kostnadsfrie) (Kr.7 000)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Innhenting av grunnbok (Kr.808)

Markedspakke 1 (Kr.17 900)

Totalt kr. (Kr.191 346)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.



## OPPDRAGSNUMMER

125-24-0467

# Kjøpsinformasjon

## BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### **AVDELING**

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen  
Org. nr: 931569082  
Hegdehaugsveien 24  
0352 Oslo  
Tlf:

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Anders Andersen

### **SAKSBEHANDLERE**

Anders Andersen  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 98 83 74 52 / E-post: aa@eie.no

Tor Inge Polden  
Eiendomsmegler MNEF  
Mob: 95 06 99 80  
[/ E-post: tip@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?



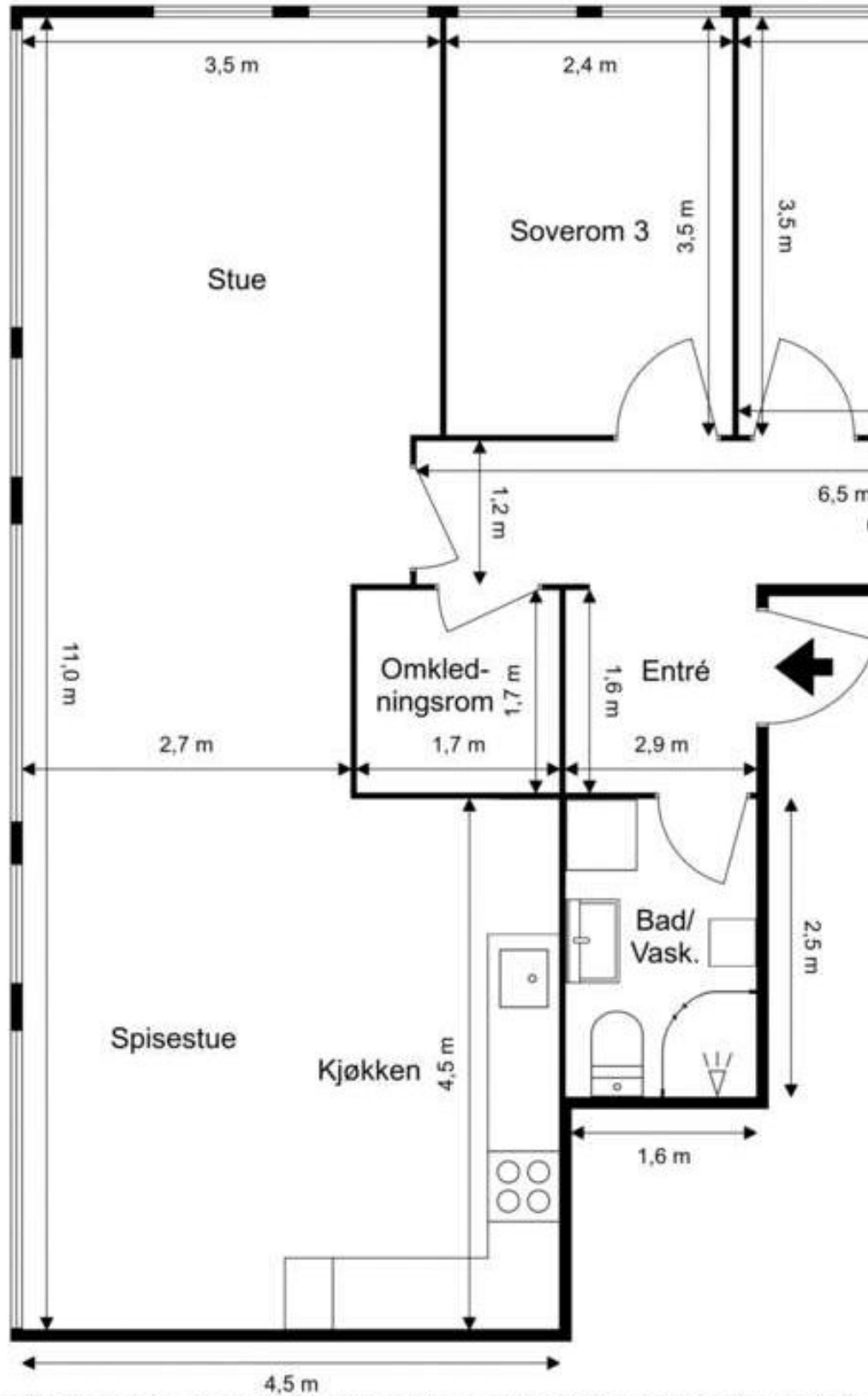








# Herslebs gate 19 14. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljprosjekt



0561 Oslo

sje



Måling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

















































































































































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)







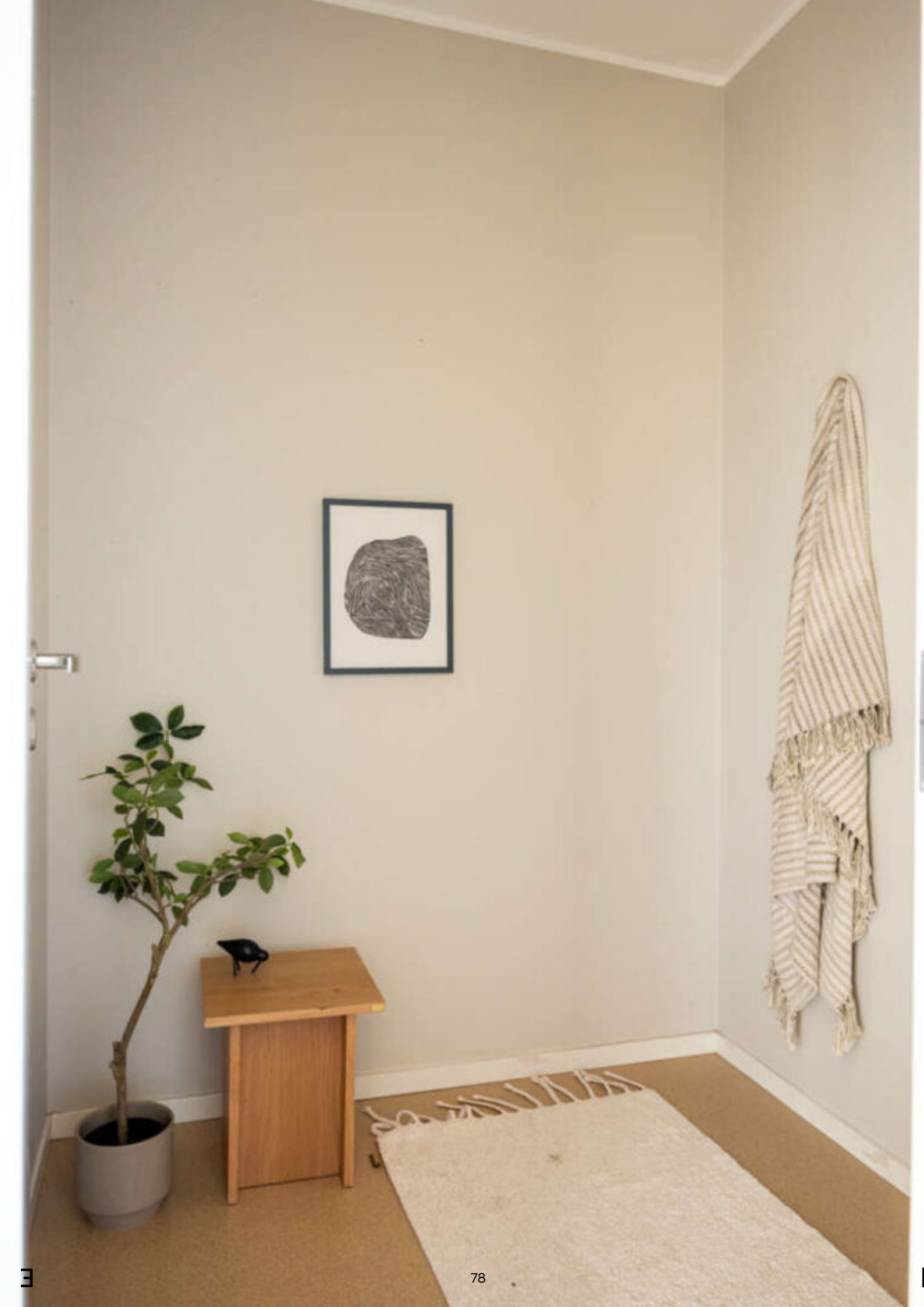














# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)





















SCHOU



# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning







































P  
09-03  
1200-200

















NEDRE FOSS  
GARD

RESTAURANT

BRYGGERI & VIN

PADEKAST

HØNGODS

Bryggeri & Vin

Høngods







TØYEN TORG

























# INFORMASJON & DOKUMENTER





# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Herslebs gate 19, 0561 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 229, bnr. 235, snr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m<sup>2</sup> BRA-i: 87 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 20.08.2024

Oppdragsnr.: 21138-1060

Referansenummer: OG3150

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis

Vår ref: Lillian Foss



# NITO



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



**BOLIGTAKSTMANNEN**

**Rapportansvarlig**

Johannes Barbantonis  
Uavhengig Takstingeniør  
johannes@linima.no  
942 46 240



**BVN** BYGGEMANLERS  
VÅRDMÅNORM  
GODKJENT  
VÅTROMSBEDRIFT





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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





# Beskrivelse av eiendommen

## Standard:

Det er normalt standard i leiligheten. Enkelte utbedringer som et direkte resultat av aldring bør påregnes, anbefaler kjøper å lese nøye gjennom hele tilstandsrapporten.

## 14. etasje:

Entre: Laminat, malte overflater vegg og himlingsplater i tak. Sikringsskap.

Gang: Laminat, malte overflater vegg og malt tak. Calling anlegg.

Omkledningsrom: Vinyl på gulv, malte vegger og tak.

