FALSENS GATE 28B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklærings-skjema
Meglers verdivurdering
Energimerking
Informasjon fra forretningsfører
Protokoll årsmøte 2025
Årsmøte 2025
Husordensregler
Vedtekter
Attester og tegninger
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Falsens gate 28, 0557 OSLO

Oppdragsnr: 9850

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje. Enkelte elementer er av eldre dato og har slitasje, og har behov for oppgraderinger.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv	Slitasje, riper, merker og hakk i parkett.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Manglende automatisk vannstopper i kjøkkenet.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Slitasje, avvik på innredning.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje i sett i sammenheng med forventet levetid på membran. Enkelte sprekker i fliser.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom	Alder og slitasje i sett i sammenheng med forventet levetid på membran.
TG 2	Fast inventar - bad	Svelling/fuktskader på innredning.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring.

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
3. etasje	74	0	0	0
Sum	**74**	**0**	**0**	**0**
Totalt bruksareal	**74**			

Tidligere BRA 74 m².

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
3. etasje	Bad, wc, vaskerom, entré, stue/kjøkken, gang, to soverom, bod		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	71	3	Bad, wc, vaskerom, entré, stue/kjøkken, gang, to soverom	Bod

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1896, omgjort til leiligheter i 2012 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 3. etasje. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i murverk. Yttervegger i murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i badet.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer ingen ekstern bod utenfor leiligheten.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon

Kommentar	Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja, det er fremvist plantegninger, det er registrert følgende avvik:
Rom definert som et vaskerom i denne rapporten er på tegning definert som en bod. Da rommet har sluk i gulvet og membran på gulvet, og fremstår med sanitærinstallasjoner, er rommet definert som et vaskerom i denne rapporten.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Vindu og andre glassfelt som ved knusing kan påføre skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt og fall opp til høyde minimum 0,8 m over gulvet. I dette tilfellet er høyde fra gulv opp opp til underkant vinduer lavere enn 0,8 meter. Det er gjort tiltak hvor det er plassert en horisontal stolpe i vinduskarmen som et tiltak.

Ja, tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vinduåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i stue/kjøkken.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012, montert i stue/kjøkken og i to soverom.

Vurdering

Det er observert svelling og noe slitasje på foringer i vinduer. Det bør påregnes at overflatene har behov for noe utbedring. Vinduer fremstår for øvrig i god stand alder tatt i betraktning.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige glatte dører i tre.

Vurdering

Dører har noe slitasje på overflater.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken, entré, gang og soverom er målt til mindre enn 10 mm.
Vurdering

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en “banketest” der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt “bom”.

Gulv

TG 2

Trestavs parkett er lagt i entré, gang, stue/kjøkken og i to soverom.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og i gulvoverflatene.

Gulv

TG 1

Flislagte overflater på gulv i wc.
Vinylbelegg er lagt i bod.

Vurdering

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,76 meter i et soverom. I entréen er himlingshøyden målt til ca. 2,27 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i vaskerommet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk (kjøkken og wc). I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2012. Berederen er montert i vaskerom.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken, bad, wc og bod. Overstrømsventil mellom vaskerom og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalte under dører.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ventilasjonen var under befaringen ikke tilfredsstillende basert på svakt/dårlig avtrekk fra kjøkken og våtrom under befaringen.
I etterkant av befaringen er det utført rens og skifte av filter på anlegget. Det er opplyst at avtrekket nå er tilfredsstillende.

Vurdering

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2012.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Det er påvist slitasje og skade (svelling) på enkelte fronter.
Benkeplaten har påbegynnende svelling på undersiden ved oppvaskmaskinen.
Sokkellisten under benkeinnredningen er ikke montert riktig og den er ikke godt festet. Front til oppvaskmaskinen treffer sokkellisten ved åpning/lukking av dør.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påvist slitasje og avvik.
Lokal utbedring bør påregnes.

Fast inventar generelt

TG 1

Skyvedørsgarerobe med glatte fronter, montert i entré og i to soverom.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra ombyggingsbyggeåret 2012.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket i vegg fra vaskerom mot dusj, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. Det er registrert stålstendere/svill i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling direkte i stender/svill, det er likevel i treverk (kryssfinerplate mot bad i veggen).

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområde.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulvet er flislagt. Vegger har fliser i dusjsone. For øvrig malte overflater.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger på vegg bak opplegg for vaskemaskin mot vaskerommet.
Det er registrert noe tegn til svertesopp på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.
Det er registrert sprekk i to gulvfliser i dusjen. For øvrig er det registrert noen sprekker i mosaikkfliser på vegger i dusjen.

TG2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje/avvik. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av noe svelling i benkeskapet.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er fra ombyggingsbygget 2012.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Rommet har ingen direkte fuktpåkjenning på gulv og vegger. Det er derfor vurdert dithen at hulltaking i vegg i rommet ikke er nødvendig. Det er likevel benyttet fuktmåler på gulv- og veggoverflater, og det er ikke målt fukt ut over normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Vinylbelegg med oppbrett på vegger og klemt i sluk.
Vegger har malt overflater.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Fast inventar

TG 1

Skyvedørsgarerobe med glatte fronter.
Vegghyller.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Sanitær

TG 1

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.
Høyskap med glatte fronter.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i bod i leiligheten, med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	11. nov. 2024
Selger/eier til stede	Sven Klingler
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Falsens gate 28
Kommune	0557 OSLO
Matrikkel	301-228/291/0/48
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 698 m²
Hjemmelshaver	Sven Klingler

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka (WM)

Oppdragsnr.
302250022

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sven Klingler	Ciara Jean Klingler

Gateadresse
Falsens gate 28

Poststed	Postnr
Oslo	0557

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250022

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: The owners association fixed parts of the roof were fixed in 2020. The apartment is not on the top floor and was not affected

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilation system was last checked in 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250022

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250022

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250022

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Klingler	4aa596297d2d84535bd5 25f76cea258bc8d5833f	20.06.2025 09:34:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ciara Klingler	a5fdd1092dd0f63d4b1e4 ac594e9d52c48b6a1f9	20.06.2025 09:26:11 UTC	Signer authenticated by One time code

