OLE FLADAGERS GATE 12A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklærings-skjema
Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport Ole Fladagers gate 12 A
Megler-opplysninger
Årsberetning
Protokoll utskrift årsmøte
Vedtekter
Husordensregler
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Områdeanalyse, utvalg
S-2255
Ekepdisjonsdok
Byggetegning
Energiattest Ole Fladagers gate 12A
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250513

Selger 1 navn
Mathias Egeland

Gateadresse
Ole Fladagers gate 12A

Poststed	Postnr
Oslo	0353

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: OBOS / Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 6250513

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun hos tidligere eier i 2018. Var en liten lekkasje i en inspeksjonsluke i dusjen pga. at luken hadde blitt sparket inn i 2018. Dette ble dog rettet opp i av fagfolk (Comfort Skøyen) og dokumentasjon på arbeidet eksisterer og ligger vedlagt.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2012: Totalrenovering av badet ble utført av entreprenør (Bro Consult Ltd), inkludert nytt sluk, membran, full fliselegging og vegghengt toalett. 2019: Comfort Skøyen oppgraderte badet, med demontering og remontering av dusjkran og tilbehør. Rengjøring av vegger, montering av våtromsplate (Wedi-plate) ved inspeksjonsluken, samt grunning, påføring av ny membran og flislegging av veggen bak dusjen. Montering av radiator/varme ble også utført i 2019 med nye ventiler og kobberrør. Dokumentasjon vedlagt.

Arbeid utført av: Comfort Skøyen (i 2019) og Bro Consult Ltd (i 2012)

Filer

Dokumentasjon oppgradering bad 2019 (2 av 2).pdf

Dokumentasjon oppgradering bad 2019 (1 av 2).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved totalrenovering av badet i 2012 ble det lagt ny membran i hele baderommet, sammen med nytt sluk og komplett flislegging. Comfort Skøyen oppgraderte i 2019 ved å legge ny membran på vegg i dusjsonen, samt flislegge på nytt i området bak dusjkranen for bedre fuktsikring.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Var en total fornyelse av alle vann- og avløpsrør i sameiet/leiligheten i 2022 utført av TT-Teknikk AS. Alle rør fikk fornyet levetid vha. strømpeløsning. Rørene ble først mekanisk renset og høytrykkspylt. En fleksibel strømpe med epoxy ble vrengt inn i de gamle rørene og herdet med varmluft. Dette dannet en ny rørstamme på innsiden av de gamle rørene, uten behov for graving eller pigging.

Arbeid utført av: TT-Teknikk AS

Filer

Prosjekt fornyelse vann- og avløpsrør.pdf

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: Var problemer med tak på sameie på grunn av storm i 2021/22 da de nærmet seg slutten av levetiden. Alle tak ble derfor byttet ut med nye i 2022, også utført av TT-Teknikk.

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

Beskrivelse: Kun observert mindre sprekker og ujevnheter på visse områder i leiligheten, men dette er helt naturlig da bygget er så gammelt som det er.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250513

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele elektriske anlegget ble oppgradert av forrige eier i 2012, utført av entreprenør. Oppgradering var tilpasset nytt bad og nytt kjøkken (flere kurser og moderne kapasitet), samt automatsikringer og høyere sikkerhet/robusthet/kapasitet. Sentralfyr i sameiet ble også vedlikeholdt i 2023 av faglærte, men gjennom styret.
Arbeid utført av	Bro Consult Ltd

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det lokale el-tilsynet (Elvia / Rejlers Elsikkerhet AS) gjennomførte en kontroll av det elektriske anlegget i 2023. I kontrollen ble det registrert noen avvik som måtte rettes opp. Assemblin AS (autorisert elektriker) ble leid inn til å å utbedre avvikene og saken ble godkjent/avsluttet. Dokumentasjon er vedlagt.

Filer

Kvittering utbedring elektrisk anlegg.pdf | Dokumentasjon kontroll elektrisk anlegg.pdf | Forhåndsvarsel om vedtak.pdf

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Taket/fasaden ble totalrenovert og fornyet i 2022 grunnet skader på gammelt tak. Kontakt for arbeidet: Ke@tt-teknikk.no
Arbeid utført av	TT-Teknikk AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250513

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

Beskrivelse: Er en mulighet for at sameiet anskaffer bedre/mer moderne vinduer på sikt da noen vinduer i dag er av eldre sort.

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

Beskrivelse: Ingen vedtak på kort sikt som vil føre til høyere felleskostnader/økt gjeld da det allerede er gjort mange fornyelser. Er kun dette forslaget på vinduer som kan påvirke på lenger sikt, dersom det tas med lån og ikke av fellesformuen.

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

Dokumenter

Prosjekt fibernett i sameiet.pdf

Dokumentasjon ny innbruddsikker lås.pdf

Document reference: 6250513

Tilleggskommentar

Opplysninger om andre oppgraderinger: 2022: Alle vinduer fikk ny og bedre drenering/beslag på utside (TT-Teknikk) 2024: Installasjon av nytt fibernett ble utført i hele sameiet, inkludert stamnett, spredenett og kundeinstallasjoner i leiligheten av OBOS OpenNet 2024: Installasjon av ny lås med innbruddssikring i leiligheten utført av Ivanov Service AS 2025: Parkett ble pusset/mattet og lakkert i hele leiligheten for å lysne opp og modernisere. Overflater blitt malt (noen steder). Gått over med silikon på noen områder på bad. Oppgradert fuger på fliser med fugepenn.

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: 6250513

E-Signing validated

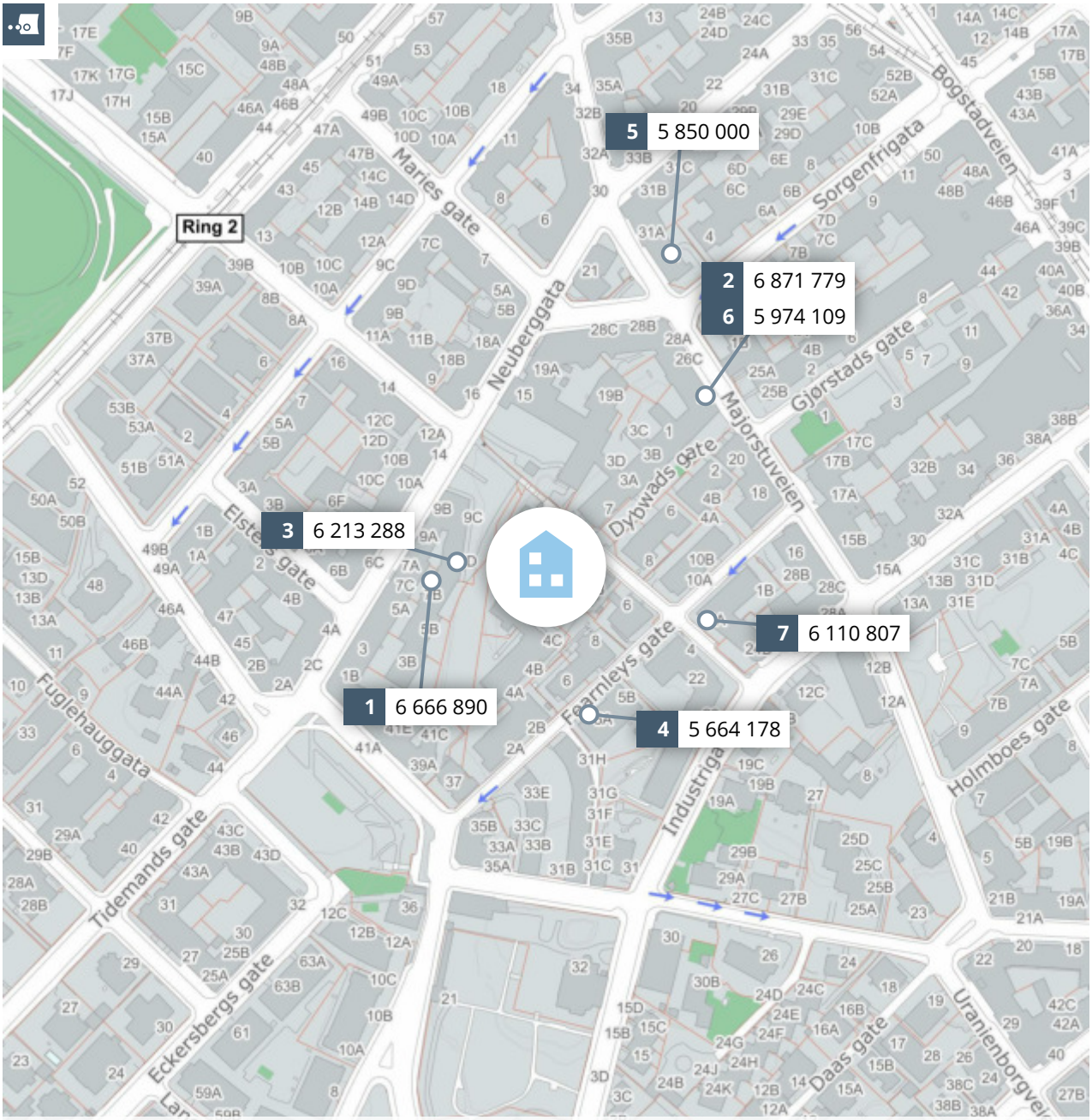
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Egeland	bb5c79dfa9afd3cdf9e65 9c4fd545613b379eab6	01.09.2025 18:14:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250513