Bad/vaskerom: Flislagte vegger og gulv. Det er etablert servantskap med nedsenket servant, innebygd, speil med lys over, gulvmontert klosett og innfellbare dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin.

Baderom: Fliser på gulv og vegg. Servantskap med nedsenket servant, speil med lys over, klosett og innfellbare dusjdører  
Soverom1: Parkett, malte vegger og tak. Panelovn. Takhøyde er på 2,66m.

Soverom2: Parkett, malte vegger og tak. Panelovn.

Soverom3: Parkett, malte vegger og tak. Panelovn.

Stue: Laminat, malte overflater vegg og malt tak. Panelovner. Takhøyde er på 2,62m.

Spisestue: Laminat, malte overflater vegg og malt tak.

Panelovn. Takhøyde er på 2,62m.

Kjøkken: Laminat (noe fuktskadet), malte overflater vegg og malt tak. Kjøkkeninnredning fra 2006 med nye hvitevarer og ny benkeplate fra 2020. Hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, delvis lys under overskap. Vinylplater mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Fronten til underskap stekeovn mangler. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

## Tillegg til areal.

I tillegg til nevnte areal er det en kjellerbod på ca. 6 m<sup>2</sup>, merket med leilighets nummer som er 1402. Gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering".

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene i spisestuen er fra 2006 (store vindu) mens den åpningsbare vinduet er fra 1973. det store vinduet samt det åpningsbare vindu mellom spisestuen og stuen er fra 2006, mens det store stuevindu (fastkarmvindu) er fra 2020. På soverom3 er vinduet fra 2020, mens på soverom 2 er det åpningsbare vindu fra 1995 og det store vinduet fra 1973. På soverom 1 er begge vinduene fra 1973.

Brann og lydisolert inngangsdør.

### INNVEDIG

Parkett på soverommene, laminat i gangen, stue, spisestue og kjøkken. Vinyl på omkleddningsrom. På våtrommene er det flislagt gulv og vegg. Malte vegger og tak, med unntak av taket i entre som er med folierte takplater.

Det er betongdekke.

Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad/vaskerom

Bad/vaskerom ble ifølge tidligere salgsoppgave renoverert i 2006

Det er lagt flis på vegg og gulv, himlingsplater på tak.

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Membranen har passert mer enn halvparten av sin levetid.

Det er etablert servantskap med nedsenket servant, innebygd, speil med lys over, gulvmontert klosett og innfellbare dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin.

Det er installert felles mekanisk ventilasjon i bygget.

Hulltaking er foretatt fra tilligende kjøkkenvegg mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

## Bad

Baderommet ble sist renoverert i 2006.

Det er lagt flis på vegg, himlingsplater i tak.

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Rommets tetsjikt har passert mer enn halvparten av sin levetid.

Det er etablert en servantskap med nedsenket servant, speil med lys over, klosett og innfellbare dusjdører.

Det er installert felles mekanisk avtrekk i bygget. Hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen fra 2006 med nye hvitevarer og ny benkeplate fra 2020. Hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, delvis lys under overskap. Vinylplater mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Fronten til underskap stekeovn mangler. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobberør fra byggeår i leiligheten. synlige vannrør i vegg på våtrommene.

Det er avløpsrør i plast, fra byggeåret.

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og ventil mot bad/vaskerom fra omkleddingsrom. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på våtrommene.

Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget.

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

Det er montert brannvarslings utstyr og brannslange samt brannteppe i underskap vask på kjøkkenet.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Felles tomt tilhørende sameiet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

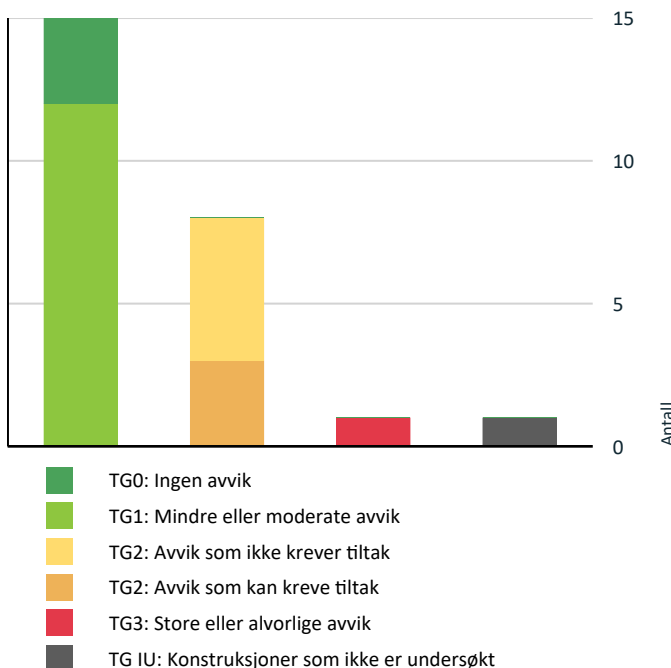
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.



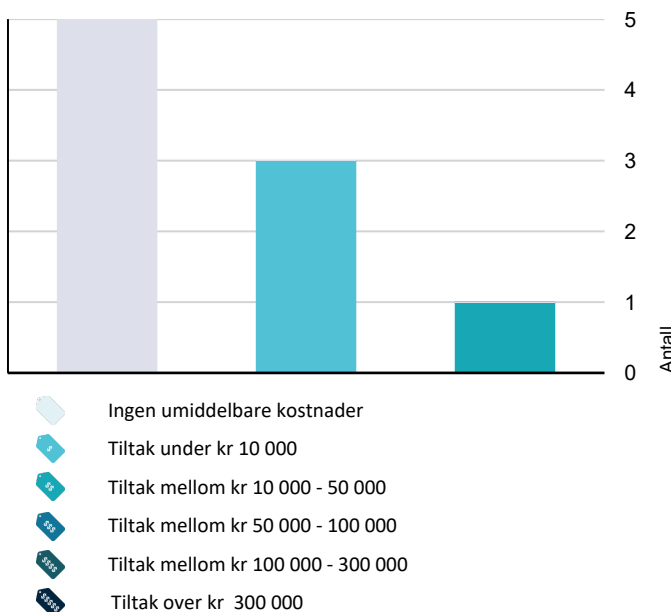
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Våtrom > 14 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
  - Våtrom > 14 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Våtrom > 14 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 14 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > 14 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1973

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

Moderne bygg på 14 etasjer med bl.a. flere heis og bra standard.

### Vedlikehold

Bygget blir jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Eieren opplyser at det ble lagt nytt gulv i deler av leiligheten. Samtlige rom ble malt og det ble montert nye hvitevarer på kjøkkenet, i tillegg til ny benkeplate i tre.
2006	Ombygging	Bygget sto oppført som kontorbygg og ble ombygd til boliger i 2006. Leiligheten fikk bl.a. nye våtrom og kjøkken samme år.

### Kommentar

Bygget ble ombygget fra kontorbygg til boliger i 2006.

## UTVENDIG

### TG 3 Vinduer

Vinduene i spisestuen er fra 2006 (store vindu) mens den åpningsbare vinduet er fra 1973. det store vinduet samt det åpningsbare vindu mellom spisestuen og stuen er fra 2006, mens det store stuevindu (fastkarmvindu) er fra 2020. På soverom3 er vinduet fra 2020, mens på soverom 2 er det åpningsbare vindu fra 1995 og det store vinduet fra 1973. På soverom 1 er begge vinduene fra 1973.

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduet fra 1995 får TG2, mens vinduene fra 2020 får TG1.

Vinduskarmer, foringer og lister må overflatebehandles. Tetningslisten på utsiden av det store kjøkkenvindu bør settes på plass. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene fra 1973 (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Vinduene som kan åpnes subber i karm og låsmekanismen fungerer ikke. Disse må repareres (TG3).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 1 Dører

Brann og lydisolert inngangsdør.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Parkett på soverommene, laminat i gangen, stue, spisestue og kjøkken. Vinyl på omkleddingsrom. På våtrommene er det flislagt gulv og vegg. Malte vegger og tak, med unntak av taket i entre som er med folierte takplater.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Laminat gulv på kjøkken og spisestue har sprekker mellom enkelte bord og har fuktskader på kantene i enkelte overganger. Gulvene har ellers normal alders slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet på kjøkkenet og i spisestuen anbefales å tas opp og legges på nytt. Skadet laminat planke på kjøkkenet bør byttes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering er det i gangen fra soverom mot bad/vaskerom målt ca. 18 mm, og på samtlige soverom målt 27/28 mm fra dørene mot yttervegg. Ellers var det Ingen vesentlige avvik som ble registrert med målte lokale avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Innvendige dører

Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 14 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom ble ifølge tidligere salgsoppgave renoverert i 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 14 ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TE 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og gulv, himlingsplater på tak.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 14 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet må fallet på gulvet oppfylle krav til teknisk forskrift på min 25 mm fra terskel til topprist sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 14 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen har passert mer enn halvparten av sin levetid.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

## 14 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap med nedsenket servant, innebygd, speil med lys over, gulvmontert klosett og innfellbare dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Til høyre i underskap på servantskap er det en liten fuktskade.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Undersiden til servant mot vaskenisse er fuktskadet og bør utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 14 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er installert felles mekanisk ventilasjon i bygget.

## 14 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilliggende kjøkkenvegg mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende rom mot våtsone uten avvik.

## 14 ETASJE > BAD

### Generell

Baderommet ble sist renoverert i 2006.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 14 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg, himlingsplater i tak.

# Tilstandsrapport

## 14 ETASJE > BAD

### TE 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

## 14 ETASJE > BAD

### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommets tetsjikt har passert mer enn halvparten av sin levetid.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Baderomssluk plassert i dusjsonen

## 14 ETASJE > BAD

### TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap med nedsenket servant, speil med lys over, klosett og innfellbare dusjdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Nederste del på servantskap er fuktskadet.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skapet må repareres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 14 ETASJE > BAD

### TE 1 Ventilasjon

Det er installert felles mekanisk avtrekk i bygget.