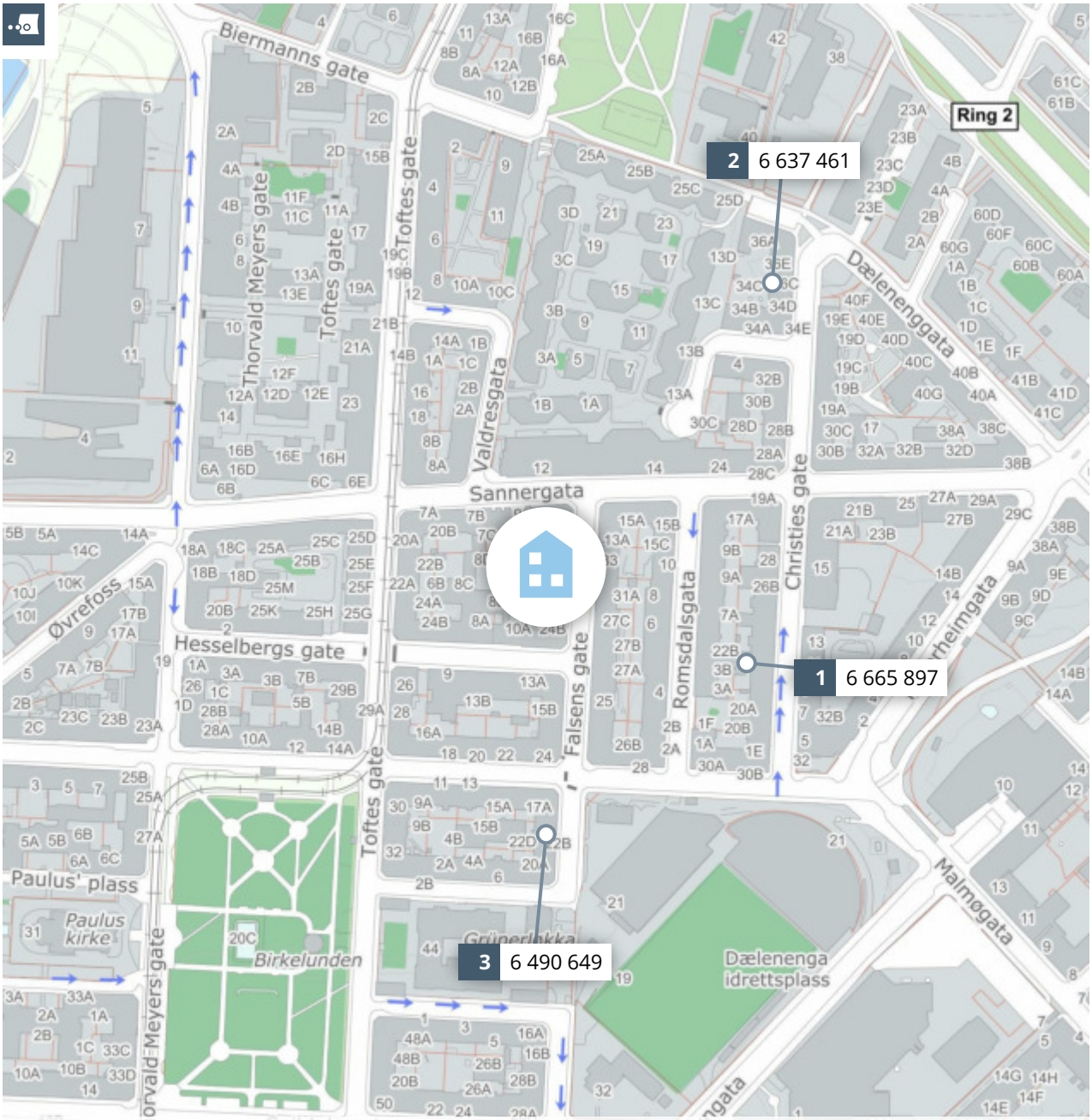
Document reference: 302250022

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FALSENS GATE 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 26.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Falsens gate 28, 0557 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1896

GNR 228 BNR 291 FNR 0 SNR 48 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 13

Verdivurdert til

6 550 000

163 901	6 713 901	90 728
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	0 m²	0 m²	0 m²	74 m²	0 m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	4 763
Formue	12 008
Soverom	2
Etasje	3
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Christies gate 22 B 71 m²	1899	4. etg	2 sov	25.08.2024	6 200 000	**6 550 000**	115 897	6 665 897	**93 886**
2	Christies gate 36 C 65 m²	1898	4. etg	2 sov	17.06.2025	6 700 000	**6 550 000**	87 461	6 637 461	**102 115**
3	Falsens gate 22 A 61 m²	1902	3. etg	2 sov	26.02.2025	6 400 000	**6 400 000**	90 649	6 490 649	**106 404**

Dette er en flott og lys 3-roms beliggende i en rolig sidegate på Øvre Grünerløkka! Bygget er en tidligere fiskegarnsfabrikk som i 2012 ble totalrenovert til boligbygg og byr på særpreg som god takhøyde og store, sprossede vinduer.

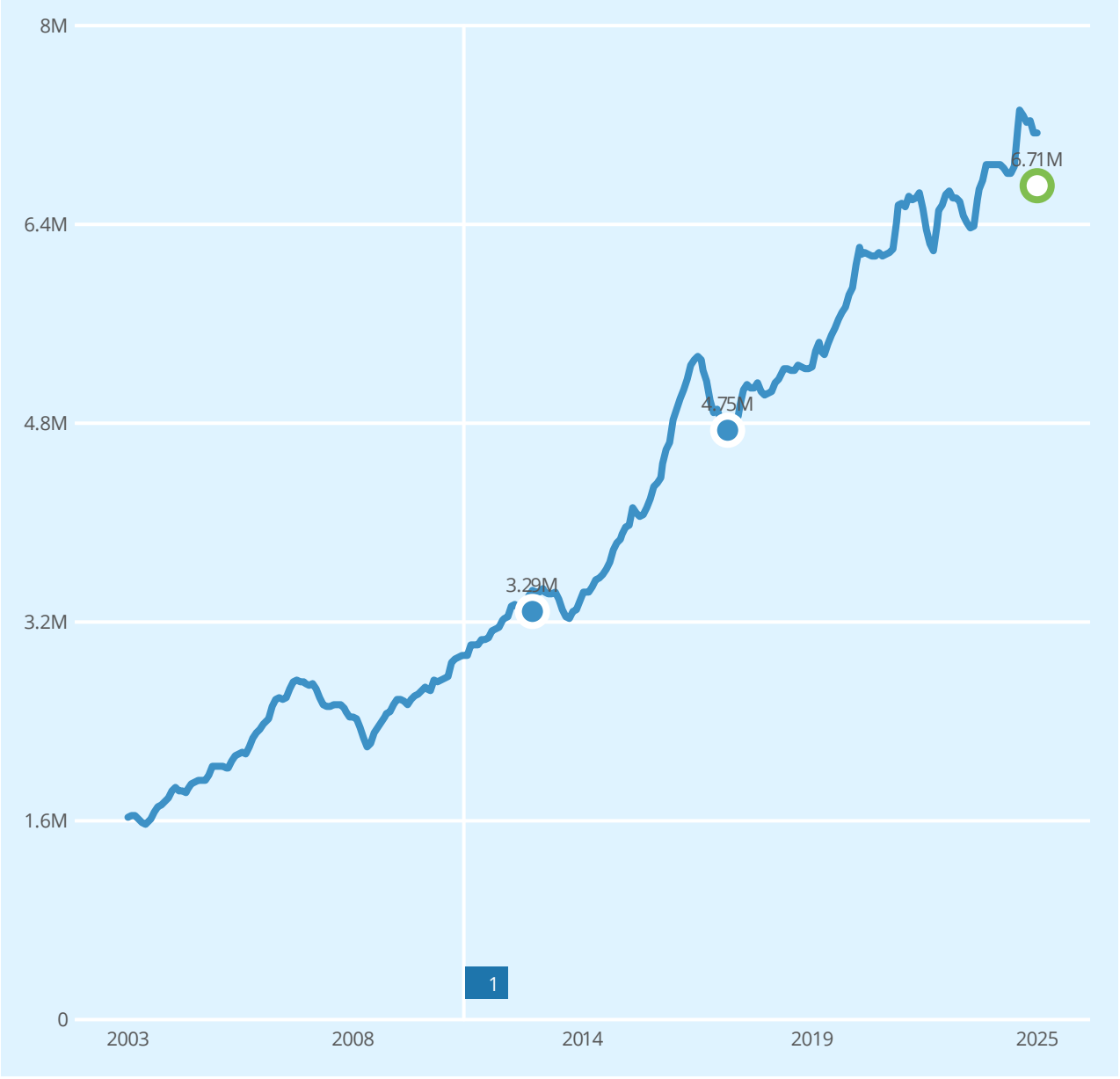
Oppganger og korridorer minner mer om et hotell enn et boligbygg. Leiligheten ligger i tredje etasje med heisadkomst rett utenfor inngangsdøren, og har en gjennomtenkt planløsning med god fordeling mellom sosiale og private soner. Her får du en sosial åpen stue-/kjøkkenløsning, to gode soverom, romslig flislagt baderom, separat gjestetoalett i entré og vaskerom/bod rett utenfor hovedsoverommet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.10.2017	14.11.2017	26.01.2018	4 940 000	4 750 000	0	4 750 000	
12.03.2013		12.03.2013	-	3 750 000	-	3 750 000	2
08.01.2013		08.01.2013	-	3 290 000	-	3 290 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 13 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 698 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

5.5M
5.3M
5 256 000 Salgspris i snitt
5 117 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

113 740 Grünerløkka rode 13 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