- 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

OLE FLADAGERS GATE 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 08.09.2025

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: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ole Fladagers gate 12 A, 0353 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1931

GNR 215 BNR 224 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 1

Verdivurdert til

4 770 000

128 000	4 898 000	122 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1931

Fellesutgifter	3 340
Formue	-
Soverom	-
Etasje	4

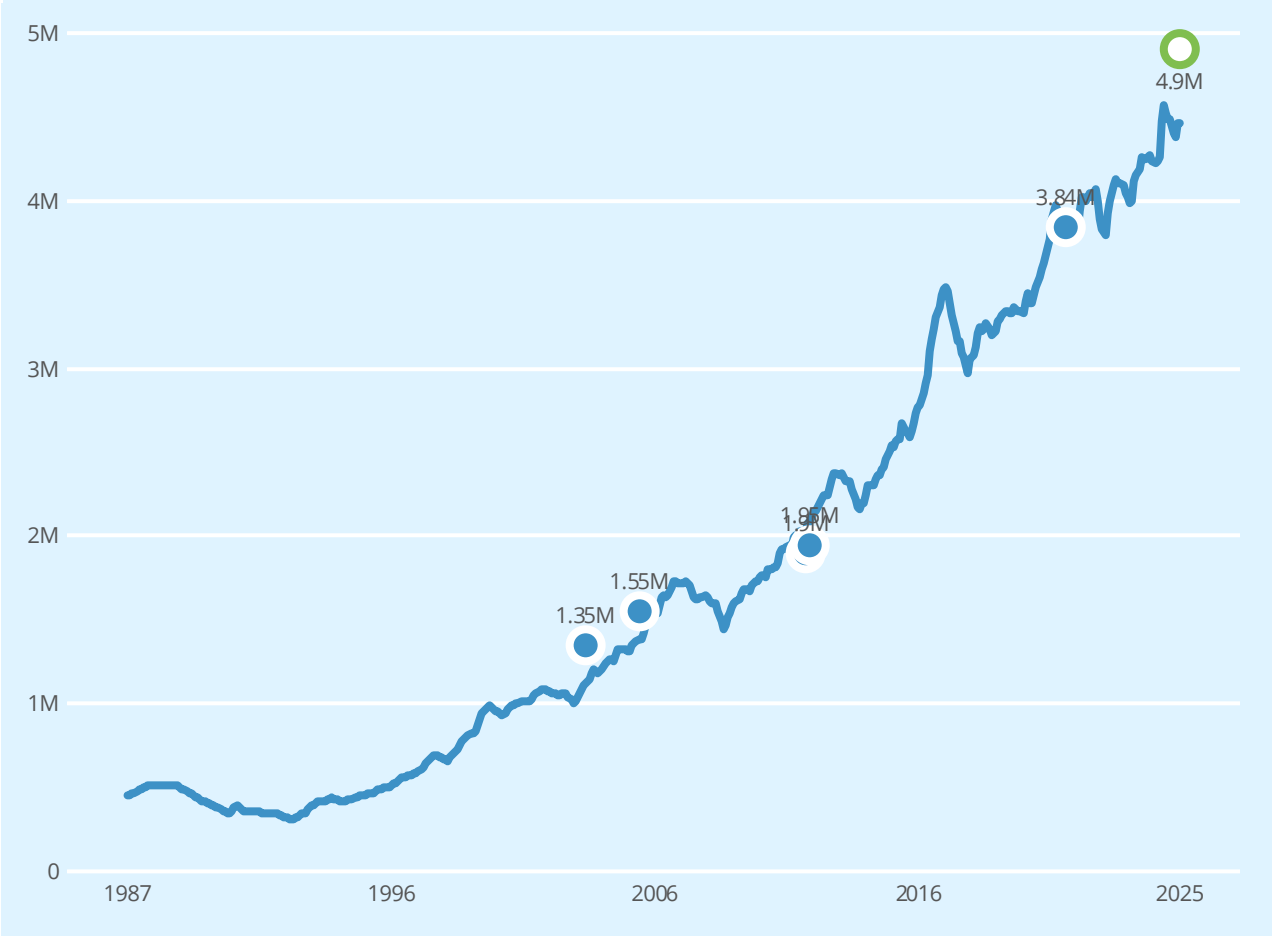
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Neuberggata 7 C 42 m² 1899 3. etg 1 sov	04.08.2025	5 700 000	**6 550 000**	116 890	6 666 890	**158 735**
2 Majorstuveien 26 50 m² 1976 4. etg 1 sov	15.08.2025	6 200 000	**6 750 000**	121 779	6 871 779	**137 436**
3 Neuberggata 9 D 45 m² 1932 4. etg 2 sov	28.01.2025	4 680 000	**6 030 000**	183 288	6 213 288	**138 073**
4 Fearnleys gate 5 A 45 m² 1931 2. etg 2 sov	02.10.2024	5 100 000	**5 500 000**	164 178	5 664 178	**125 871**
5 Sorgenfrigata 2 42 m² 1973 4. etg 1 sov	19.08.2025	5 850 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**139 286**
6 Majorstuveien 26 46 m² 1976 2. etg 1 sov	06.08.2025	5 750 000	**5 900 000**	74 109	5 974 109	**129 872**
7 Ole Fladagers gate 1 A 44 m² 1958 6. etg 1 sov	25.03.2025	5 840 000	**6 100 000**	10 807	6 110 807	**138 882**

Attraktivt beliggende selveier med en normal, god standard. Sameiet er meget veldrevet og ligger på et lite høydedrag mellom Majorstuen og Vestkanttorget. Stille og rolig bomiljø.
Dagens planløsning er effektiv og består av gang, stue, kjøkken i åpen løsning, sovealkove og bad/WC.
Felles balkong med flott utsyn (med adkomst fra oppgang).
Leiligheten disponerer 2 boder.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.06.2021	08.07.2021	09.08.2021	3 990 000	3 840 000	0	3 840 000	2
07.02.2012	20.02.2012	23.03.2012	1 890 000	1 945 000	0	1 945 000	
09.11.2011	05.12.2011	21.12.2011	1 890 000	1 900 000	115	1 900 115	
18.11.2005	29.11.2005	09.01.2006	1 490 000	1 550 000	1 175	1 551 175	
30.10.2003		03.12.2003	1 200 000	1 350 000	1 470	1 351 470	
02.11.2001		02.11.2001	-	300 000	-	300 000	3
02.12.1987		02.12.1987	-	31 900	-	31 900	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er av en størrelse som er spesielt attraktivt i dagens marked. Indeksen reflekterer ikke dagens markedsverdi.