# Tilstandsrapport

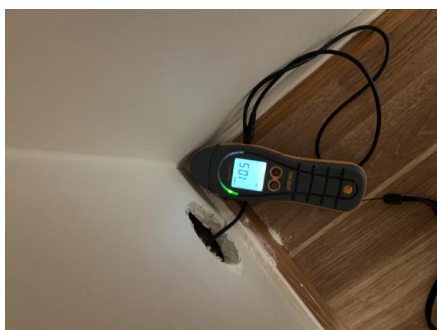
## 14 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Årstill: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende gang mot våtsone uten avvik.

## KJØKKEN

## 14 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006 med nye hvitevarer og ny benkeplate fra 2020. Hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, delvis lys under overskap. Vinylplater mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Fronten til underskap stekeovn mangler. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Årstill: 2020

Kilde: Eier

## 14 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Det er kobberrør fra byggeår i leiligheten. synlige vannrør i vegg på våtrommene.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast, fra byggeåret.

Årstill: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

## TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og ventil mot bad/vaskerom fra omkleddingsrom. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på våtrommene.

## TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**



# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamnfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Historikken rundt det elektriske anlegget er ikke 100% bekreftet, derfor anbefales det en gjennomgang av en godkjent elektriker.

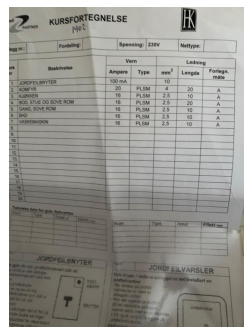
## Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap plassert i entre/gang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

## TGO Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarslings utstyr og brannslange samt brannteppe i underskap vask på kjøkkenet.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

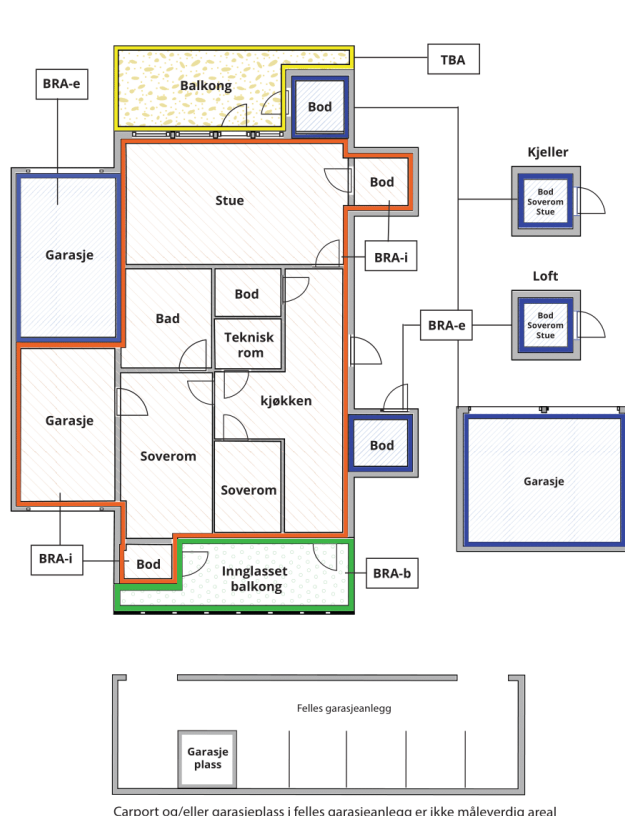
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
14 etasje	87	6		93	
<b>SUM</b>	<b>87</b>	<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
14 etasje	Entré , Bad/vaskerom , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue	Kjellerbod	

### Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod, som takstmannen ikke hadde tilgang til på befaringsdagen. Boden er i U2, er merket med nr. 1402 og eieren anslår bodens areal til 6 m<sup>2</sup>. Det ble ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Felles takterrasse og flere sykkelparkeringer ved bygget. Gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beoerparkering". Med beoerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsyssel/el-moped kr 1.000 og motorsyssel/moped kr 2 950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beoerparkering/priser-for-beoerparkeringstillatelse/#toc-1>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	87	0

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Entré, gang, bad, bad/vaskerom, 3 soverom, omklingsrom, spisestue, kjøkken og stue.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	235		75	87 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Herslebs gate 19

### Hjemmelshaver

Killingmo Kai Magnar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på Grønland, i bydel Gamle Oslo i Oslo Kommune.

### Adkomstvei

Offentlig, felles trappoppgang og flere heis.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

4279 Vedtatt: 15.02.1979 Formål: Gatetun/gågate

S-3858 Vedtatt: 26.09.2001 Formål: Felles lekeareal, Spesialområde bevaring bolig.

### Om tomten

Felles eiet tomt på ca. 695 m2, opparbeidet med bl. a. bakgård, sykkelparkering, gressplen, prydbusker og diverse beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
  - Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
  - For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.
- ### PRESISERINGER
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.
- Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
  - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

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



# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240467		
Adresse	Herslebs gate 19				
Postnr.	0561	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 0 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Obos/Bygget 1972	Polise/avtalensr			
Selger 1 Fornavn	Kai Magnar	Etternavn	Killingmo		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**



Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

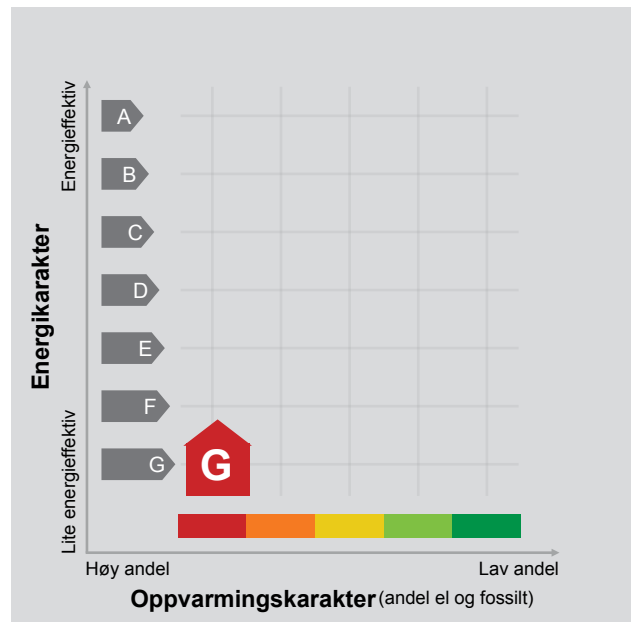
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 12/08/2024 12:49:57 (EES-versjon: 2)

# ENERGIATTEST

Adresse	Herslebs gate 19
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	75
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80757824
Bruksenhetsnummer	H1402
Merkenummer	Energiattest-2024-7749
Dato	12.08.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Bruk varmtvann fornuftig**

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1972
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	95
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs



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

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

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

BYGGKONSULENTENE-ØST AS  
Eikenga 33  
0579 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 19.10.2021  
201914669 - 36 Frøydis Hollakleiv  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: HERSLEBS GATE 19 Eiendom: 229/235/0/0  
Tiltakshaver: STRATON EIENDOM II AS Søker: BYGGKONSULENTENE-ØST AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

## Ferdigattest - Herslebs gate 19

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av leiligheter, mottatt 24.09.2021.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201914669**

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/11
Plan leilighet i 7. etasje 1	A20-3		30/4
Plan leilighet i 7. etasje 2	A20-2		30/5
Plan leiligheter i 10. og 11. etasje	A20-1		30/6

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Frøydís Hollakleiv - saksbehandler**

**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

STRATON EIENDOM II AS, c/o Anders Bratholm Dalsveien 62K, 0775 OSLO

ARKITEKT MNAL GUNNAR F ANDERSEN, Fløtlivegen 438, 2390 MOELV





Notat

Til:

Dato: 09.01.2014

Fra:

Saksbehandler: Erik Rolt

Saksnr: 200511012 - 37

**SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE**  
**Herslebs gate 19**

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA  
Drammensveien 21B  
0255 OSLO

Dato: - 8 NOV. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200511012-25 Saksbeh: Rune Breivik  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: HERSLEBS GATE 19 Eiendom: 229/74/0/0  
Tiltakshaver: Stiftelsen Kaare Berg Adresse: Postboks 399 Sentrum, 0103 OSLO  
Søker: Heggelund & Koxvold Arkitekter Adresse: Drammensveien 21B, 0255 OSLO  
MNAL-NPA  
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

### BRUKSTILLATELSE - HERSLEBS GATE 19 (HØYBLOKKA)

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

#### Brukstillatelsen gjelder for:

hele tiltaket unntatt utearealer.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.06.2008. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

#### Dispensasjon:

I rammetillatelse ble det stilt vilkår om at "det må etableres tilstrekkelig uteareal og parkeringsplasser i hht reguleringsbestemmelsene". Til permanent situasjon for parkering er på plass er det inngått avtale om leie av parkeringsplasser. Vilkåret om uteareal er ikke tilfredstilt. Ansvarlig søker begrunner i søknad om brukstillatelse at takterrassen og deler av utearealet ved inngangen er etablert og at det er flere områder i nærheten som kan benyttes som rekreasjonsområder. Felles uteareal oppgis til å være ferdig 2. kvartal 2008. Med bakgrunn i overnevnte gis midlertidig dispensasjon fra kravet til uteareal inntil felles uteareal er opparbeidet.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 3, Åpen by  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo


Sentralbord: 02 180 Bankgiro:  
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@ Organisasjonsnummer:  
pbe.oslo.kommune.no 971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 3, Åpen by

  
Anne-Lise Bye  
for avdelingsenhetsleder

  
Rune Breivik  
saksbehandler

**Kopi til:**

Stiftelsen Kaare Berg, Postboks 399 Sentrum, 0103, OSLO





### Ferdigattest

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidstid  
(Lakkegaten 65) Heraløbsgate 19

Journalt.  
71/2079  
Avsluttende synsforretning  
23.12.76.