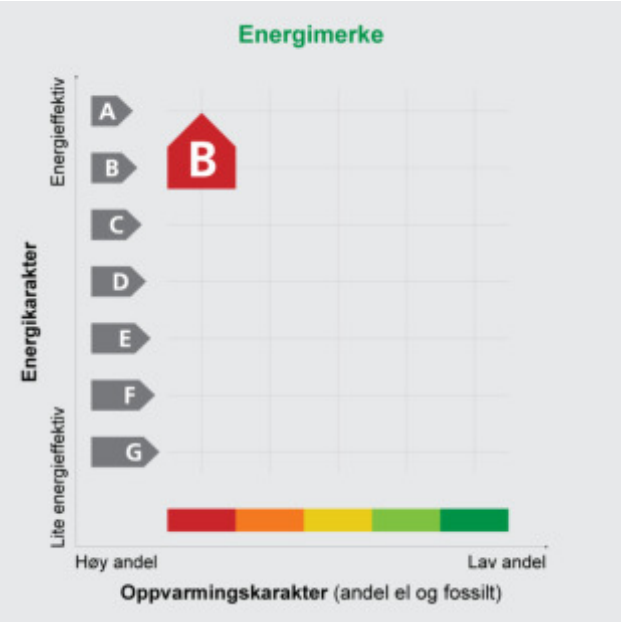
105 954 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

90 728 Falsens gate 28 Totalpris 6 713 901

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	Falsens gate 28
Postnr	0557
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	291
Seksjonsnr.	48
Festenr.	
Bygn. nr.	80573693
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2017-821487
Dato	03.10.2017



Eier	Marco Orlandi
Innmeldt av	Marco Orlandi

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**

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 innetemperaturen**
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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Falsens gate 28
Postnr/Sted: 0557 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 03.10.2017 21:37:39
Energimerkenummer: A2017-821487
Ansvarlig for energiattesten: Marco Orlandi
Energimerking er utført av: Marco Orlandi

Gnr: 228
Bnr: 291
Seksjonsnr: 48
Festenr:
Bygnnr: 80573693

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Maksymilian Kita
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005872@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005872/302-25-0022 falsens gate 28 . Vår ref.: 7093-1-48 Dato: 16.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sannergaten 9-11
Organisasjonsnr:	989545361
Seksjonseier:	Klingler, Sven
Medeier:	
Leilighetsnummer:	48
Adresse:	Falsens Gate 28 B, 0557 OSLO
Seksjonsnummer:	48
Gnr.	228
Bnr.	291

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 89630757.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: 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 spesifikasjon, 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.

Seksjon 36 (garasjeseksjon) er et tingsrettslig sameie som eies i fellesskap av de som har kjøpt plass. 14 garasjeplasser kan selges til hvem som helst, også utenfor sameiet. Der selger av boligseksjon også har garasjeplass må det fremkomme av eierskiftemeldingen til forretningsfører hvem ny eier av garasjeplassen skal være. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Faktura sendes kjøper. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ kategori garasje i felleskostnader øked med 15% fra 1 aug. 24 kapital innkalling ihht årsmøtevedtak. gjelder kun august, sept. okt mnd 2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208029444
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,28%
Restsaldo	6 046 509,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 763,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnad B2	3 130,00	

Lån B2/NI	1 189,00
Heis B2	222,00
Internett BO	222,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	469,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 311,-
Annen formue:	12 008,-
Gjeld:	164 785,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208029444
Restsaldo:	163 901,49
Kapitalkostnader:	1 171,96

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 163 901,49,-, 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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. 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 Said Bitta pr. e-post: said.bitta@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Christian Håkedal, e-post: sannergaten9-11@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.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SANNERGATEN 9-11

Organisasjonsnummer: 989545361
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Grünerløkka skole .

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitne ble Thomas Skar foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 130 000

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av husordensregler

Fremmet av: Helga Andresen

Flere naboer har kommentert bruk av bakgården til lufting av dyr. Flere ganger er det observert beboere som lufter dyr som gjør fra seg uten at eieren plukker opp ekskrementer etter dyret sitt.

Som et tillegg til husordensreglene foreslås det derfor at årsmøtet stemmer over to alternative tillegg

Styrets innstilling
Alternativ 2

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bakgården skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Dyr som luftes ute, skal føres i bånd i sameiets inne- og utendørsområder, og dyreeiere må påse at deres dyr ikke skitner til verken ute eller inne i Sameiet. Ekskrementer som dyr etterlater seg på Sameiets område, må fjernes umiddelbart. Den som lufter dyret, må ha full kontroll over dyret, og all lufting og ferdsel for øvrig foregår på eierens ansvar.

✓ **Vedtatt. 11 stemmer for**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 1 (2 år)
Følgende ble valgt:
Ole Kristen Sulheim

Følgende stilte til valg:
Ole Kristen Sulheim

Styremedlem 2 (2 år)

Følgende ble valgt:
Sebastian Moen

Følgende stilte til valg:
Sebastian Moen

Protokollen signeres av
Møteleder: Said Bitta /s/

Protokollvitne:
Thomas Skar /s/

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7093
SAMEIET SANNERGATEN 9-11

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANNERGATEN 9-11

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Grünerløkka skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SANNERGATEN 9-11

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitner velges i møtet

---

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 7093 resultatrapport per 311224.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

Sak 7

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Helga Andresen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Flere naboer har kommentert bruk av bakgården til lufting av dyr. Flere ganger er det observert beboere som lufter dyr som gjør fra seg uten at eieren plukker opp ekskrementer etter dyret sitt.

Som et tillegg til husordensreglene foreslås det derfor at årsmøtet stemmer over to alternative tillegg

Styrets innstilling

Alternativ 2

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av husordensregler
- Mot Endring av husordensregler

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bakgården skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

2. Dyr som luftes ute, skal føres i bånd i sameiets inne- og utendørsområder, og dyreeiere må påse at deres dyr ikke skitner til verken ute eller inne i Sameiet. Ekskrementer som dyr etterlater seg på Sameiets område, må fjernes umiddelbart. Den som lufter dyret, må ha full kontroll over dyret, og all lufting og ferdsel for øvrig foregår på eierens ansvar.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Velges i møtet

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Velges i møtet

Styrets årsrapport

Itillegg til henvendelser på epost og Vibbo har styret jobbet spesielt mye med følgende saker: Det har vært gjennomført 3 styremøte og 2 regnskaps og budsjettmøter i perioden.

Det er ansatt ny vaktmester i sameiet, i perioden har det vært arbeid med nye rutiner og oppfølgning av vaktmester, befaringer og kontroller av fellesareal.

Forsikringssaker:
- Vannlekkasje fra tak i Falsens Gate, (pågående)

Etablering av elektriske snøfanger over dagligvarebutikken:
- Befaringer og oppfølging med entreprenør.

Befaringer og oppfølging av vannlekkasjer
- Befaring og gjennomgang med rørlegger på fellesareal
- Håndtering av vannlekkasje i kjeller
- Service og vedlikehold og gjennomgang av anlegg med rørlegger

Befaring og oppfølging av Core Security
- Befaring m Core Security og politiet
- Forhandlet frem sluttavtale med Core Security

Vedlikehold av dører
- Vedlikehold av dører, bytte av sylinder, vedlikehold av fester og pumper

Heis - Div vedlikehold gjennom året.

Eiendomsmegler og beboere
- Flere gjennomganger av bygg og fellesområder med nye beboere
- Kontakt med meglere i forbindelse med salg. Overtakelse og avlesning av strømmålere.
- Bistand vedrørende problemer i leiligheter til beboere

Service og vedlikehold på porttelefon
Service og vedlikehold av Port i Falses gate, utskiftning av deler.
Service og vedlikehold av garasjeport

SAMEIET SANNERGATEN 9-11
ORG.NR. 989 545 361, KUNDENR. 7093

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 159 470	2 774 475	3 247 000	3 247 000
Ladeinntekter EL-bil		19 978	18 682	16 000	16 000
Andre inntekter	3	120 486	121 141	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 299 934**	**2 914 298**	**3 263 000**	**3 263 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-130 000	-100 000	-100 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-7 508	-11 232	-10 000	-10 400
Forretningsførerhonorar		-118 745	-112 925	-116 000	-121 800
Konsulenthonorar	7	-14 359	-17 716	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 334 816	-406 047	-530 000	-536 800
Forsikringer		-235 207	-215 859	-239 000	-286 800
Kommunale avgifter	9	-646 268	-638 710	-738 000	-832 480
Energi/fyring	10	-457 808	-531 687	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 026	-286 425	-226 000	-235 040
Andre driftskostnader	11	-167 480	-174 560	-179 000	-185 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 325 547**	**-2 509 260**	**-2 667 100**	**-2 867 420**
DRIFTSRESULTAT		**974 387**	**405 038**	**595 900**	**395 580**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 447	22 641	0	0
Finanskostnader	13	-454 595	-401 155	-443 000	-443 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-428 148**	**-378 514**	**-443 000**	**-443 000**
ÅRSRESULTAT		**546 239**	**26 524**	**152 900**	**-47 420**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		546 239	26 524		