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

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 1 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

9.7M
9.4M
9 148 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

7.6M
7.4M
7 318 000 Salgspris i snitt
7 136 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
81
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 753 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

122 500 Ole Fladagers gate 12 A
Totalpris 4 900 000

121 365 MAJORSTUEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT
OLE FLADAGERS GATE 12 A

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Ole Fladagers gate 12 A
0353 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 05/09/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:215, Bnr: 224
Hjemmelshaver:	Mathias Ausland Egeland og Amund Egeland
Seksjonsnummer:	26
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1931
Tomt:	958 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	02.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt på 958 kvm.

Bygget omkranser et gårdsrom med gruset "rundkjøring", plen og prydbeplantning, og det står sittebenker ute på tunet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 5 beboerplan.
Bygning trolig fundamentert til faste masser/ensartet fjellgrunn. Mur/betong grunnmur.
Yttervegger i murkonstruksjon.
Etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttertak i betong/trekonstruksjon, tekket med korrugerte plater i metall/asfaltpapp. Ikke besiktiget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
1-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Majorstuen i bydel Frogner. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse. Fra boligen er det nærhet til det meste av service- og rekreasjonstilbud. Kort avstand til både skole og barnehage.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. God og arealeffektiv planløsning.
Flislagt bad fra hovedsakelig fra 2012, oppgradert i 2019.
Modulkjøkken og hvitevarer fra 2012.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,82m
God planløsning
OBOS er forretningsfører
Borettslagets eiendom er forsikret hos Gjensidige Forsikring Asa med polisenr. 64684469.
Dørtelefon med videobilde montert i entré.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet sentralvarme.
Varmekabel i gulv på bad.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarsler montert i tak i entré.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 01.09.2025.
Megleropplysninger datert 01.09.2025.
Årsmøte 2025.
Ekspedisjonsdokument fra 1929.

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

Gulv: Flis på bad og kjøkken. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis på bad og over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket og malt gipstak i bad. Øvrige tak med helt eller delvis (downlightskasse) senket gipstak og malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Kjøkken er flyttet ut til stuen.
Tidligere kjøkken er gjort om til garderobe.
Det er satt opp lettvegg i stue for å etablere alkove.

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 3.681,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, fyring og varmt vann, kabel-tv og internett, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr 01.09.2025: kr. 128.320,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: Kr. 153.719,-
Det ovenstående er iht. opplysninger gitt av fra forretningsfører (OBOS) via megleropplysningsbrev datert 01.09.2025

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4. Etg.	40				40	
Loft		3				
Kjeller		1				
SUM BYGNING	40	4			40	
SUM BRA	44					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, spisestue, kjøkken, bad, alkove og garderobe.

BRA-e:

Loftsbod målt til ca. 3 kvm. og kjellerbod målt til ca. 1 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

Boligen er målt med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette tilfaller sameiets vedlikeholdsplikt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning/bolig som vil føre til destruktiv løsning.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Mathias Ausland Egeland.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

05/09/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang med spylehode. Dusjbatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speilskap.
Vegghengt klosett.

Merknader: Ingen merknader.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs digital regulator.

Merknader: Det ble målt høydeforskjell/fall på 2 cm. fra flis ved terskel til overside av slukrist. Kravet er 2,5 cm.
Det ble målt tilfredsstillende fall i dusjsonen med unntak av til venstre for slukristen. Det er etablert fall, men ikke iht. forskrift. Det må forventes noe tregere avrenning/pyttdannelse.
Badet fungerer med ovenstående merknader/avvik.



©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012 og 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Merknader: Iht. tidligere salgsoppgave ble badet renovert i 2012 forså oppgradert med ny membran på vegg bak dusjbatteri i 2019.
Det er fremvist fakturadokumentasjon for arbeider utført i 2019.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for arbeider utført i 2012.

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er av mur og uten tilgang.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

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

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

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

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

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

Modulkjøkken, ukjent fabrikat. Installert i 2012.
Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Sorte fronter på underskap og hvite folierte fronter på overskap.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter over platetopp.

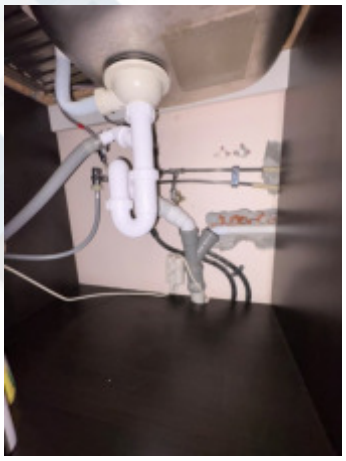
Merknader: Det ble registrert noe bruksslitasje på fronter. Ikke uvanlig over tid.

Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater. Krav etter 2010.
Det bør monteres komfyrvakt til platetopp/kokesone. Krav etter 2010.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som godt vedlikeholdt.
Følgende moderniseringer er utført i 2025:
- Parkett ble pusset/mattet og lakkert i hele leiligheten for å lysne opp og modernisere
- Fem eikehyller ble bygd og satt inn i hjørnet i stua
- Overflater blitt malt (noen steder)

Merknader: Det ble registrert noe tørkesprekker på overflater både på vegger og tak. Dette er ikke uvanlig da bygget konstant utsette for mindre vibrasjoner samt atmosfæriske forbundet med de forskjellige årstidene.
Normalt periodisk vedlikehold må beregnes.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1984.
Ytterdør av tre. Brann- og lydklassifisert med B-30/40 dB. Ukjent alder.

Merknader: Gummilist rundt ytterdør er noe preget av elde og bruksslitasje.
Vinduer er preget av elde og vær-/bruksslitasje. Ikke uvanlig mht. alder.



5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har ikke balkong.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

©mstr.no

www.bmtf.no

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

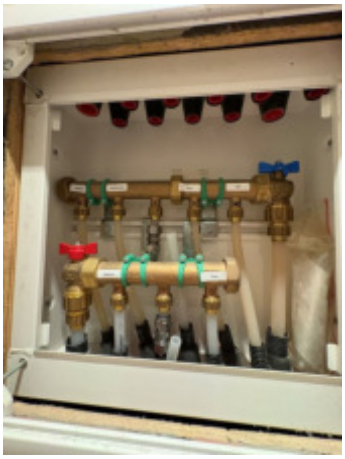
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen fra 2012.
Vaskemaskin i garderobe er lekkasjesikret med waterguard.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap på vegg i bad.

Selger opplyser:
- Sameiet fikk et fornyet rørsystem med lang levetid, uten å måtte rive opp gulv eller vegger. Avløpsrørene ble renset mekanisk og høytrykkspylt før rehabilitering. TT-Teknikk benyttet rørfornying med strømpeforing mettet i epoxy, som ble herdet med varmluft. Dermed ble det etablert en ny, fullverdig rørstamme inni de gamle rørene (bad, kjøkken, vaskerom)
- Grenrør ble fornyet ved hjelp av freserobot og spesialtilpasset strømpe, og til slutt ble arbeidet kvalitetssikret med kamerakontroll

---

Merknader: Manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon for skjult sisterne gir lokal TG2.





Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet sentralvarme.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1931

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft via spalter over vinduer.
Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte i tak på bad.
Ventilator med kullfilter på kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Til info:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Hovedsikring plassert i felles fordelerskap. Ikke undersøkt.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen ble målt til 237V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Det er fremvist sluttrapport datert 25.05.2023 etter el-tilsyn med bekreftelse om at avvik er lukket.