Bygningens art  
**Nybygg**  
Bygningens art  
**Kontorbygg**

Byggherre  
Oslo kommune, Byggedirektøren, Sørkedalsveien 37, Oslo 3.

Byggesjef  
Oslo kommune, Byggedirektøren, Sørkedalsveien 37, Oslo 3.

Ansvarshavende  
Siv.ing. Arthur Nordlie, Wilhelmsgt. 2, Oslo 1.

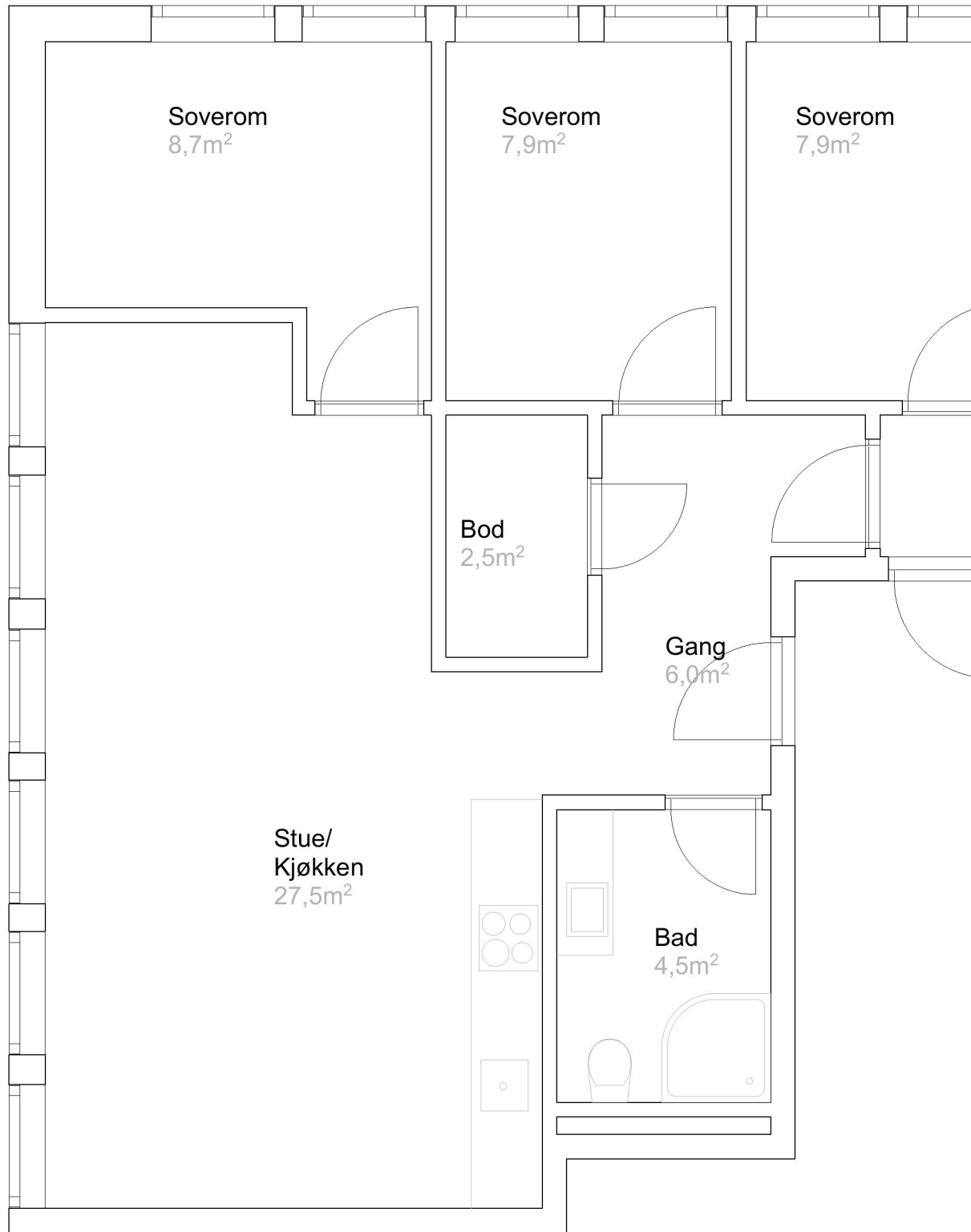
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitærlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen

G. Heber

Det gjøres merktam på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller -- for eldre bygning, vedk. -- i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.





Byggkonsulentene Øst AS

Prosjekt: <b>Herslebs gate 19</b>	Kontroll prosjekt:	
	Sign.: <b>MM</b>	Kontroll: <b>LTM</b>
Tiltakshaver: <b>Anders Sindre Bratholm</b>	Gnr./Bnr./Festenr.: <b>229/235</b>	
Prosjekterende: <b>Byggkonsulentene Øst AS</b> Eikenga 33, Oslo		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: <b>Dato oppr.</b>	
Tegning: <b>06 Leilighetene - 10.og 11.etg</b>	Målestokk: <b>1:50</b>	
	Tegningsnr.: <b>A20-1</b>	Rev.: <b>.</b>