SAMEIET SANNERGATEN 9-11
ORG.NR. 989 545 361, KUNDENR. 7093

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 913	3 717
Forskuddsbetalte kostnader		13 867	55 338
Andre kortsiktige fordringer	14	2 632	132 493
Driftskonto OBOS-banken		714 831	198 867
Driftskonto OBOS-banken II		10 000	10 000
Sparekonto OBOS-banken		22 237	12 501
SUM OMLØPSMIDLER		**849 480**	**412 916**
SUM EIENDELER		**849 480**	**412 916**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-5 416 414	-5 962 653
SUM EGENKAPITAL		**-5 416 414**	**-5 962 653**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 079 097	6 152 136
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 079 097**	**6 152 136**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 769	35 806
Leverandørgjeld		166 403	143 426
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		2 450	39 026
Påløpte avdrag		0	5 174
Annen kortsiktig gjeld	17	175	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**186 797**	**223 432**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**849 480**	**412 916**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Sameiet Sannergaten 9-11

Christian Håkedal Simen Wahlqvist Peder Lunde

Ole Kristen Sulheim

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader B2	942 516
Felleskostnader BO	849 276
Lånekostnad B2/NI	524 262
Kapitalinnkalling	499 716
Kapitalinnkalling	450 276
Felleskostnader NI	308 028
Brensel BO	192 720
TV/Internett BO/B2	141 192
Brensel NI	116 568
Garasje	100 464
Heis	34 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 159 470**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av fellesareal	10 000
Viderefakturert underskudd næring	105 839
Heis	2 807
Nettinnbetalinger	1 000
Nøkler	840
SUM ANDRE INNTEKTER	**120 486**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 990, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 508.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 359
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 359**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 022 120
Drift/vedlikehold VVS	-157 843
Drift/vedlikehold elektro	-5 765
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 123
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 580
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 114
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 723
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 548
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 334 816**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-466 797
Renovasjonsavgift	-179 471
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-646 268**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-145 406
Fjernvarme	-312 402
SUM ENERGI / FYRING	**-457 808**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-1 781
Vaktmestertjenester	-114 923
Renhold ved firmaer	-29 669
Andre fremmede tjenester	-12 860
Trykksaker	-163
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 990
Andre kontorkostnader	-502
Telefon u/mva	-75
Porto	-1 350
Bank- og kortgebyr	-3 168
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-167 480**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 600
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	355
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 297
Andre renteinntekter	195
SUM FINANSINNTEKTER	**26 447**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-451 372
Renter på leverandørgjeld	-635
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-588
SUM FINANSKOSTNADER	**-454 595**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Stripe desember 2024	2 632
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 632**

NOTE: 15
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 verdiøkninger 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 låne-opptaket 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.

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL/UDEKKET TAP	2024	2023
Andel bolig 1	141 949	-125 825
Andel bolig 2	-3 287 983	-3 441 786
Andel næring	-2 026 798	-2 148 488
Andel garasjer	-243 582	-246 554
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL/UDEKKET TAP	**-5 416 414**	**-5 962 653**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader.
Fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen per 31.12.24 var XX%. Løpetiden er 29 år		
Opprinnelig 2022	-6 295 175	
Nedbetalt tidligere	143 038	
Nedbetalt i år	73 039	
		-6 079 097
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 079 097**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-175
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-175**

7093 - Sameiet Sannergaten 9-11

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO7093	NI7093	B27093	GA7093	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1 554 011	592 147	1 912 847	100 464	4 159 470
LADEPUNKT	0	0	0	19 978	19 978
ANDRE INNTEKTER	6 579	107 803	4 650	1 454	120 486
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 560 590**	**699 950**	**1 917 498**	**121 895**	**4 299 934**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-5 488	-3 320	-7 064	-2 458	-18 330
STYREHONORAR	-38 922	-23 543	-50 102	-17 433	-130 000
REVISJONSHONORAR	-2 248	-1 360	-2 893	-1 006	-7 508
FORR.FØRERHONORAR	-35 557	-21 512	-45 758	-15 918	-118 745
KONSULENTHONORAR	-4 498	-2 550	-5 424	-1 887	-14 359
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-545 502	-46 210	-702 460	-40 644	-1 334 816
FORSIKRINGER	-70 430	-42 610	-90 637	-31 530	-235 207
KOMMUNALE AVGIFTER	-223 479	-135 199	-287 589	0	-646 268
ENERGI / FYRING	-216 540	-159 979	-71 488	-9 802	-457 808
KABEL- / TV-ANLEGG	-85 279	0	-109 747	0	-195 026
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-71 806	-1 832	-92 412	-1 431	-167 480
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 299 749**	**-438 114**	**-1 465 576**	**-122 108**	**-3 325 547**
DRIFTSRESULTAT:	**260 842**	**261 836**	**451 922**	**-213**	**974 387**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	7 918	4 792	10 192	3 544	26 447
FINANSKOSTNADER	-986	-144 938	-308 311	-360	-454 595
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**6 933**	**-140 146**	**-298 119**	**3 184**	**-428 148**
RESULTAT	**267 774**	**121 690**	**153 803**	**2 972**	**546 239**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SANNERGATEN 9-11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SANNERGATEN 9-11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CQPKC-3KZ1N-C72C5-D6IVU-XSDIC-58T65

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
Selskapsnummer: 7093 **Selskapsnavn:** SAMEIET SANNERGATEN 9-11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for sameiet Sannergata 9 – 11

<u>Hovedregel:</u> Ingen må bruke sin leilighet eller sameiets eiendom på en slik måte at andre beboere forstyrres eller sjeneres, eller at sameiets omdømme nedsettes.

A. Fellesarealer

1. Utgangsdørene/porten skal alltid være låst. Slipp aldri inn fremmede. Dørene til fellesrommene skal holdes låst.
2. Ingen må sette fra seg eiendeler/gjenstander i ganger, oppganger og fellesområder blant annet fordi dette hindrer fri rømningsvei (jfr. Brannforskriftene). Det er ei heller lov å plassere private møbler/eiendeler på fellesterrassene. Disse eiendelene vil bli fjernet uten varsel på eiers regning.
3. All søppel som ikke hører hjemme i våre søppeldunker i søppelrommet må hver sameier/leietaker levere til et egnet sted. Oslo Kommune har mottak for avfall.
   Det er ikke tillatt å sette søppel i gangen utenfor sin egen leilighet selv om dette kun er midlertidig. Hver sameier er ansvarlig for å rydde bort aviser/reklame foran sin egen dør.
4. Hver sameier er ansvarlig for og pliktig til å male sine egne vinduer og sin egen verandadør. Ved maling av disse må det benyttes maling med fargekode NCS 8502 B.
5. Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene.
6. Hærverk i fellesarealene anmeldes.

B. Ro om natten

1. Mellom klokken **23.00** og **kl. 07.00** skal det være ro både i og utenfor bygningen. I dette tidsrommet tillates ikke bråk og støy som musikk, høyrøstethet, oppussingsarbeid m.m.
2. Unødig sjenerende støy mellom klokken 07.00 og 23.00 skal unngås. Ta hensyn til naboer over under og ved siden.
3. Selskapelighet etter kl. 23.00 tillates en gang i blant med samtykke av naboene over, under og ved siden av (nabovarsel).

C. Fremleie

Ved fremleie av seksjoner plikter seksjonseier å underrette styret. Innen 2 uker etter inngått leieavtale skal styret, ved styreleder, skriftlig underrettes om leietakers navn. Seksjonseier er ansvarlig for leietakers forhold.

D. Husdyr

Husdyr er tillatt, med unntak av reptiler, og så fremt de ikke er til sjenanse for andre beboere.