Merknader: Med unntak av sluttrapport fra el-tilsyn er det ikke fremvist dokumentasjon for det elektriske anlegget. Det anbefales således på generelt grunnlag utført en utvidet el-kontroll.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder. Selv om det ble gjort oppgraderinger i 2019 er større deler av badet fra 2012 og har således passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes grunnet fall fra flis ved terskel til overside av slukrist samt fall i dusjsonen ikke iht. forskrift. I tillegg er badet hovedsakelig fra 2012 og har således passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder. Membran fra 2012 har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes grunnet manglende lekkasjesikring og komfyrvakt samt noe bruksslitasje og alder. Kjøkkenet er 13 år gammelt og har således passert mer enn halvparten av forventet levetid.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes grunnet vær-/bruksslitasje samt alder på både vinduer og ytterdør. Har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
6.3	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MEGLER-OPPLYSNINGER

NYE PARK EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren PARK v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: 6-25-0513 . Vår ref.: 7016-1-26 Dato: 01.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ole Fladagers Gate 12 Sameie
Organisasjonsnr:	987459727
Seksjonseier:	Egeland, Mathias Ausland
Medeier:	Egeland, Amund
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Ole Fladagers Gate 12 A, 0353 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	215
Bnr.	224

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 64684469.
- 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.

Kun gateparkering.
Nøkler og navneskilt bestilles hos styret. Postkasseskilt bestilles av eier hos Lås & Nøkkel AS, Neuberggata 21, telefon 22 60 60 60. Utleie av boligseksjonen skal godkjennes av styret. Jfr ¤ 4 i selskapets vedtekter. Sameiet eier en tjenesteleilighet sammen som leies ut.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208028162
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,03%
Restsaldo	5 640 941,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052
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: 3 681,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 681,70	

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:	3 065,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 602,-
Annen formue:	153 719,-
Gjeld:	129 189,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208028162
Restsaldo:	128 319,71
Kapitalkostnader:	887,26

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 128 319,71,-, 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 Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@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/Lars-Morten Larsen, e-post: olefladagersgt12@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

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7016
SAMEIET OLE FLADAGERS GATE 12

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OLE FLADAGERS GATE 12

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7016

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OLE FLADAGERS GATE 12

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

Lars-Morten Larsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristine Ranum Hasvold er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7016 - Styrets arbeid for 2024.pdf
2. 7016 SAMEIET OLE FLADAGERS GATE 12 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 55 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lars-Morten Larsen

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

- Kristine Ranum Hasvold

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

- Tobias Barstad

Styrets arbeid for 2024

I løpet av rapporteringsperioden er det avholdt 4 styremøter og utført ulike oppgaver knyttet til vedlikehold og daglig drift i sameiet. Styret har også hatt jevnlig kommunikasjon gjennom året. Vi lister her opp flere av sakene som har oppstått gjennom året for å beskrive litt av styrets arbeid.

Oppgradering til Fibernett i sameiet
Vi takker samtlige seksjonseiere og beboere for fleksibilitet og tilpasning under installasjonsperioden. Overgangen fra Telia/Get til ObosNett har gått raskt og enkelt, og basert på tilbakemeldingene styret har fått, virker det som de fleste er fornøyde med det nye tilbudet. Det er også godt for økonomien at vi har fått en sterk reduksjon på utgiftene til internett og tv.

Utvendig fasade og gesims
Etter en større befaring viser det seg at mørtelen flere steder på bygget er tørket ut og slitt bort. Dette fører igjen til løs murstein og vanninntrenging på enkelte steder. Dette gjelder spesielt ut mot bakgården og på endeveggen mot Neuberggata. Styret har mottatt pristilbud på arbeidene som skal utføres, men har ikke vurdert ferdig hvilke som skal prioriteres først. Det vil komme en større utgiftspost i nær fremtid for å finansiere dette.
Styret kommer tilbake med mer informasjon så snart vi har vurdert omfang og nødvendige tiltak.

Ny leietaker i utleieseksjonen
Nye leietakere flyttet inn 1. august 2024.
Før overtakelse ble det montert nytt dusjkabinett og forbedret belysning på badet.
Leietakerne har selv utført enkle, men sterkt nødvendige malearbeider i leiligheten.



Nøkkelbrikker til søppelskur
Vi opplever at beboere fra tid til annen mister brikken sin til søppelskuret. Disse kan bestilles hos styret mot et gebyr på 150,-.

Vedlikehold av branntavler
Branntavlene i oppgang A og B har fått nye batterier som sikrer at systemet fortsatt fungerer dersom strømmen går i sameiet.

Innbrudd i boder på loft
Det ble i juli rapportert til styret om to innbrudd i bodene på loftet. Vi gjentar viktigheten med å lukke dørene etter seg, og at boder er merket med navn og seksjonsnummer, slik at styret raskt kan kontakte beboere for å melde fra ved innbrudd.

Utbedret innbruddsikring ved inngangsdører
Inngangsdørene har fått dirkesikkert beslag etter gjentatte forsøk fra uvedkomne på å bryte opp dørene. Det nye beslaget gjør en enkel men effektiv jobb mot dette.
Bildet er fra før beslaget ble montert.



Dugnad 2024

Bra oppmøte og innsats på dugnaden i fjor som i tidligere. Satser på å se like mange i år også.









Faste punkter som må nevnes årlig.

- **Hensatt søppel**
  I år som i fjor - det settes stadig vekk større og mindre mengder med søppel, møbler, maling etc i fellesarealene. Dette er svært unødvendig, og fører til kostnader for sameiet. Vi oppfordrer samtlige beboere til å levere avfall og andre uønskede gjenstander til avfallsmottak.
- **Postkasseskilt**
  Vi ser at flere postkasser ikke har riktig skilt. Dette bestilles hos Lås og Nøkkel i Neuberggata. Fint om de som leier ut også følger opp dette opp mot leietakerne sine.
- **Energiforbruk**
  Sameiets energiforbruk består i hovedsak av oppvarming av radiatorer og varmtvann i seksjonene. Slik energiprisene har utviklet seg det siste året, anbefaler vi sameiets beboere om å være oppmerksomme på forbruket sitt.

Mvh. Styret
Lars-Morten Larsen
Styreleder

Kristine Hasvold
Styremedlem

Anders Lund
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 932 344	1 614 660	1 909 000	1 994 000
Andre inntekter	3	800 300	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 732 644**	**1 614 660**	**1 909 000**	**1 994 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-55 000	-45 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-8 939	-9 928	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 995	-96 046	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-5 820	-1 375	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-132 756	-1 406 669	-117 088	-117 000
Forsikringer		-267 276	-229 051	-250 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-296 918	-251 381	-290 900	-333 600
Energi/fyring	10	-413 875	-449 334	-340 000	-340 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 088	-234 981	-246 000	-112 044
Andre driftskostnader	11	-118 401	-172 762	-144 800	-147 860
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 620 824**	**-2 902 871**	**-1 562 633**	**-1 529 849**
DRIFTSRESULTAT		**1 111 821**	**-1 288 211**	**346 367**	**464 151**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 484	22 449	0	0
Finanskostnader	13	-422 085	-358 287	-353 000	-417 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-394 601**	**-335 838**	**-353 000**	**-417 000**
ÅRSRESULTAT		**717 219**	**-1 624 049**	**-6 633**	**47 151**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 624 049		
Reduksjon udekket tap		717 219	0		

SAMEIET OLE FLADAGERS GATE 12
ORG.NR. 987 459 727, KUNDENR. 7016

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	585 000	585 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**585 000**	**585 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	105
Forskuddsbetalte kostnader		7 014	68 456
Driftskonto OBOS-banken		81 413	196 923
Sparekonto OBOS-banken		439	183
SUM OMLØPSMIDLER		**88 866**	**265 667**
SUM EIENDELER		**673 866**	**850 667**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-5 172 366	-5 889 586
SUM EGENKAPITAL		**-5 172 366**	**-5 889 586**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 679 151	5 746 303
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 679 151**	**5 746 303**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 744	77 329
Leverandørgjeld		60 047	880 198
Påløpte renter		2 290	36 422
SUM KORTSIKTIG GJELD		**167 081**	**993 949**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**673 866**	**850 667**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025
Styret i Sameiet Ole Fladagers Gate 12