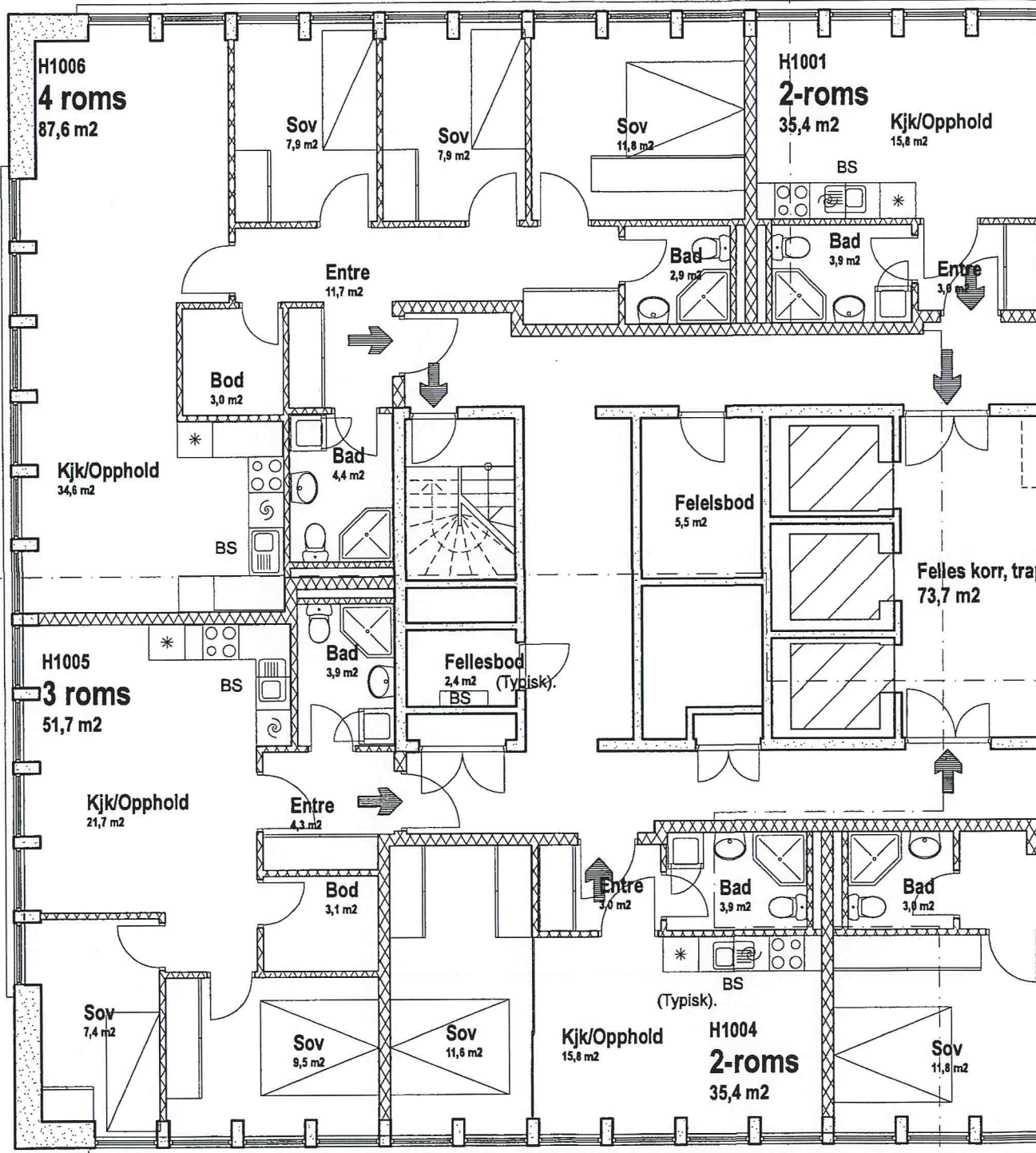




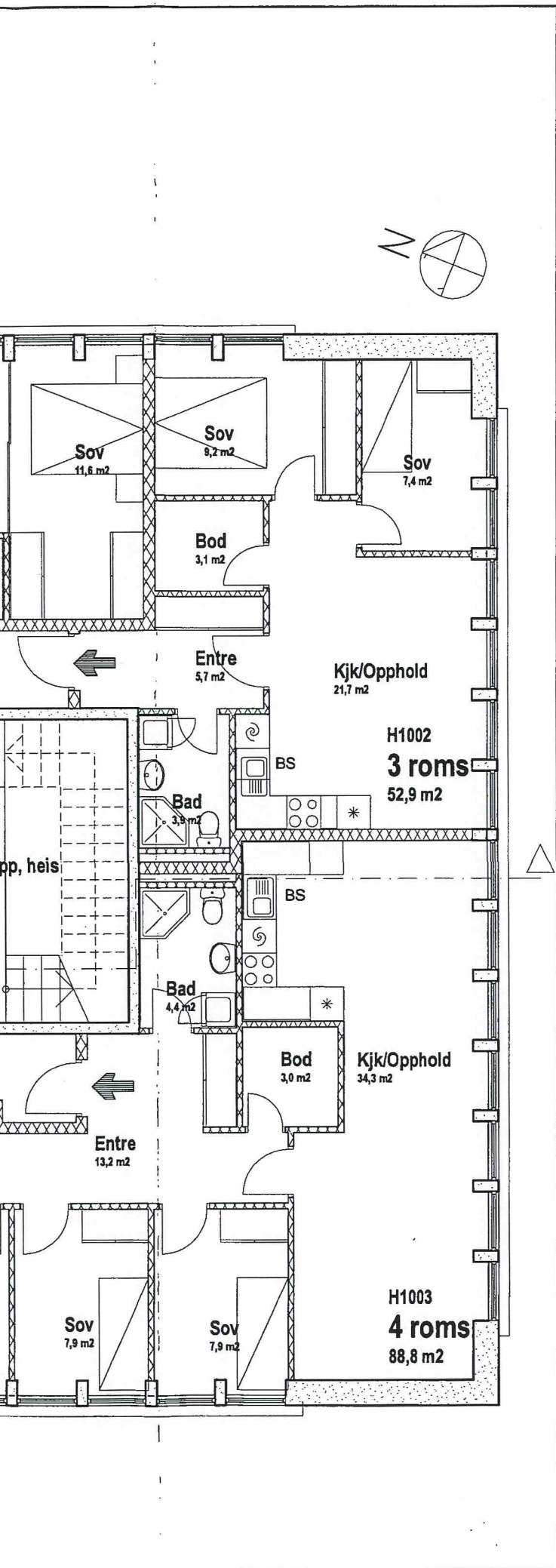
Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







Tekst: <b>Ny situasjon 10. etasje</b>	Tegn. nr.: <b>A 21-10</b>	Indeks: <b>A3</b>
--	------------------------------	----------------------

# Vedlegg E 12

RAMMESØKNAD	06.09.05	Dfo	<i>TK</i>	A3
RAMMESØKNAD (nabovarsel)	12.08.05	sw	TK	A2
Endringer mai/juni 2005	06.07.05	Dfo.	prw	A1
Grunnlag for byggesak søknad	03.10.03	Dfo.	prw	A
Rettelser	Date	Sign.	Kontr.	Indeks

## SYMBOLER:

# 12

Status: **RAMMESØKNAD**

Prosjekt: **Herslebsgate 19 Høyblokk  
Herslebsgt. 19**

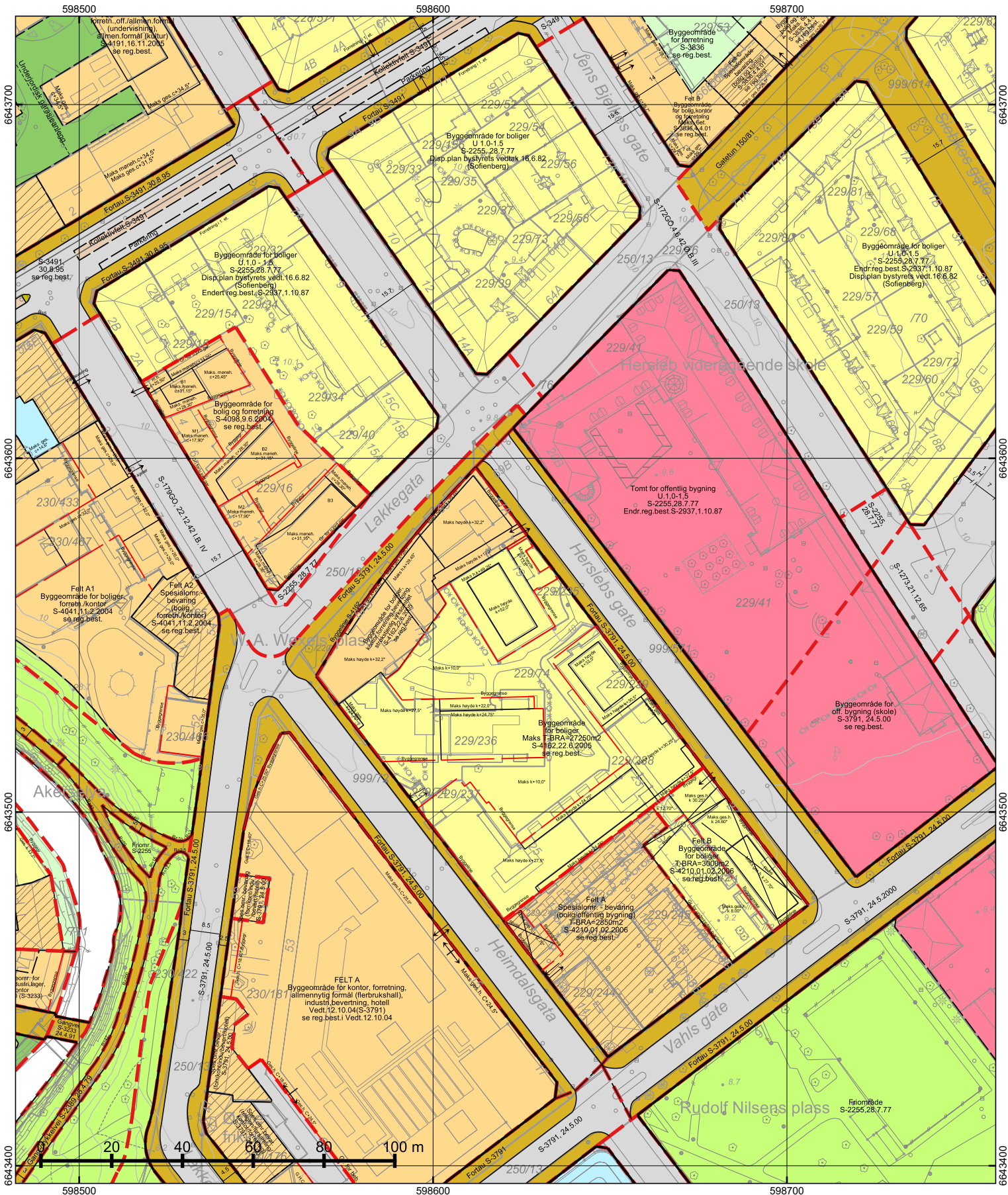
Prosjekteringsgruppe:

Tiltakshaver:  
**Stiftelsen Kaare Berg**  
Tollbugata 11 / 0103 OSLO  
T: 22 40 57 00

Arkitekt: **HK HEGGELUND & KOXVOLD AS**  
Arkitekter MNAL-NPA  
Drammensvn. 21B, 0255 OSLO  
T. 22 12 36 00 F. 22 12 36 10 [hk@heggelund-koxvold.no](mailto:hk@heggelund-koxvold.no)

Målestokk: 1:100	Dato: 12.08.2003	Tegnet av: SW	Kontrollert: TK	Sak nr.: <b>930</b>
---------------------	---------------------	------------------	--------------------	------------------------

Tekst: <b>Nye Planer 10. etasje</b>	Utskriftsdato: 07.09.2005	Tegn. nr.: <b>ARK.</b>	Indeks: <b>A3</b>
--	---------------------------	------------------------	----------------------



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 12.08.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

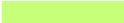

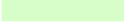


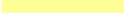




















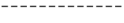













Høyderreferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 323170/ 86496107	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763
Adresse: HERSLEBS GATE 19	Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/235	

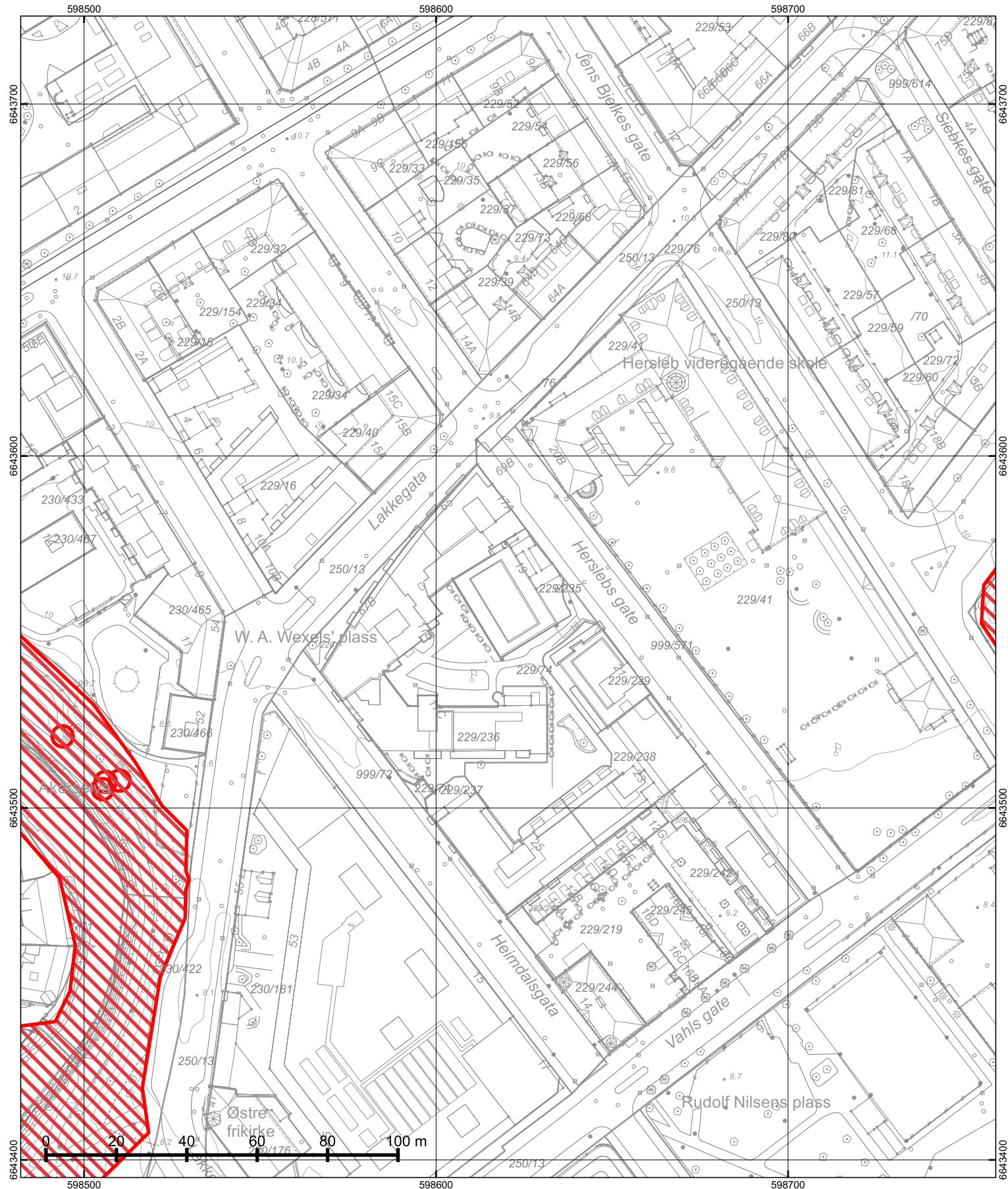
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårdsplass
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	121 - Forretning og kontor
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygning som forutsettes revet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 12.08.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