E. Overtredelse av husordensregler

Gjentatte brudd på disse husordensreglene kan medføre krav om fravikelse, og eventuelt pålegg om tvangssalg (jfr. Eierseksjonsloven §§16, og 16 a).

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR SAMEIET SANNERGATEN 9-11

Med endringer i sameiermøte 21.04.2010, 25.02.2013

1. Navn/formål/eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Sannergaten 9-11, beliggende på eiendommen gnr. 228, bnr. 291 i Oslo kommune.
Eiendommen består av et eldre bygg (Sannergata 11 C og Falsens gate 26 A og 28 B) og et bygg (oppført I 2003/2004, Sannergata 9) og er delt i 55 eierseksjoner, hvorav 53 er boligseksjoner, og 2 er næringsseksjoner. Næringsseksjonene S. 31 og 36 er henholdsvis butikk og garasje. Seksjonene 1-30 er boligseksjoner i bygget som er oppført i 2003/2004.

Det eldre bygget består av 23 boligseksjoner (seksjon 32-35 og 37-55) og 1 næringsseksjon. Nybygget omfatter en del av næringsseksjonen i 1 etasje (seksjon 31), 1 garasjeseksjon i kjeller og 30 boligseksjoner.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonen (seksjon 31-35) til flere seksjoner, både bolig og næringsseksjoner, kan ikke nektes av de øvrige sameierne. Sameierne plikter å medvirke til slik reseksjonering/oppdeling på forespørsel fra eier av en av næringsseksjonene (seksjon3l-35). Dette gjelder selv om reseksjoneringen skulle medføre endringer i sameiernes eierbrøk. Dog skal sameierne ikke påføres økte kostnader som følge av slik reseksjonering og/eller oppdeling.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre de er definert som tilleggsarealer til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens bruksareal BRA (inkluderer ikke tilleggsdel).

2. Organisering/råderett

Sameiet er organisert i 4 avdelinger. Hver avdeling er selv ansvarlig for kostnader som kun gjelder den enkelte avdeling. Øvrige kostnader fordeles iht. eierbrøk eller øvrige bestemmelser i vedtektene. Det føres resultatregnskap for hver avdeling.

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.
For øvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Boder er tilleggsarealer fordelt slik som angitt i oppdelingsbegjæringen.

3.Vedlikehold/fellesutgifter m.v.

3.1. Vedlikehold

Hver sameier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon/tilleggsareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann og avløpsledninger frem til forgreiningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks.
Vedlikehold av fellesarealer skal forestås av sameierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på sameierne slik det fremgår av pkt 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

3.2 Fellesutgifter
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Følgende utgifter fordeles av samtlige sameiere etter sameiebrøken:
- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av sameierne)
- Forsikring, med mindre annet fremkommer av forsikringsavtalen.
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold som ikke i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode eller alene det eldre bygget til gode.

Fellesutgifter knyttet til de arealer som i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode eller alene det eldre bygget til gode dekkes av de seksjonene som omfattes i henhold til den forholdsmessige sameiebrøk disse seksjonene i mellom. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealer.

Følgende seksjoner 40, 41, 42, 43,47, 48, 49, 50, 53 og 54, skal dekke kostnadene til drift og vedlikehold av heisen i Falsens gate 28 B.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode eller alene det eldre bygget til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige fellesutgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en type seksjoner, f.eks. utgifter til abonnementsavgift for TV-anlegg dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. ESL § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.3 Vedlikeholdsfond
Det kan innkreves et månedlig beløp (forskudd a konto i henhold til budsjett) fra den enkelte sameier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

3.4 Bygningsmessige arbeider
Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en beslutning av sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes. Dog kan eier av samleseksjonen for næring (seksjon 31- 35) iverksette innvendig ombygging av denne uten ytterligere godkjennelse av sameiet.

Andre byggearbeider / utskiftinger skal varsles til styret. Det forutsettes at kostnadene ved slike arbeider holdes adskilt mellom bolig og næringsseksjonene og mellom nybygget og det eldre bygget.

4. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt 3.2. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. ESL§24.

5. Skader /forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

6. Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier. Forhold under dette punkt skal varsles sameier skriftlig i forkant, med minst en ukes varsel, med mindre det er helt nødvendig med umiddelbar adgang for å hindre skader på fellesareal eller andre sameieres arealer.

7. Sameiermøtet

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

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

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
c) velge styremedlemmer.

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle tiltak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Stemmevekt / flertallskrav

I sameiermøtet har sameierne stemmerett i henhold til den enkelte sameiers sameiebrøk.

Dog kan ikke næringsseksjonene stemme mot et forslag som bare angår og involverer boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene (også kostnadsmessig), herunder nødvendig vedlikehold. Tilsvarende kan boligseksjonene ikke stemme mot et forslag som bare angår og involverer næringsseksjonene. Seksjonseierne i én boligavdeling kan ikke motsette seg forslag som kun angår den andre boligavdelingen.

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs seksjonens hoveddel og tilleggsareal),
c} innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt 3.2.
d) endring av vedtektsbestemte rettigheter tillagt en eller flere seksjoner.
Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall.

9. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for sameiermøtet.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf pkt 5.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av styreleder og 2-4 andre medlemmer. I den grad det er mulig bør styret velges slik at flest mulig av avdelingene er representert. Sameiermøtet kan velge varamedlemmer.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger seksjonen i løpet av styreperioden, må tre ut av styret ved første ordinære sameiermøte.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10. Garasjeseksjon

Eierne av boligseksjoner i sameiet har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i garasjekjelleren til markedsmessig vilkår.

Garasjeseksjonen (S.36) består av 14 parkeringsplasser, og eies i fellesskap, med ideelle andeler av de som har kjøpt andel og har hjemmel til denne.
Kostnader til drift og vedlikehold av garasjen skal i sin helhet dekkes av hjemmelshaverne.
Seksjonens andel av forsikringspremien belastes jf. spesifisering i forsikringsavtalen.
Avgjørelser som gjelder kun garasjen avgjøres av de som til enhver tid har hjemmel til ideell andel. Avgjørelser fattes med én stemme pr plass.
Garasjeseksjonens regnskap føres i Sameiet Sannergaten 9-11.

11. Profilering av næringsseksjonen

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på bygget. Før nye skilt settes opp, må styret informeres.

12. Særbestemmelser for boligseksjonene

Det kan fastsettes interne ordensregler mv. som kun skal gjelde for boligseksjonene. I disse regler kan det også fastsettes egne bestemmelser for organisering av sameiets boligdel.

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31 (ESL).

ATTESTER OG TEGNINGER

O. D. J.-No. 131 95.
3 Bilag

+ 312 = 95 = 994/95 1028/95 = 1256/95 = 1295/95 · 1353/95

Anmeldelse 11/4 95
2 Skjønstegninger
2 Skuvelser 25/4 95 27/4 95 Expeditions-Dokument
2 Skuvelser 22/4 95
Tegninger
angaaende Salubrygning
Anmeldelse af Tømrerarbeide
Tegninger
paa Matr.-No. 9 Sammengade
Anmeldelse
Tegninger
Indleveret 8de April 1895. Attesteret 15/6/96
Skuvelse
2 Tegninger

140/95 = 186/95 - 317/95

Overrettens Hr. Sysmaaling gaaet ind

Erklæring.

Christiania, den 8de April 1895.

F. Lange

B.

141/95

Tomten er ikke vanskelig gruset. Den er en Parcel af N. 22 Sammengaden.

p. u. s.

Theodor Gaarris.

Overretten den over Sundhedskommissionen.
Anmelderen ønsker afgjort hvorvidt det vil blive ham tilladt at anlægge et Gasapparat for Fremstilling af „Dowson Gas" saaledes som beskrevet i Anmeldelsen. Hvis saadan Tilladelse gives vil der senere blive redegjort for Spørgsmaalet. For den lille Ejendom Anmeldelsen angaar vil 2 Kg Koks pr Time sikkerlig være tilstrækkelig, ikke nogen større ~~Dampkjele~~ Ilde.
Hovedbygningen som er 318 m² stor og har 2 Etager maa formentlig kun antages at have 2 Trapper hvoraf den ene ogsaa er udvendig Vange. Maskinrummet vil ogsaa ligge af 17 Kvadratmeter. I Kjælderen under Kaminet kunde anlægges et Centralvarmeapparat.