Lars-Morten Larsen Kristine Ranum Hasvold Anders Jensen Lund

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 765 644
Felleskostnader utleieleiligheten	166 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 932 344**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	800 000
Nøkler	300
SUM ANDRE INNTEKTER	**800 300**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 755**

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 55 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 939.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 820
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 820**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-50 240
Drift/vedlikehold VVS	-59 518
Drift/vedlikehold elektro	-2 579
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 998
Kostnader dugnader	-1 421
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-132 756**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-196 347
Feieavgift	-10 064
Renovasjonsavgift	-90 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-296 918**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-26 093
Fjernvarme	-387 782
SUM ENERGI / FYRING	**-413 875**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 283
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 790
Vakthold	-9 545
Renhold ved firmaer	-64 379
Snørydding	-9 451
Andre fremmede tjenester	-1 831
Andre kontorkostnader	-685
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 339
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-118 401**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	25 394
Renter bank	989
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 101
SUM FINANSINNTEKTER	**27 484**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Rentekostnader lån	-421 501
Renter på leverandørgjeld	-581
Andre rentekostnader	-3
SUM FINANSKOSTNADER	**-422 085**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Bokført verdi 1987, leilighet nr. 29	585 000
SUM LEILIGHETER	**585 000**

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.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-5 000 000	
2 og 3.delutbetaling 2023	-850 000	
Nedbetalt tidligere	103 697	
Nedbetalt i år	67 152	
		-5 679 151
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 679 151**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET OLE FLADAGERS GATE 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OLE FLADAGERS GATE 12.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZQ0FO-MBX8L-M27AE-50AOF-UC4L7-SF7JS

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.25
Selskapsnummer: 7016 **Selskapsnavn:** SAMEIET OLE FLADAGERS GATE 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Lars-Morten Larsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristine Ranum Hasvold er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 55 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Lars-Morten Larsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kristine Ranum Hasvold

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tobias Barstad

**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.

PROTOKOLL
UTSKRIFT ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET OLE FLADAGERS GATE 12

Organisasjonsnummer: 987459727
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 09:00 til 10. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

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:**
> Lars-Morten Larsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristine Ranum Hasvold er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 55 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars-Morten Larsen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars-Morten Larsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Ranum Hasvold (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristine Ranum Hasvold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tobias Barstad (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tobias Barstad

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546618870

Dokument

7016 SAMEIET OLE FLADAGERS GATE 12 Protokoll til årsmøte 10.05.25
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-05-13 11:45:07 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2025-05-13 19:55:55 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Møteleder: Lars-Morten Larsen (MLL)
lars-morten@larsenlysdesign.no
+4790579587
Signert 2025-05-13 19:55:55 CEST (+0200)

Protokollvitne: Kristine Ranum Hasvold (PKRH)
kristine.hasvold@obos.no
+4794809186
Signert 2025-05-13 15:57:06 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



VEDTEKTER

VEDTEKTER
SAMEIET OLE FLADAGERS GATE 12

Sist endret på ordinært sameiermøte 13.03.2017

Disse vedtekter er utarbeidet i henhold til lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr. 31.
Loven gjelder for Sameiet Ole Fladagers gate 12 i tillegg til disse vedtekter.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Ole Fladagers gate 12.
Sameiet ble stiftet i konstituerende sameiermøte 28.5.1986 og seksjonsbegjæringen ble tinglyst 3.3.1987.

2. EIENDOMMEN

Eiendommen har g.nr. 215 og b.nr. 224 i Oslo Kommune. Sameiet er oppdelt i 36 eierseksjoner med til sammen 1869 m2 andeler. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdør, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og strøm frem til bruksenhetenes sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser for de ervervede eierseksjoner og fellesarealer.

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven eller i disse vedtekter.
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.
Seksjonene skal kun benyttes til bolig.
Salg eller bortleie skal godkjennes av styret, som bare kan nekte når det foreligger saklig grunn til det.

5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrige til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealer skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig vis eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

Sameiet har vedtatt husordensregler som sameierne plikter å følge til enhver tid. Brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

6. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innenfor sin seksjon må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som berører byggets tekniske anlegg uten at dette er forelagt styre på forhånd og godkjent av det.
Skader på eiendommen som skyldes en sameier, vedkommendes husstand eller andre som er gitt adgang til bruk av seksjonen, må vedkommende erstatte.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike og dette påhviler sameierne i fellesskap.
Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.
Styret kan innkalle til felles dugnader. De sameiere som ikke deltar på dugnader kan ilegges et gebyr. Gebyrets størrelse skal vedtas på sameiemøte.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Kostnader og inntekter med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for noe annet. En annen fordeling av kostnader skal avgjøres i sameiermøtet.

8. SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.
Innkallelse til ordinært sameiermøte skal skje skriftlig med minst åtte dagers og høyst tyve dagers varsel.
Innkallingen til årsmøte skal inneholde de saker som skal behandles i sameiermøtet, blant annet styrets årsrapport, årsregnskap, valg av revisor og valg av styre.
Årsrapport, årsregnskap og eventuelt revisors beretning skal følge med innkallingen.

Årsmøte skal ledes av styrets leder.
Beslutninger fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer med unntak for de vedtak som i henhold til eierseksjonsloven paragraf 30 krever to tredjedels flertall.

9. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte kan holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne krever det. Møtet skal innkalles med minst åtte dagers eller høyst 20 dagers varsel, men kan innkalles ved kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

10. STYRET, FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og kan i tillegg ha inntil to varamedlemmer.
Styrets leder velges særskilt.
Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Styremedlemmer velges for to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.
Sameiet kan ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter vedkommendes godtgjørelse.

11. MISLIGHOLD

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

Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

12. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

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

I tillegg til denne legalpanterett har sameiet panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon til sikkerhet for at sameieren oppfyller forpliktelsene etter disse vedtekter.
Denne panterett kan av sameiermøtet forhøyes etter prisindeksen.
Denne panterett skal være prioritert etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst, og skal være uten opptrinnsrett.
Ved økonomisk mislighold er sameiermøtet berettiget til å beslutte å gjøre panteretten gjeldende i forbindelse med inndrivelse av sameiets krav i henhold til vedtektene.

13. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til sameiermøte, kan skje elektronisk.
Den enkelte sameier eller beboer plikter å holde styret oppdatert med en e-postadresse for slik kommunikasjon.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET OLE FLADAGERS GATE 12

HUSORDENSREGLER

1. Etter kl. 23.oo på alle dager unntatt lørdag, skal radio og musikkanlegg dempes og unødvendig støy unngås. På lørdager skal det være alminnelig ro etter kl. 24.oo.

2. Sykler og lignende skal ikke plasseres i oppgangene. Barnevogn kan plasseres under trappene i hovedoppgangene. Fellesrom i kjeller og på loft skal ikke opptas av uvedkommende gjenstander. Skulle det unntaksvis være helt nødvendig å anbringe gjenstander for en kortere tid i fellesrom, må styret kontaktes på forhånd for å godkjenne dette.

3. Dersom sameier, vedkommendes husstand eller andre som vedkommende har gitt adgang til eiendommen, tilgriser eller skader eiendommen, må vedkommende erstatte eller utbedre dette uten opphold.

4. Enhver sameier eller fremleietaker plikter å sørge for høvelig navnskilt ved ringeklokke ved utgangsdøren, navnskilt på inngangsdør og på postkasse samt på boder i kjeller og på loft. Løse lapper godtas ikke. Styret er behjelpelig med opplysninger om hvor navnskilt er å få kjøpt.