**Naturmangfold**

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 323170/ 86496107  
 Adresse: HERSLEBS GATE 19  
 Gnr/Bnr: 229/235

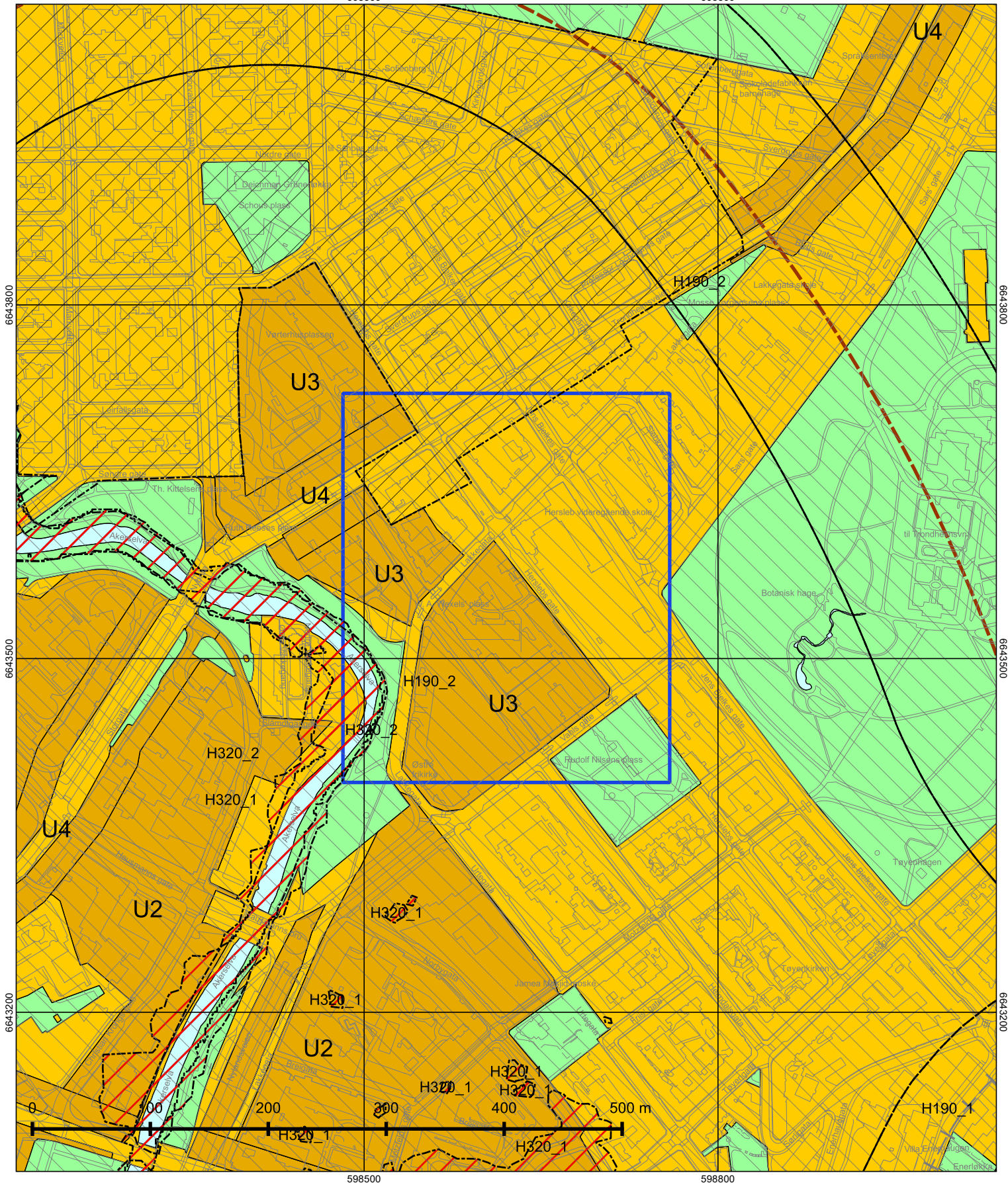
Deres ref.: 62126/  
 WM264\_3000117\_3002763  
 Kommentar:

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



598500

598800



598500

598800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 323170/86496107

Deres ref.: 62126/

## 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



HEGDEHAUGEN EIENDOMSMEGLING AS  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen v/Oda Heiberg Løvik  
Hegdehaugsveien 24, 0352 OSLO  
E-post: WM264\_3002763@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 264/3002763/125-24-0467 herslebs gate 19

Vår ref.: 1492-1-75

Dato: 12.08.2024

## Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Bygget 72  
Organisasjonsnr: 995476215  
Seksjonseier: Killingmo, Kai-Magnar  
Leilighetsnummer: 75  
Adresse: Herslebs Gate 19, 0561 OSLO  
Seksjonsnummer: 75  
Gnr. 229  
Bnr. 235

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei.
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Sparebank 1 Skadeforsikring As- polisnummer 12526085.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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.
- Ingen parkering i borettslaget. Det er mulig å leie parkeringsplass i Wexels plass garasjesameie (nabobygget), kontakt Fearnley Finans Eiendom ASA ved Paul Navestad.
- Varmtvann fra felles bereder i kjeller, betales over felleskostnadene. Styret ønsker e-postadresse og tlf nr til nye eiere. Styrets e-postadresse: bygget72@styrerommet.no. Hjemmeside: vibbo.no. Boder følger ikke leilighet ved salg. Dette er kun utleie. Styret må kontaktes hvis man ønsker leie av bod. Ny forretningsfører fra 01.01.25 - Agjo Forvaltning: post@agioforvaltning.no

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** Obos-Banken AS  
Lånenr.: 98208116452  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,14%  
Restsaldo: 11 364 210,00  
Innfrielsesdato: 30.03.2047  
Type rente: Flytende

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 455,00,-

### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	100,00	
Bredbånd	119,00	
Felleskostnader	7 236,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	436,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 655,-
Annen formue:	40 817,-
Gjeld:	240 587,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208116452
Restsaldo:	237 784,37
Kapitalkostnader:	Ca.1803

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 237 784,36,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:****Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Hernandez e-post: martin.hernandez@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: eierskifte@obos.no.

**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:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tore Kristian Haaland, e-post: bygget72@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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: bygget72@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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- 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



## tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1492

Sameiet Bygget 72

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Bygget 72

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1492>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Anna informasjon

Frist for innkomne saker var 22 april, og kun ei sak utover ordinære og lovpålagte skal opp til avstemning.

Dersom nokon likevel ynskjer eit fysisk årsmøte vil styret i tråd med tradisjonen i sameiget be Obos stille som ordstyrar, noko som (ifølge fjorårets takstar) vil koste 5.850,- for to timar, og 1.150,- for kvar påbegynte halvtime etter det, i tillegg til evt leige av egne lokale. Frist for ynskje om fysisk møte setjast til 3 dagar frå utsending av innkalling, og må eventuelt sendast på epost til [martin.hernandez@obos.no](mailto:martin.hernandez@obos.no) og [styreleder@bygget1972.no](mailto:styreleder@bygget1972.no).

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vedtak for korttidsutleie
8. Vedtak om rapportering av korttidsutleie



Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Bygget 72

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tore Kristian Haaland er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jon Ludvig Hammer og Nicolas Navarrete er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 1492 Årsrapport 2023.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorar

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjersle for styret foreslås satt til kr 212.543,-.

Paragraf 7 i vedtektene (endret på årsmøte 2021): "Styrehonoraret skal minimum følge KPI. Ytterlige endringer kan vurderes årlig iht arbeidsmengde".

Konsumprisindeksen (KPI) steig 4.8% frå desember 2022 til desember 2023:

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen/artikler/desember-kpi-opp-4-8-pros>

Da KPI var relativt høg óg for 2023 har styret valgt å ikkje auke styret sitt forslag utover KPI, til trass for auke i arbeidsmengda.

#### Forslag til vedtak

Styret si godtgjersle setjast til kr 212.543,-.

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nicolay Hvidsten
- Pål Berg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Syrstad
-



Sak 7

## Vedtak for korttidsutleie

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I henhold til lovverk rundt korttidsutleie (f.eks. via AirBnb) i sameier kan sameiet selv bestemme hva grensen for korttidsutleie skal være: mellom 60 - 120 dager per kalenderår.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at grensen settes til minimum av antall tillatte dager (60 dager per kalenderår), da denne typen utleie insentiverer til/oppmuntrer ulovlig hyblifisering av leiligheter (for å maksimere antall soverom til utleie), og vil føre til et stort gjennomtrekk av leietakere, som igjen påfører større trykk på felles ressurser.

### Forslag til vedtak

Maksimalt 60 dager korttidsutleie per kalenderår.