Christiania den 17de April 1895.

F. Lange

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 02 NOV. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200100099-34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 11	Eiendom:	228/291/0/0
Tiltakshaver:	Sannergt.9-11 AS v/Hakon Eiendom	Adresse:	Postboks 6500 Rodeløkka, 0501 OSLO
Søker:	Meinich Arkitekter A.S	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PULS Arkitekter AS
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 20.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201008462-60 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Guttormsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 9 - 11	Eiendom:	228/291/0/0
Tiltakshaver:	Grünerløkka Boligselskap AS c/o Miramar	Adresse:	Kongsveien 57, 1177 OSLO
Søker:	PULS Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - SANNERGATA 9 - 11

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 bortsett fra leilighet 103 i bakgården.

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 15.12.2012.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Det er kommet inn en henvendelse om manglende maling av trappetårn og forskjellig utførelse på vinduer. Før ferdigattest må det bekreftes at trappetårn er malt og samtlige vinduer som omhandles av søknaden er skiftet ut og at vinduene i tiltaket er av samme utførelse og farge.

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

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 byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.11.2012 av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Grünerløkka Boligselskap AS c/o Miramar, Kongsveien 57, 1177 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PULS Arkitekter AS
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 18.12.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201008462-68 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Øyvind Guttormsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 9 - 11	Eiendom:	
Tiltakshaver:	Grünerløkka Boligselskap AS c/o Miramar	Adresse:	Kongsveien 57, 1177 OSLO
Søker:	PULS Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - SANNERGATA 9 - 11

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 resterende del av tiltaket, leilighet 103.

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 15.05.2012.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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

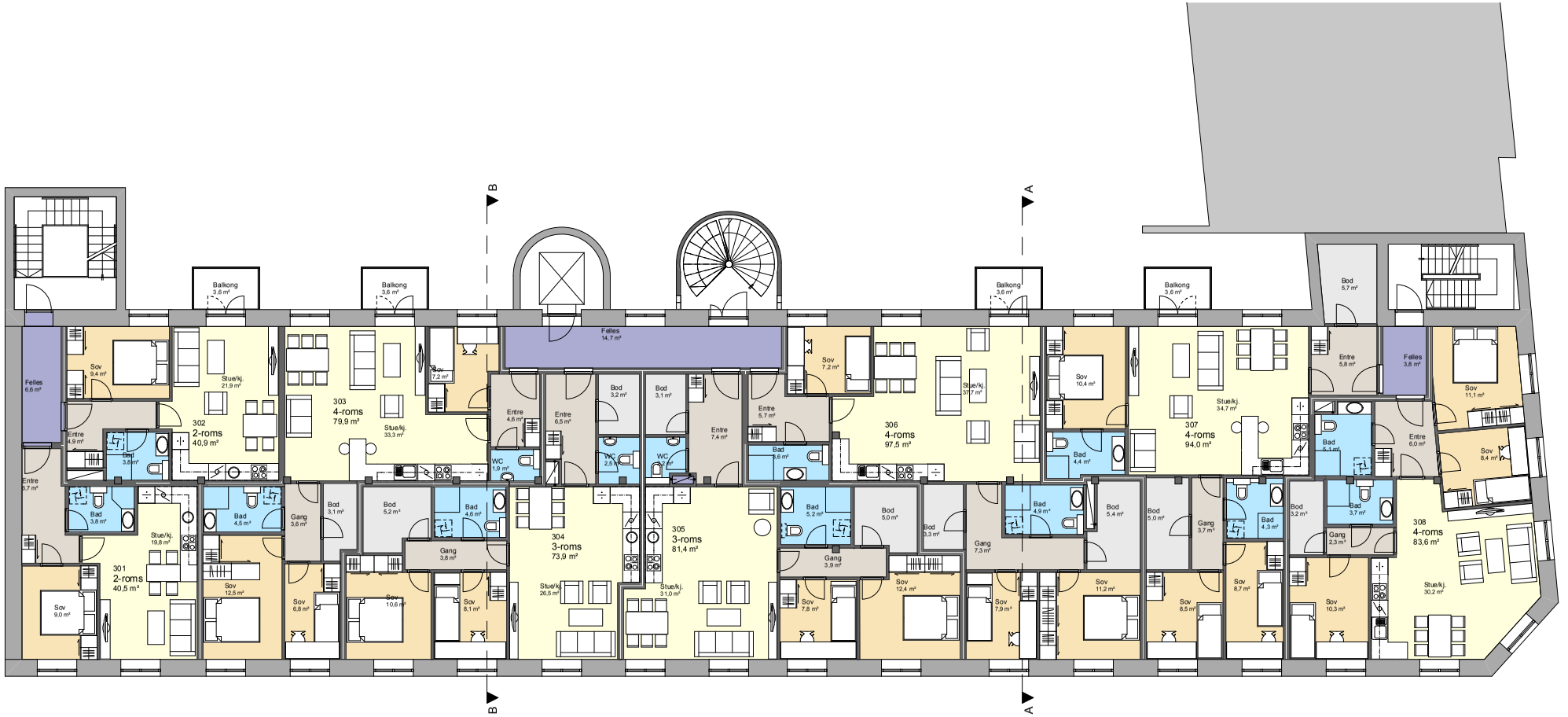
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og Næring – Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2012 av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Grünerløkka Boligselskap AS c/o Miramar, Kongsveien 57, 1177 OSLO



B	26.01.12	sas	Tett vegg rundt utv. trapperom.
A	15.04.11	hc	Div. planendringer
KORR	DATO	KONTR	

TILTAKSHAVER
Miramar Eiendom & Invest AS
Kongsvn. 57, 1177 Oslo

MÅL	SIGN	PROSJEKT
1:150	SAS	**Sannergt. 9-11, 0577 Oslo, gbnr. 228/291**
DATO	TEGN. NR.	TEGNING
03.02.11	A20-04	**Plan 3. Etasje**

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maksymilian Kita
FALSENS GATE 28

Dato: 29.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504619
8274872

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 291

Vi viser til bestilling av 20250129 for FALSENS GATE 28.

GNR. 228 BNR. 291

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.12.1895.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1700 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

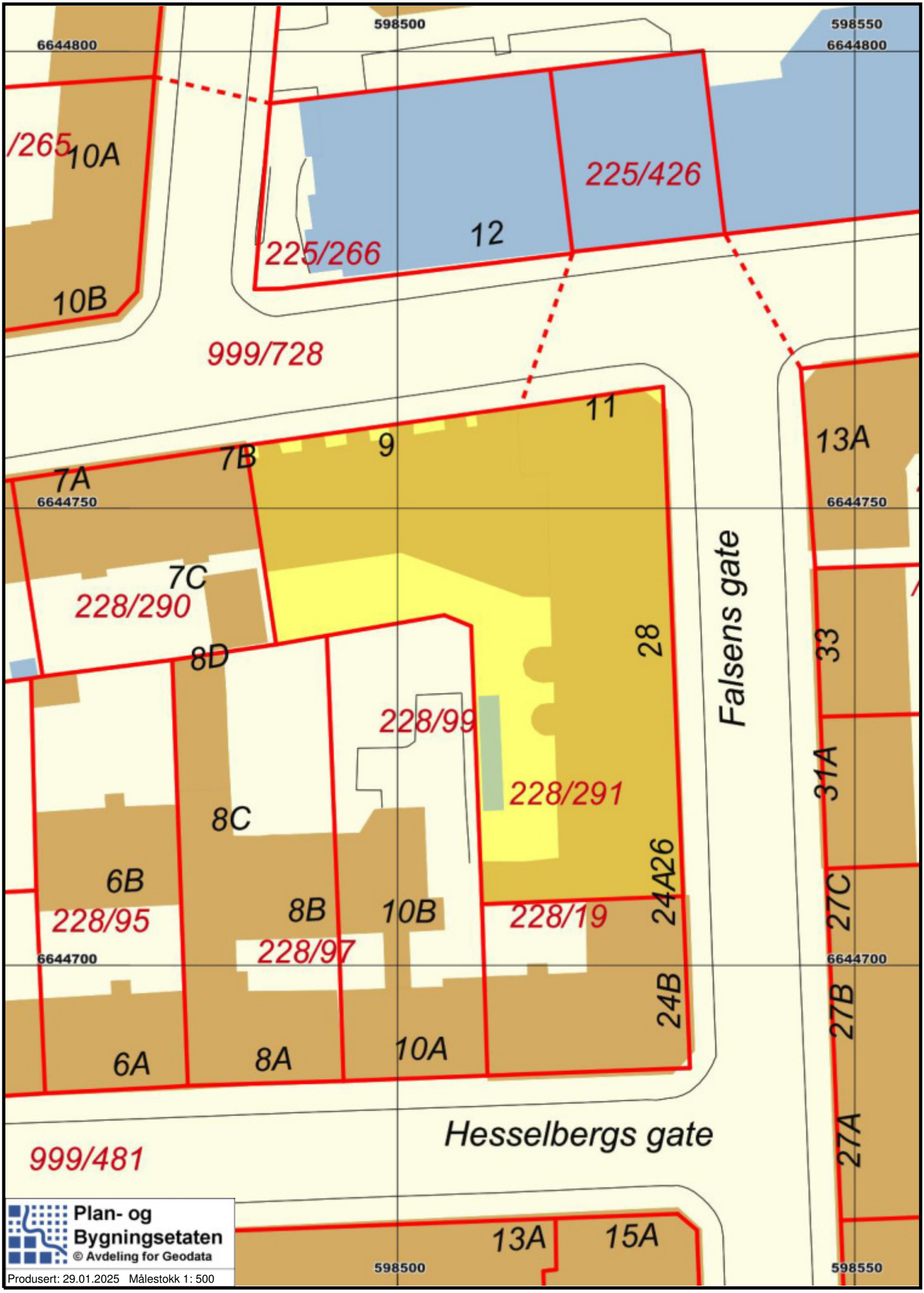
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