5. Styret kan innkalle til dugnader som angår både inne- og utearealer. Alle sameiere plikter å delta på slike dugnader.

6. Alle som skal leie ut sin leilighet, plikter å informere styret om fremleieforholdet, samt å informere fremleieren om husordensreglene.

7. Alle må søke styret om eventuelt husdyrhold. Styret kan nekte bare i tilfeller der det foreligger en saklig grunn til det.

8. Ytterdører skal til enhver tid være låst.

9. Søppel skal kun plasseres i søppeldunker utenfor huset.

Styret i Sameiet Ole Fladagers gate 12

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
OLE FLADAGERS GATE 12A

Dato: 01.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518176
8722199

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 224

Vi viser til bestilling av 20250901 for OLE FLADAGERS GATE 12A.

GNR. 215 BNR. 224

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.1930.

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

958 m²

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

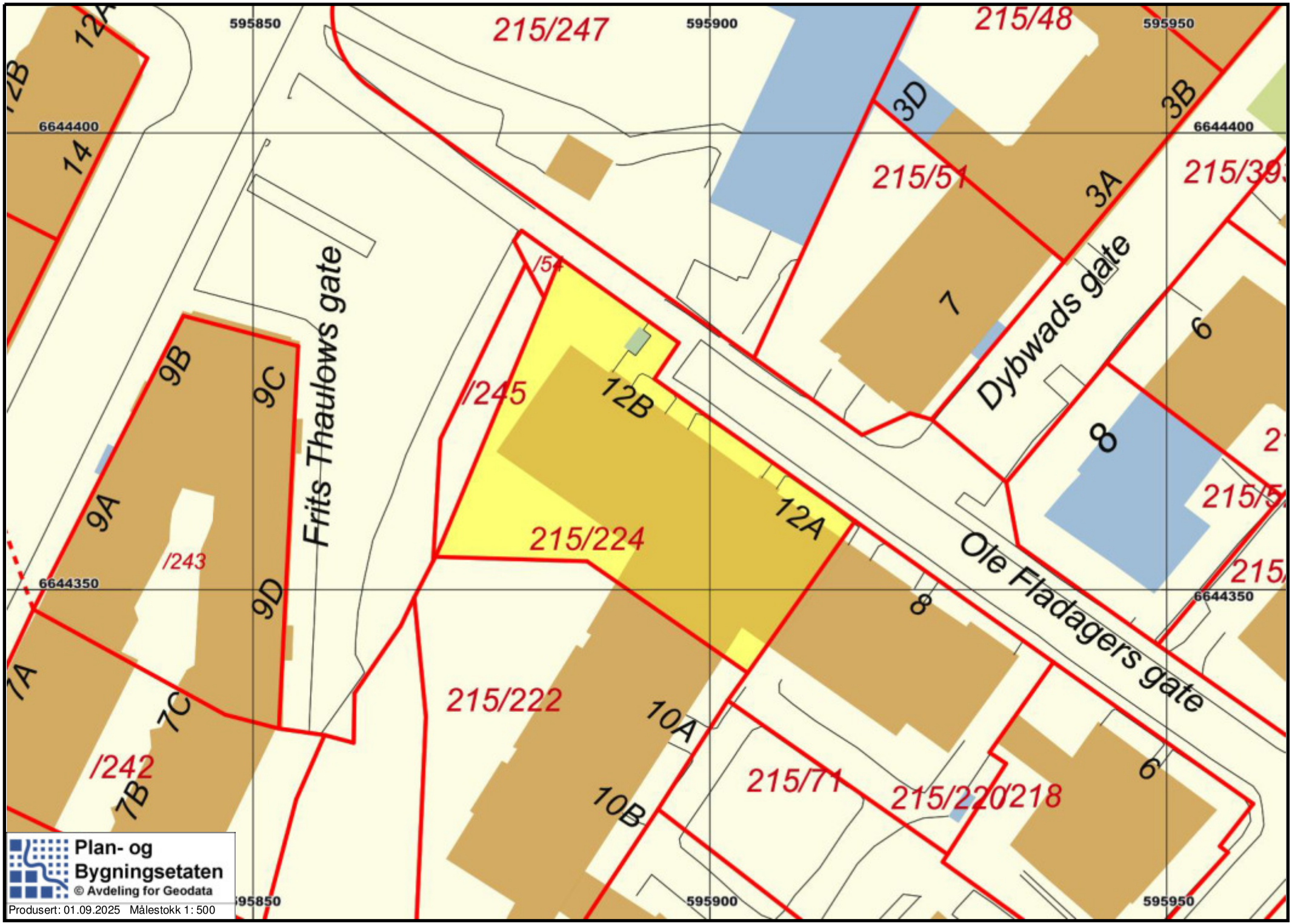
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

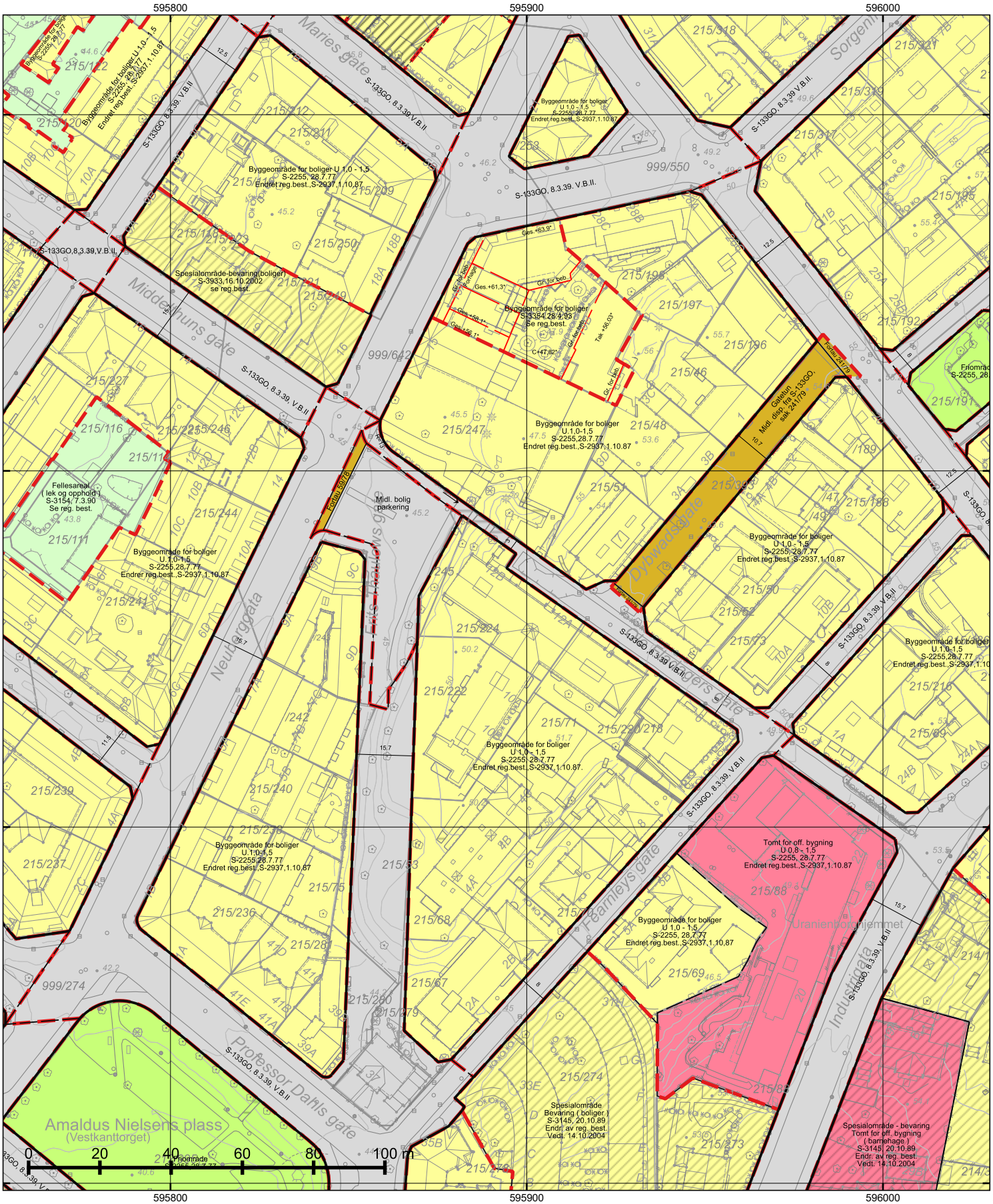
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