---

Sak 8

## Vedtak om rapportering av korttidsutleie

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

For å sikre at sameiets og lovens regler rundt korttidsutleie overholdes, må de som bedriver korttidsutleie i bygget aktivt rapportere til styret hvilke dager korttidsutleien foregår.

### Styrets innstilling

Alle i sameiet som bedriver korttidsutleie må innrapportere til styret i sameiet samtlige dager korttidsutleie bedrives, oppsummert i etterkant hvert kvartal gjennom offisielle dokument fra tjenesteleverandør.

### Forslag til vedtak

Alle i sameiet som bedriver korttidsutleie må innrapportere til styret i sameiet samtlige dager korttidsutleie bedrives, oppsummert i etterkant hvert kvartal gjennom offisielle dokument fra tjenesteleverandør.

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tore Kristian Haaland	2022-2024
Styremedlem	Pål Andreas Berg	2022-2024
Styremedlem	George Knagenhjelm Gooding	2023-2025
Styremedlem	Nicolay Holmedahl Hvidsten	2022-2024
Styremedlem	Mehdi Shadidi	2023-2025
Varamedlem	Jon Ludvig Hammer	2023-2024
Varamedlem	Nararit Oranjaruchit	2023-2024

## Kontaktinformasjon

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Sameiet Bygget 72

Sameiet består av 77 seksjoner.

Sameiet Bygget 72 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995476215, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229      235

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bygget 72 har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

## Styrets arbeid

Planlegging, innkjøp og montering av nye branndører m/dørautomatikk (delfinansiert av Oslo Kommune) og elektronisk lesar (lås vert aktivert så snart systemet tilfredsstillar brannkrav) frå hovudtrappeløp til samtlige etasjegangar.

Førebuing av pålagt bytte av lyskjelder i fellesareal. Innhenting av tilbod på forretningsførsel, og førebuing på eventuelt bytte. Oppstart utgreiing av mulighet for fjernvarme.

Framskritt og delvis løysing på utfordringane med varmtvatnberederrom.

Framskritt og delvis løysing på utfordringane med heisane.

Oppstart montering av elektroniske postkasseskilt. Innhenting og vurdering av tilbod på energi-, gjenbruk- og miljøkartlegging: førstnevnte er naudsynt for framdrift med tanke på eit eventuelt ein-til-ein bytte av vindauga, medan alle tre er naudsynte ved ei eventuell montering av balkong (som óg krev fasadeendring). I samband med sistnevnte: bestilling og vurdering av forprosjekt levert av arkitekt. Utallige purringar på valgt selskap for nedgravd avfall.

Vidare planlegging av enkel oppgradering av takterrassane.

Montering av nye antenner i regi av Telenor. Tettare samarbeid med Renovasjonsetaten om utfordringar og flyt i avfallshåndteringa.

Bytte av utførande reinhaldar, og oppdatert instruks.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 867 912.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 925 000 til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygget 72.

### Lån

Sameiet Bygget 72 har lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Bygget 72

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bygget 72 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 13. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

**SAMEIET BYGGET 72**  
**ORG.NR. 995 476 215, KUNDENR. 1492**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 377 426	3 447 222	4 290 412	4 377 000
Andre inntekter	3	663 707	218 965	182 400	119 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 041 133</b>	<b>3 666 187</b>	<b>4 472 812</b>	<b>4 496 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 596	-27 278	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-202 808	-189 540	-202 000	-202 000
Revisjonshonorar	6	-7 699	-7 501	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-164 123	-157 810	-165 000	-172 000
Konsulenthonorar	7	-688	-4 753	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 370 053	-548 153	-985 000	-925 000
Forsikringer		-241 151	-173 985	-200 000	-265 000
Kommunale avgifter	9	-702 364	-583 197	-774 000	-857 000
Kostnader sameie	18	-233 730	-217 149	-217 000	-227 000
Energi/fyring	10	-330 612	-484 991	-560 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 956	-109 956	-114 000	-115 000
Andre driftskostnader	11	-544 687	-496 135	-593 000	-580 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 936 466</b>	<b>-3 000 448</b>	<b>-3 856 000</b>	<b>-3 869 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-895 333</b>	<b>665 739</b>	<b>616 812</b>	<b>627 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	20 826	3 971	0	0
Finanskostnader	13	-604 774	-376 840	-502 000	-796 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-583 948</b>	<b>-372 869</b>	<b>-502 000</b>	<b>-796 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 479 281</b>	<b>292 870</b>	<b>114 812</b>	<b>-169 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 479 281	0		
Reduksjon udekket tap		0	292 870		

**SAMEIET BYGGET 72**  
**ORG.NR. 995 476 215, KUNDENR. 1492**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	70 684	87 494
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>70 684</b>	<b>87 494</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		66 130	71 894
Forskuddsbetalte kostnader		65 898	81 115
Andre kortsiktige fordringer		0	54 138
Driftskonto OBOS-banken		990 293	396 835
Driftskonto OBOS-banken II		10 710	10 710
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 150	0
Sparekonto OBOS-banken		901 660	191 717
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 036 842</b>	<b>806 409</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 107 526</b>	<b>893 903</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-9 559 539	-8 080 258
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 559 539</b>	<b>-8 080 258</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 498 135	8 664 788
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 498 135</b>	<b>8 664 788</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 040	52 777
Leverandørgjeld		132 714	239 781
Skyldige offentlige avgifter	16	2 855	0
Påløpte renter		0	2 659
Annen kortsiktig gjeld	17	7 321	14 156
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>168 930</b>	<b>309 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 107 526</b>	<b>893 903</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	98 531	86 005

Oslo, 15.04.2024

Styret i Sameiet Bygget 72

Tore Kristian Haaland/s/

George Knagenhjelm Gooding/s/ Mehdi Shadidi/s/

Pål Andreas Berg/s/

Nicolay Holmedahl Hvidsten/s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 150 320
Dugnad	92 400
Bredbånd	109 956
Bod	24 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 377 426</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse	5 393
Nøkler	5 400
Oslo kommune	553 150
Telenor	95 914
Ekstra bod	3 850
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>663 707</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 596
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 596</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 202 808.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 699.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-688</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygnmessige vedlikehold; brannsikkerhet/branddører	-3 021 777
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 021 777</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-2 375
Drift/vedlikehold VVS	-3 199
Drift/vedlikehold elektro	-206 656
Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 038
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 063
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 945
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 370 053</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-460 413
Renovasjonsavgift	-241 951
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-702 364</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-330 612
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-330 612</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-4 063
Lyspærer og sikringer	-2 799
Vaktmestertjenester	-352 640
Renhold ved firmaer	-174 049
Andre fremmede tjenester	-1 141
Andre kontorkostnader	-4 054
Telefon/bredbånd	-991
Bank- og kortgebyr	-3 298
Tap på fordringer,	-1 652
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-544 687</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 537
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 943
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 490
Andre renteinntekter, Oslo kommune	1 856
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>20 826</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-604 774
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-604 774</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS, OBOS01			
Opprinnelig 2017		-9 815 000	
Nedbetalt tidligere		1 150 212	
Nedbetalt i år		8 664 788	
			0
Obos-Banken AS, OBOS02			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 24 år.			
Opprinnelig 2023		-11 621 471	
Nedbetalt tidligere		0	
Nedbetalt i år		123 336	
			-11 498 135
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-11 498 135</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk			-2 150
Skyldig arbeidsgiveravgift			-705
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>			<b>-2 855</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, fakturaer energi desember			-7 321
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>			<b>-7 321</b>

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4836 / 21 853 av Wexels Plass Fellessameie (WPF)

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i WPF, og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i WPF .

Selskapets andel i WPF vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i WPF er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap. (fjoråret)

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 12526085. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.24

Selskapsnummer: 1492 Selskapsnavn: Sameiet Bygget 72

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Valg av møteleder

Tore Kristian Haaland er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Jon Ludvig Hammer og Nicolas Navarrete er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot



#### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

#### Sak 5 Fastsettelse av honorar

Styret si godtgjersle setjast til kr 212.543,-.

For

Mot

#### Sak 6 Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Nicolay Hvidsten

Pål Berg

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Ingrid Syrstad

#### Sak 7 Vedtak for korttidsutleie

Maksimalt 60 dager korttidsutleie per kalenderår.

For

Mot

#### Sak 8 Vedtak om rapportering av korttidsutleie

Alle i sameiet som bedriver korttidsutleie må innrapportere til styret i sameiet samtlige dager korttidsutleie bedrives, oppsummert i etterkant hvert kvartal gjennom offisielle dokument fra tjenesteleverandør.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Bygget 72

Organisasjonsnummer: 995476215

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 09:00 til 6. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak:

Tore Kristian Haaland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Jon Ludvig Hammer og Nicolas Navarrete er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorar

Godtgjersle for styret foreslås satt til kr 212.543,-.

Paragraf 7 i vedtektene (endret på årsmøte 2021): "Styrehonoraret skal minimum følge KPI. Ytterlige endringer kan vurderes årlig iht arbeidsmengde".

Konsumprisindeksen (KPI) steig 4.8% frå desember 2022 til desember 2023:

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen/artikler/desember-kpi-opp-4-8-pros>

Da KPI var relativt høg óg for 2023 har styret valgt å ikkje auke styret sitt forslag utover KPI, til trass for auke i arbeidsmengda.

**Forslag til vedtak:**

Styret si godtgjersle setjast til kr 212.543,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Pål Berg (21 stemmer)

Nicolay Hvidsten (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Pål Berg

Nicolay Hvidsten

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Syrstad (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

## 7. Vedtak for korttidsutleie

I henhold til lovverk rundt korttidsutleie (f.eks. via AirBnb) i sameier kan sameiet selv bestemme hva grensen for korttidsutleie skal være: mellom 60 - 120 dager per kalenderår.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at grensen settes til minimum av antall tillatte dager (60 dager per kalenderår), da denne typen utleie insentiverer til/oppmuntrer ulovlig hyblifisering av leiligheter (for å maksimere antall soverom til utleie), og vil føre til et stort gjennomtrekk av leietakere, som igjen påfører større trykk på felles ressurser.

#### Forslag til vedtak:

Maksimalt 60 dager korttidsutleie per kalenderår.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Vedtak om rapportering av korttidsutleie

For å sikre at sameiets og lovens regler rundt korttidsutleie overholdes, må de som bedriver korttidsutleie i bygget aktivt rapportere til styret hvilke dager korttidsutleien foregår.

### Styrets innstilling

Alle i sameiet som bedriver korttidsutleie må innrapportere til styret i sameiet samtlige dager korttidsutleie bedrives, oppsummert i etterkant hvert kvartal gjennom offisielle dokument fra tjenesteleverandør.

#### Forslag til vedtak:

Alle i sameiet som bedriver korttidsutleie må innrapportere til styret i sameiet samtlige dager korttidsutleie bedrives, oppsummert i etterkant hvert kvartal gjennom offisielle dokument fra tjenesteleverandør.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**Vedtekter for**  
**Eierseksjonssameiet Bygget 72**  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23.mai 1997 nr.31. **Sist endret 27.04.2011, samt på årsmøte 17.03.2021.**

**§1**  
**NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG**  
**FORMÅL**

Eierseksjonssameiet omfatter Herslebsgate 19. Sameiets navn er **Sameiet Bygget 72**. Sameiet består av 77 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 2009. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til boligformål.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 229 bnr. 235 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**§2**  
**ORGANISERING AV SAMEIET OG**  
**RÅDERETT**

Sameiet registreres i Brønnøysundregistret.

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med tilleggsdel. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1.1. ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre sameiere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ved deling av store seksjoner i to mindre seksjoner, skal nye leiligheter/ seksjoner tildeles bodplass av fellesareal i underetasje og kjeller vederlagsfritt. Kostnadene ved etablering av nye boder skal bekostes av seksjonene som skal deles. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige . installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

**§3**  
**FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes areal.

**§4**  
**VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, inkludert dører og vinduers inn- og utside, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.



## **§5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## **§6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## **§7 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, minst to andre medlemmer og varamedlemmer. Styret velges av sameier- møtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet. Styrehonorar skal minimum følge KPI. Ytterlige endringer kan vurderes årlig iht arbeidsmengde.

## **§8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 31, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

## **§9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et

styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 10 SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## **§11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse

sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer, konstituering av leder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 12

### MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Ingen sameier kan motsette seg at store seksjoner søkes delt i to. Sameiemøtet skal godkjenne dette og styret skal samtykke med signatur på dokumenter i forbindelse med byggesøknad og påfølgende reseksjonering.

Eier av de seksjonene det gjelder besørger alle omkostninger i slik forbindelse.

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

## §13

### OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 14

### REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35

## **§15 FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskj ed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 16 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§17 FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

## **§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

## **§ 19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

## **§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997.



## 1. Formål og omfang

- 1.1. Ordensreglene er til for å holde ro og orden i bygget, sikre et godt bomiljø, og at sameiet overholder offentlige lover og regler.
- 1.2. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i bygget. Seksjonseiere og beboere er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende eller leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

## 2. Ro

- 2.1. Mellom kl. 23–07 skal det være ro i bygget, dvs. fravær av sjenerende støy.
- 2.2. Kraftig støy fra bygningsarbeid skal kun foregå mellom kl. 08–20 (10–17). Støyende bygningsarbeid som skal pågå over lengre tid må forhåndsvarsles tilstøtende naboseksjoner.
- 2.3. Utover angitte stilleperioder skal beboere sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, og begrense støy for å ikke sjenere naboer.
- 2.4. Beboere plikter å følge norsk lov og kommunens forskrifter vedrørende begrensning av støy, da spesielt ro på helligdager.

## 3. Orden

- 3.1. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander og søppel som tilhører beboerne og deres gjester. Gjenstander kan bli fjernet uten varsel.
- 3.2. Fellesarealer skal ved endt bruk forlates i ryddet tilstand og søppel fjernes.
- 3.3. Husholdningsavfall skal kastes i sameiets avfallsbeholdere i søppelrommet. Papp og papir skal kastes i angitte beholdere i søppelrommet. Flasker og glass kastes i returpunkt utenfor bygget. Det er ikke tillatt å kaste annen avfall enn spesifisert her innenfor bygget, da det skal kastes etter gjeldende kommunale regler utenfor bygget.
- 3.4. Forsøpling eller tilgrising av fellesarealer som medfører kostnader for sameiet vil medføre viderefakturering av ansvarlige seksjonseier.
- 3.5. Sykler og andre kjøretøy skal plasseres i sykkelrom eller stativ foran bygget.
- 3.6. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for andre beboere. Sjenerende atferd fra dyr skal begrenses iht. andre regler. Båndtvang skal håndheves. Dyreeier plikter å rydde opp etter dyret sitt.

## 4. Sikkerhet

- 4.1. Inngangsdører og kjellerdører skal alltid være låst. Beboer plikter å lukke og låse slike dører dersom de står åpne uten tilsyn av andre beboere.
- 4.2. Uvedkommende og ukjente skal ikke slippes inn i bygget. Dersom uvedkommende oppdages i bygget, plikter beboer å tilkalle bomiljøvakt.
- 4.3. Løse gjenstander skal ikke plasseres slik at de kan falle ned og forvolde skade på andre, f.eks. på takterrasse, på rekkverk eller i vinduskarmer.

Gjenstander skal ikke kastes ned fra takterrassen eller fra vinduer. Alvorlige overtredelser vil bli politianmeldt.

## 5. Brannsikkerhet

- 5.1. Beboere skal overholde branninstruksen for bygget, og offentlige lover og regler vedrørende brannsikkerhet, f.eks. pålagt brannutstyr.
- 5.2. Røykvarslere i seksjonene er kjedekoblet og de er av den grunn ikke tillatt å frakoble. Dersom midlertidig frakobling er nødvendig, skal dette gjøres kun i samråd med styret eller representanter for styret.
- 5.3. Styret kan pålegge seksjonseier å dekke kostnadene forbundet med å reparere eller sette i drift røykvarsler som uanmeldt er ute av funksjon. Seksjonseier skal i så fall tilrettelegge for tilgang til seksjonen for å utføre slike arbeider.
- 5.4. Brannsentralen skal ikke tilbakestilles med mindre seksjon som utløste den er blitt kontrollert for brann. Ved falsk alarm, skal beboer som utløste brannalarmen tilbakestille brannsentralen.
- 5.5. Brannfarlige eller illeluktende stoffer (inkl. gassbeholdere o.l.) skal ikke lagres i boder eller fellesarealer.
- 5.6. For å sikre trygg rømning av bygget under brann skal alle rømningsveier, inkl. ganger og trappeløp, holdes fritt for gjenstander.
- 5.7. Dører mellom trappeløp og ganger skal holdes lukket, for å dempe brann- og røykutvikling ved brann.
- 5.8 Styret viderefakturerer kostnader relatert til utløsning av brannalarm til ansvarlig seksjon.

## 6. Fellesarealer

- 6.1. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden, inkl. montering av utstyr på utsiden av bygget.
- 6.2. Skilt til postkasse og privat inngangsdør skal være ensartet i sameiet. Det vises til forskrifter fra styret. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med styrets forskrifter.
- 6.3. Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer, f.eks. heiser, oppganger og rømningsveier. Det er ikke tillatt å røyke utenfor hovedinngangen, da dette er til sjenanse for andre beboere.
- 6.4 Styret viderefakturerer kostnader relatert til forsøpling av fellesareal til ansvarlig seksjon.

## 7. Takterrassen

- 7.1. Åpningstidene til takterrassen fastsettes av styret til enhver tid etter det som er hensiktsmessig mht. formålet med ordensreglene. På generelt grunnlag skal åpningstiden være kl. 07–21.
- 7.2. For utearealer som takterrassen gjelder kommunens forskrifter, f.eks. om støybegrensning. Beboere plikter å overholde offentlige lover og regler ved bruk.

- 7.3. Av hensyn til brannsikkerhet, er det ikke tillatt med engangsgriller.  
Overtredelse medfører bot på 1000 kr.
- 7.4. Ved spesielle anledninger kan det søkes styret om dispensasjon fra reglene.
- 7.5. Husdyr på takterrassen er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for andre beboere. Sjenerende atferd fra dyr skal begrenses iht. andre regler. Dyreeier plikter å rydde opp etter dyret sitt.
- 7.6. Overtredelse av reglene for bruk av takterrassen kan medføre tap av adgang til takterrassen.

## 8. Utleie og salg

- 8.1. Seksjonseier som skal selge sin seksjon plikter å melde dette til gjeldende forretningsfører for sameiet.
- 8.2. Iht. vedtektene skal utleie av en seksjon meldes til styret med opplysninger om leietakers navn, kontaktinformasjon, samt gjeldende seksjonsnummer.

## 9. Brudd på ordensreglene

- 9.1. Eventuelle brudd på ordensreglene som gjelder forhold mellom beboere, forutsettes løst direkte mellom de berørte parter.
- 9.2. Dersom brudd på ordensreglene ikke kan løses ved henvendelse til overtredende beboer, og overtredelsen gjelder sikkerhet, eller er tidskritisk og gjelder ro og orden, tilkalles bomiljøvakt.
- 9.3. Brudd på ordensreglene som ikke løses vha. foregående punkter, meldes skriftlig til styret.
- 9.4. Brudd på ordensreglene kan føre til sanksjoner, f.eks. bøter. Iht. vedtektene kan gjentatte brudd på ordensreglene utgjøre mislighold av seksjonseiers plikter og medføre tvangssalg av seksjonen jfr. eierseksjonsloven § 38.



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3275922/ipyoopijwf>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.



# KORT OM OSS



## Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

# Premium rådgivning

## **EIE Majorstuen & St. Hanshaugen**

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)







# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)