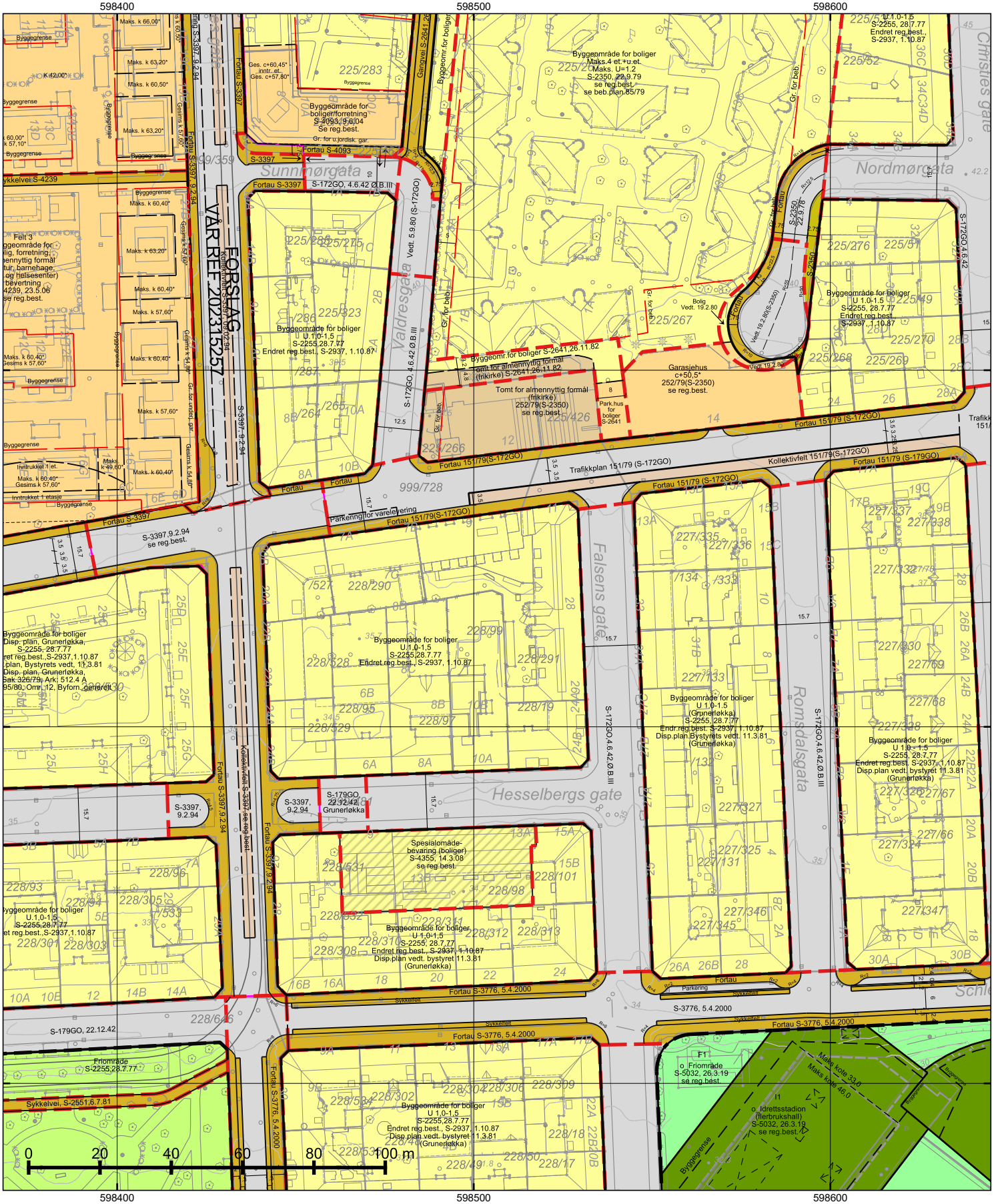
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 29.01.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

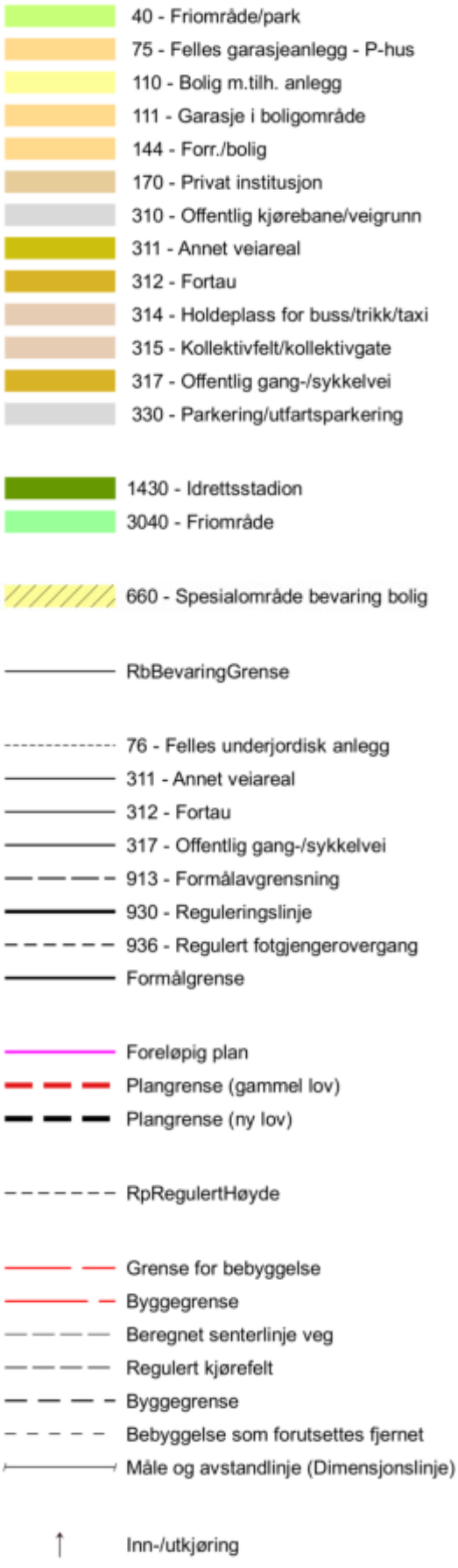
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