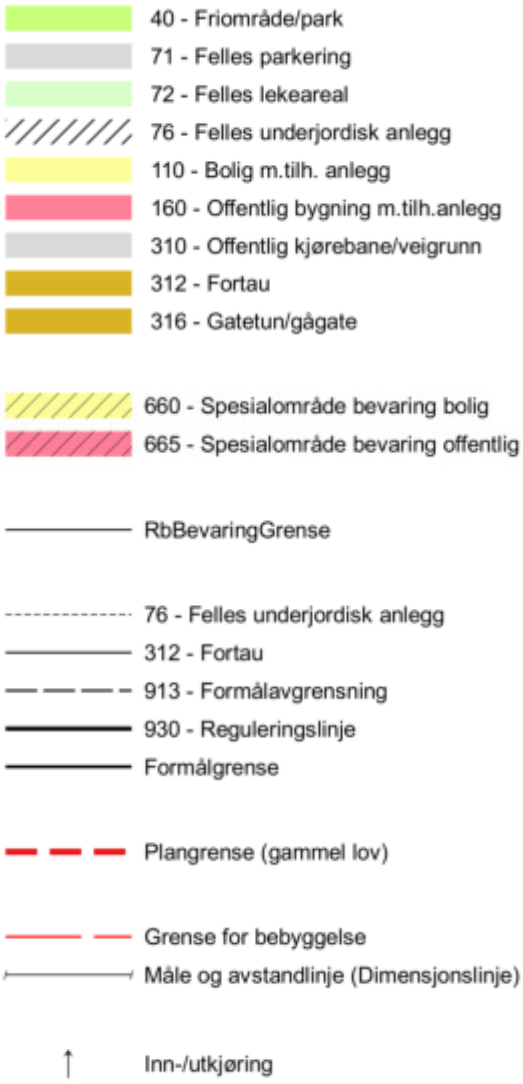
Kristin Tveit
Enhetsleder


595850
595900
595950
6644400
6644350
215/247
215/48
215/51
215/224
215/222
215/71
215/220
215/218
/54
/245
/243
/242
12B
12A
14
3D
3B
3A
7
8
6
9B
9C
9A
9D
7C
7B
10A
10B
Frits Thaulows gate
Dybwads gate
Ole Fladagers gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.09.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART


595800
595900
596000
6644500
6644400
6644300
6644200
Maries gate
Middelthuns gate
Neuberggata
Dybwadsgate
Fearnleys gate
Professor Dahls gate
Industrigata
Sorgenfrigata
Amaldus Nielsens plass
(Vestkanttorget)
Uranienborgtjernet
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endrer reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87.
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255,

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

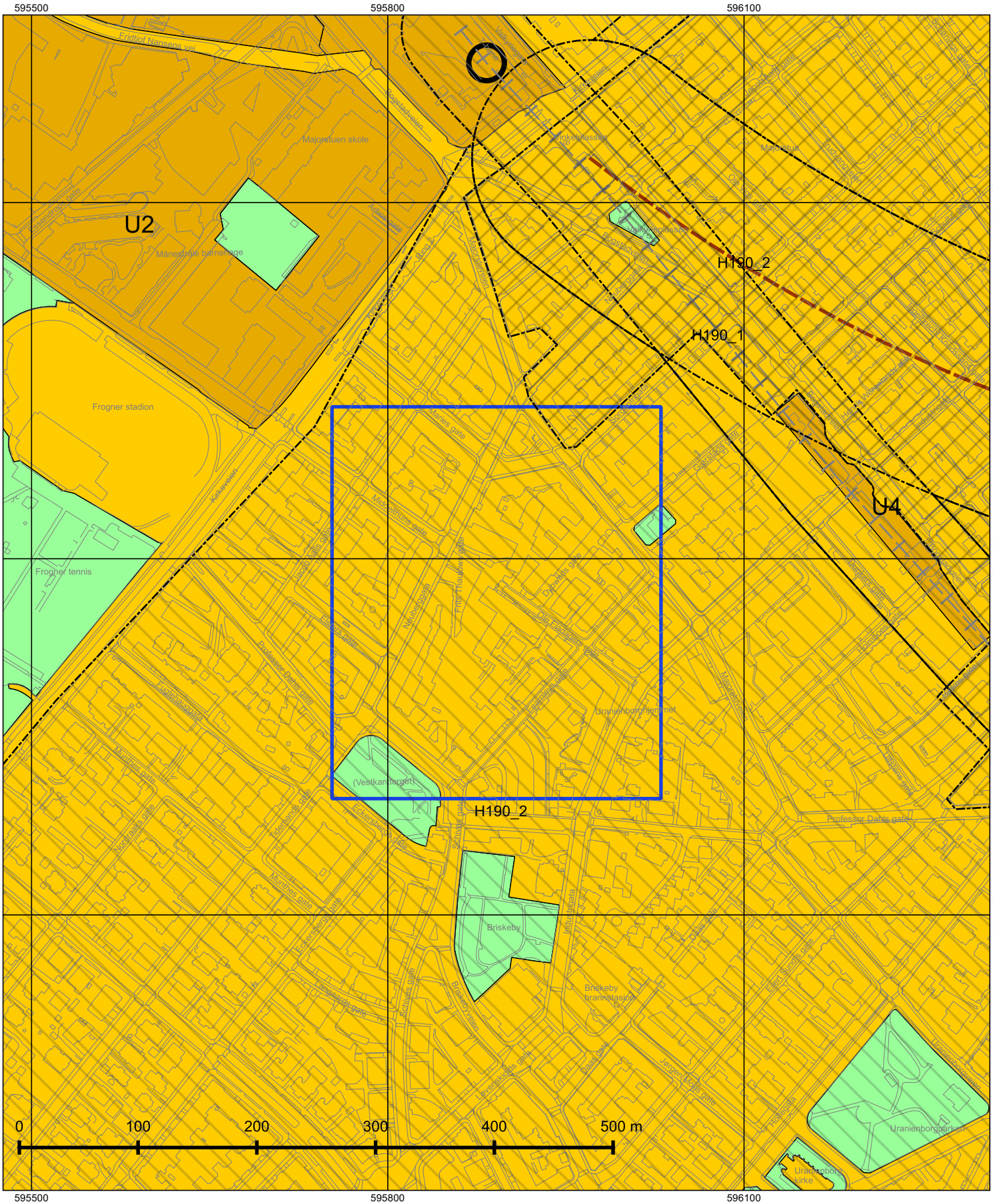
Dato: 01.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 330936/ 86518176
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345
Adresse: OLE FLADAGERS GATE 12A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/224

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: 01.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330936/86518176
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345

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



OMRÅDEANALYSE, UTVALG

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-215/224/0/26, Ole Fladagers gate 12A, 0353 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.08.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	25.08.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	25.08.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.7 km
Flomfaresoner	25.08.2025	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	25.08.2025	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.08.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	25.08.2025	Ikke funnet	7.3 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	1.4 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	1.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	25.08.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	25.08.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	25.08.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

S-2255

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

EKEPDISJONSDOK

Mölndals Hamn 1:12.

Fm. 1976/1929.

[redacted].

Våningshus.

Anmeldelse til Tegninger Ø 1706 1929 1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 12 Middelthunsgate

innlevert 14 nov. 1929 Attestert 22/12-34

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 15. nov. 1929

Byggesaksarkivet Journal nr. 1591

A. Kielland

Opmålingschefen Journal nr. 1178 Mott: 18. NOV 1929

Sendes hr. reguleringssjefen
Tomten er parsell av N. 10
Drøbakveien gl. Bebyggelsen
på opmåling er ikke innkommet
Forandringen med Middelthuns
gt. må ordnes
Oslo 18/11 29 Mellbye

2

1591
29 CH/O

Middelthuns gate 12

Oversendes herr vannverkschefen.

ReguleringS- og byggelinjer mot Middelthuns gate, Fearnleys gate og Briskebyveiens forlengelse er påført bl. 1 med blått.

Reguleringsrådet har den 23/5 1929 godkjent en bebyggelsesplan som i det vesentlige faller sammen med den foreliggende anmeldelse, dog var på førstnevnte bebyggelsen ~~på nr. 12~~ langs Middelthuns gate ført helt frem til reguleringslinjen - som vist med blå skraffur på bl.1.

Høideforhold: Briskebyveiens forlengelse stiger med 1:226,3 fra kote 43,9 i Professor Dahls gates nordre sidelinje til kote 44,57 i sønnre side av den plassformede utvidelse ved Neuberggaten. Innerkant fortåg ligger inntil 12 cm. høiere enn kantstenen.

Trappeløpet i Middelthuns gate stiger fra 44,9 i vestre ende inntil kote 52,15 i østre ende, hvorfra gaten går horisontalt på denne kote til ca. Dybwads gates østside, herfra fall 1:15,09 til kote 49,5 i ca. Fearnleys gates vestside.

Innerkant fortåg ligger 6 cm. høiere enn kantstenen. Forøvrig henvises til høide og stigningstall påført bl. 1 med blått.

For strøket gjelder byggeregler fastsatt av formannskapet 6/11 1907 og 22/11 1911, dog er byggeblokken nr. 8,10 og 12 Middelthuns gate undtatt, således at alene bygningslovens bestemmelse for tettbebyggelse er gjeldende for disse.

Oslo reguleringsvesen den 25. novbr. 1929.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
Nr. 001809 28 NOV 1929
RØRLEGGERPAVIL

Marcus Thrane — O. Hefti

3

J. nr. 4809/1929. Matr. nr. 12 Middelthuns gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningssjefen i Oslo.

Det viste kloakkarrangement med felles uttrekskloakk for de 3 matr.nr. 8-10 og 12 Middelthuns gate er meget uheldig. Der må innsendes ny kloakkplan med det formål enhvert utarbeidet så hvert matr.nr. får sin uttrekksledning.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo Vann- og kloakkvesen, den 6. desember 1929

1406/29

Til H. Brandtilsynets bet.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.
Oslo 24/12-29
[illegible]

Ad: 12 Middelthunsgt.

Tilbakesendes herr bygningsinspektören.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 74 anbefales innvilget. Bestemmelsene i bygningslovens §§ 104 og 105 må befölges.

De gjellende regler for innredning av W.C. rum, undtagen hvad angår kravet om direkte lys må befölges.

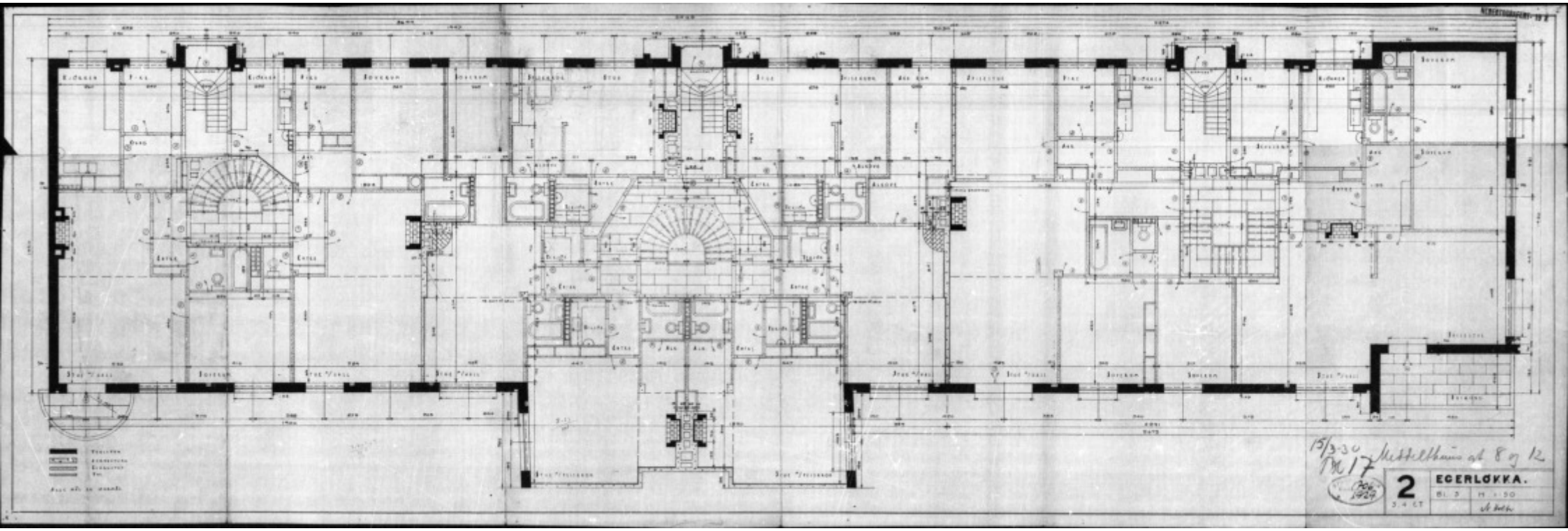
Anretninger, bad thekjökkener og scullerys må skaffes tilstrekkelig lys og ventilasjon. Trapperummene må skaffes tilstrekkelig lys og ventilasjon."

Oslo helseråd den 8. januar 1930.

A. Dis
2

V. d. Til innstilling
Oslo 7/1-30
[illegible]

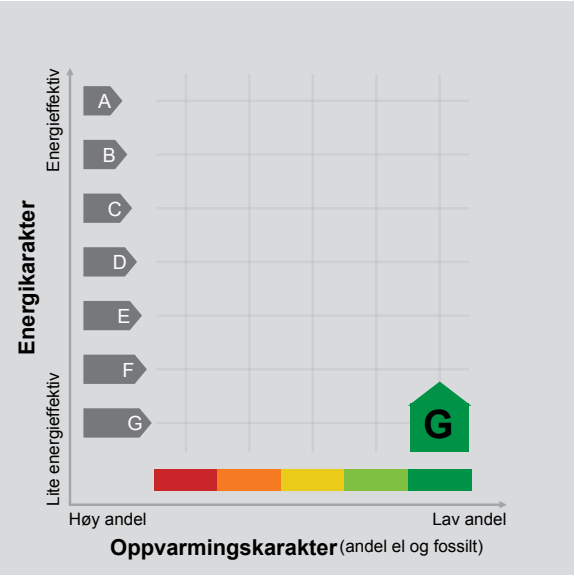
BYGGETEGNING


15/3-30
TM 17
2
EGERLØKKA.
M 1:50

ENERGIATTEST OLE FLADAGERS GATE 12A

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Fladagers gate 12A
Postnummer	0353
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	224
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80523114
Bruksenhetsnummer	H0506
Merkenummer	Energiattest-2025-163395
Dato	02.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1931
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 15: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 24: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

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

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:
Ole Fladagers gate 12A
Gnr. 215 Bnr. 224 Snr. 26 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0513

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christian Falkenberg
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 91 11 36 65
E-post: christian.falkenberg@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