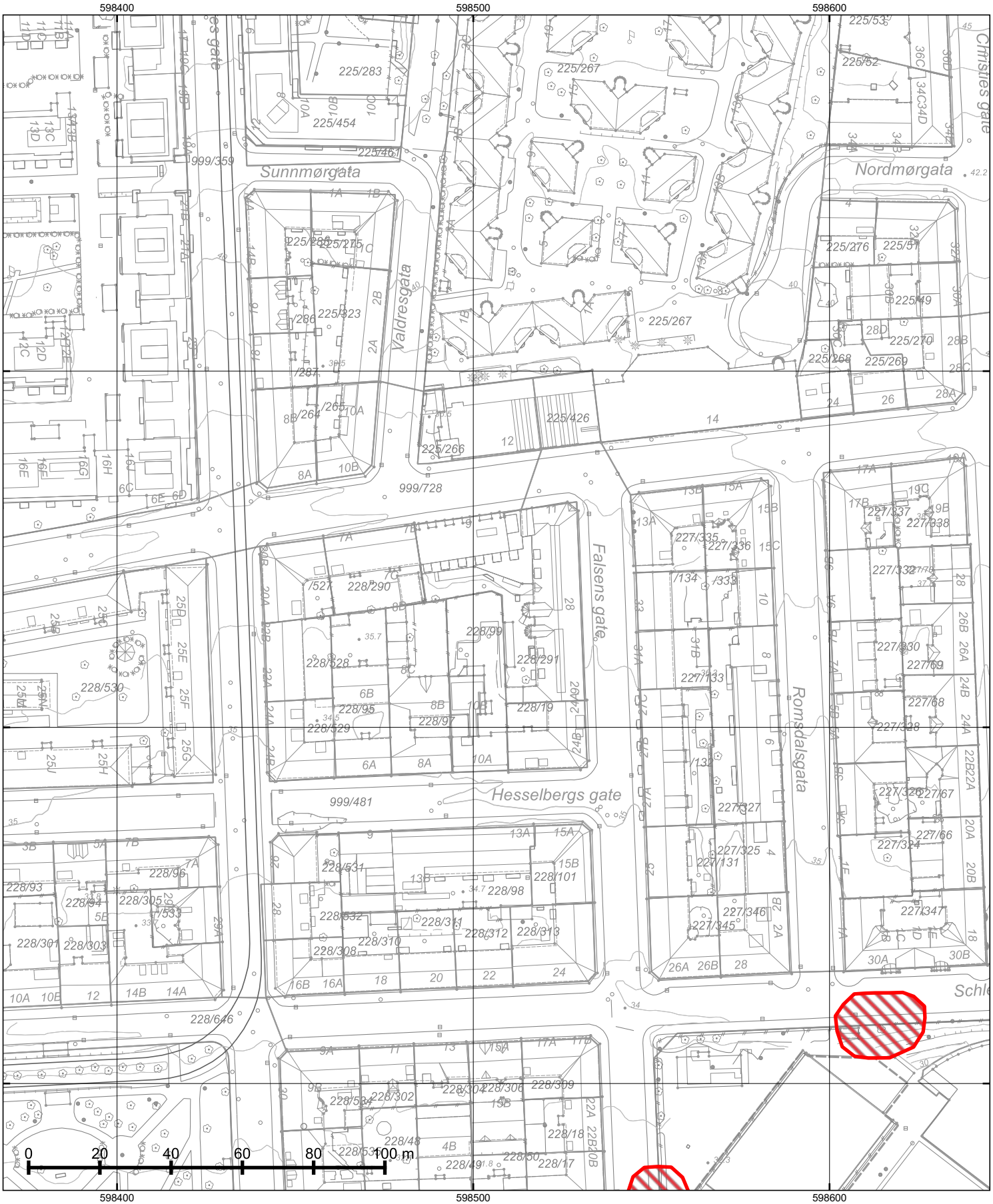
PlottID/Best.nr: 137874/ 86504619
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005872
Adresse: FALSENS GATE 28
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/291

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

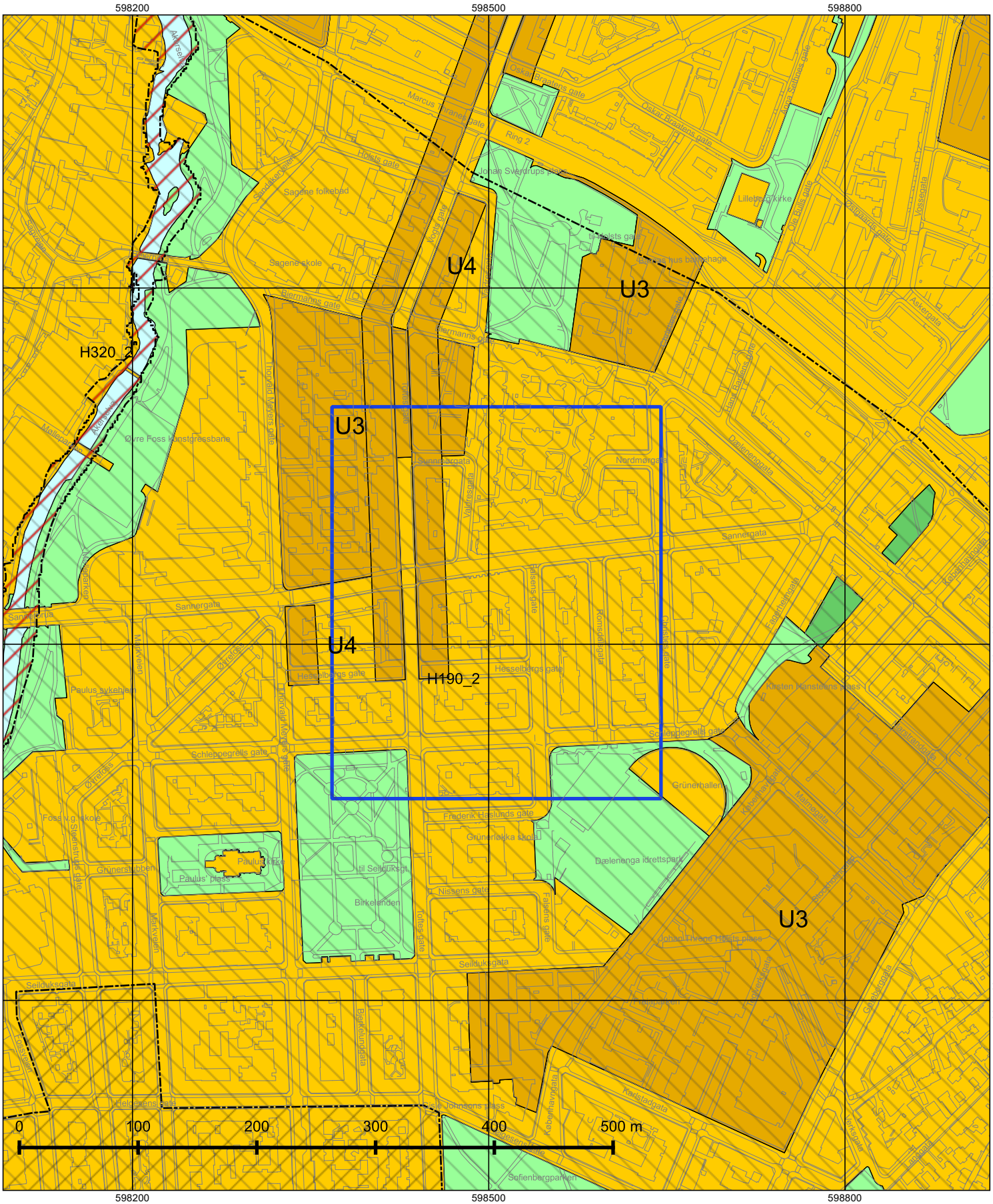
Naturmangfold

– 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: 137874/ 86504619
Adresse: FALSENS GATE 28
Gnr/Bnr: 228/291

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005872
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137874/86504619
Deres ref.: 42491/

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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

BUD OG BUDGIVNING



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Falsens gate 28B
Gnr. 228 Bnr. 291 Snr. 48 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0022

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Maksymilian Kita

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 98 80 59 75

E-post: Maksymilian.kita@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater