PRIVATMEGLEREN
PARK

FAGERHEIMGATA 14 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

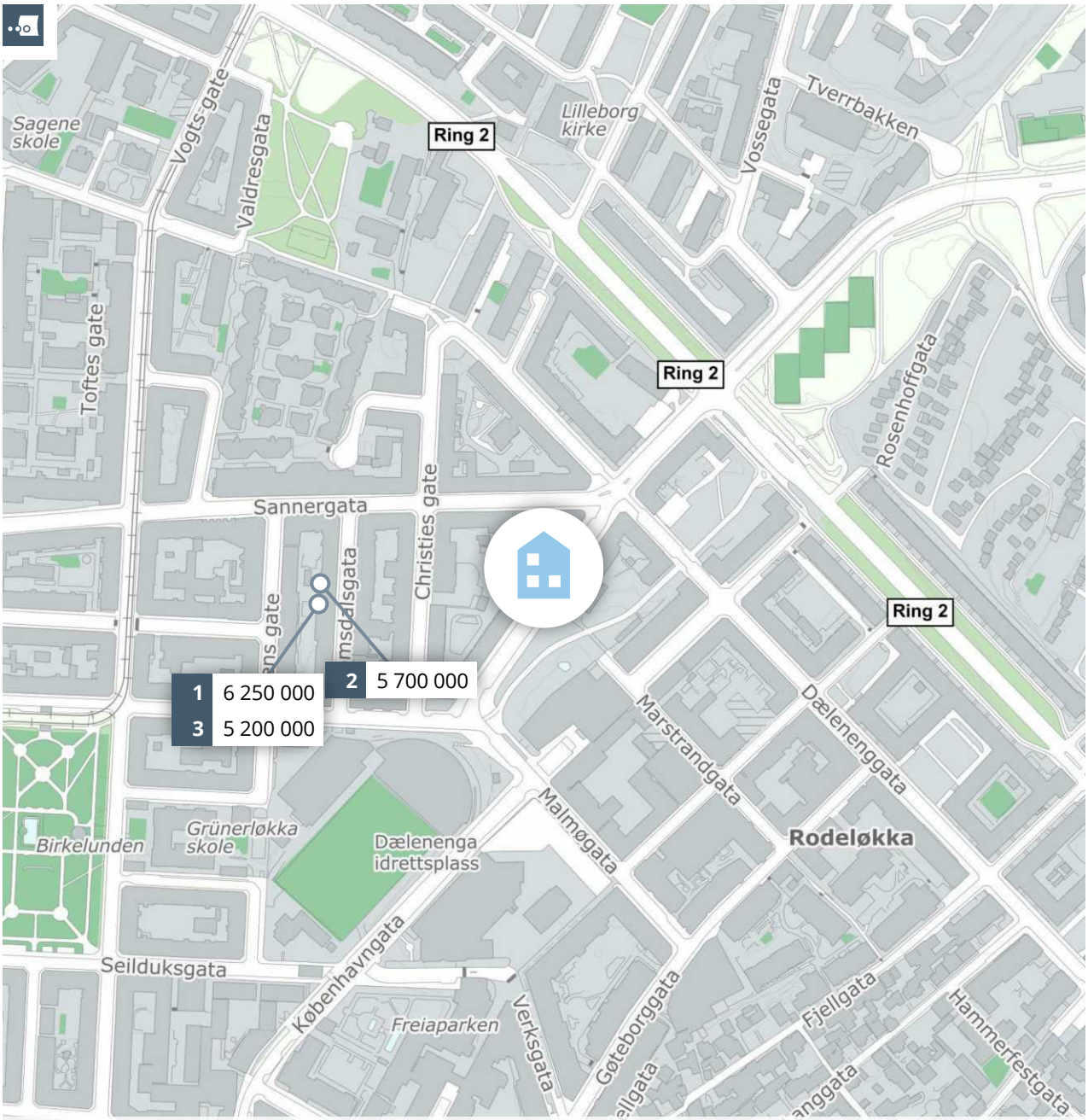
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FAGERHEIMGATA 14 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 14.09.2026

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: Hannah Douglas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fagerheimgata 14 B, 0567 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 227 BNR 343 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 2

Verdivurdert til

5 100 000

11 063	5 111 063	108 723
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	3 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	2 733
Formue	10 136
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Romsdalsgata 6			02.02.2026	5 700 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**111 607**
	56 m²	1994	3. etg 2 sov						
2	Romsdalsgata 8			15.10.2025	5 850 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**116 327**
	49 m²	1994	3. etg 2 sov						
3	Romsdalsgata 6			17.11.2025	5 200 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**108 333**
	48 m²	1994	2. etg 1 sov						

Velkommen til en stilfull og innbydende leilighet hvor du får det beste av to verdener – et levende byliv rett utenfor døren, kombinert med en rolig og tilbaketrukket beliggenhet mot et hyggelig indre gårdsrom.

Leiligheten har en svært god planløsning, store vindusflater og en luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, nordvestvendt platting vendt mot det skjermede gårdsrommet – en herlig forlengelse av boligen og et naturlig sted å nyte ettermiddags- og kveldssolen.

Som en ekstra kvalitet får du egen garasjeplass med elbillader, samt heis direkte til etasjen. TV og internett er inkludert i felleskostnadene, og lave månedlige kostnader gjør dette til et attraktivt sted å bo.

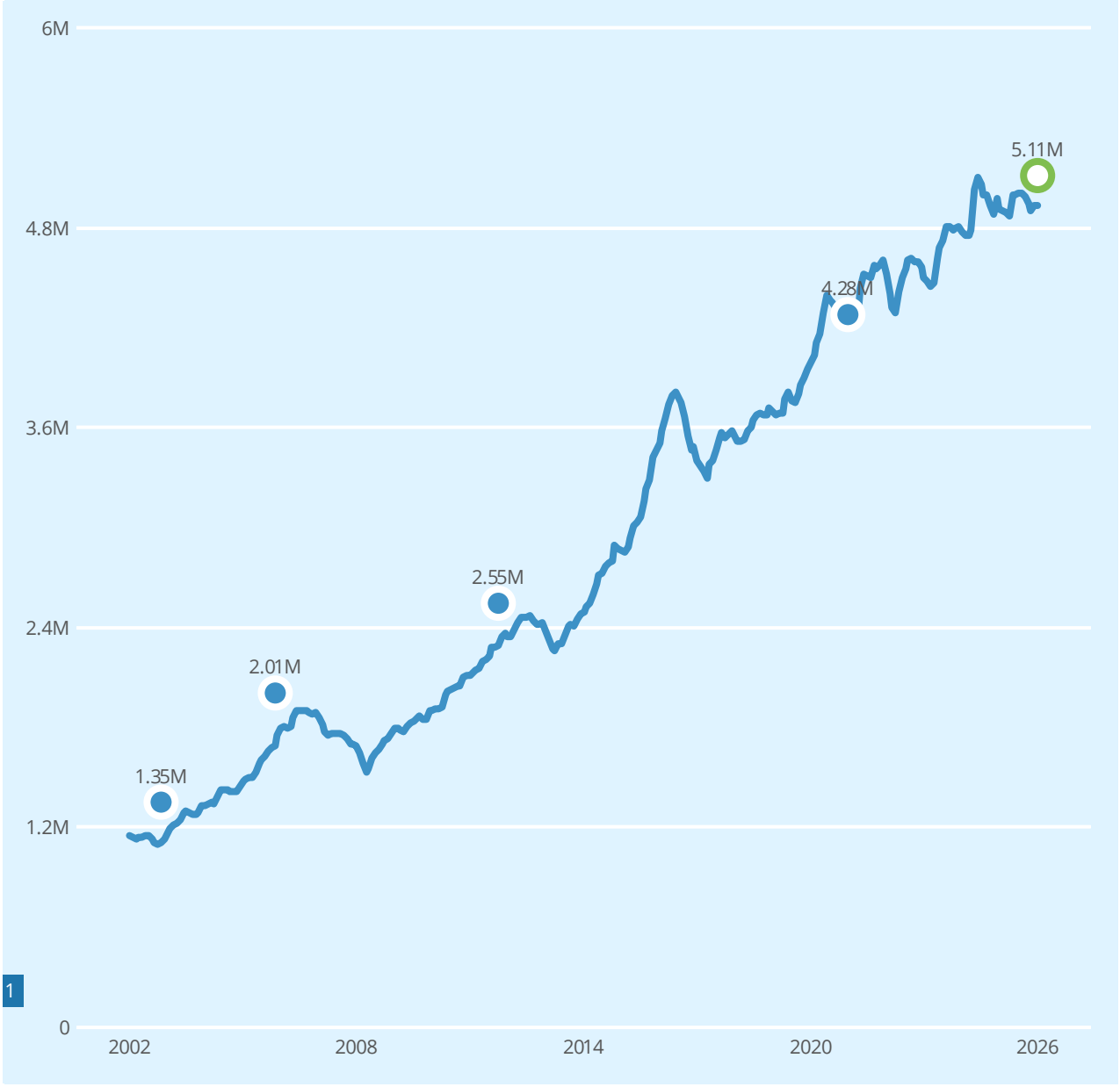
- Attraktiv og skjermet beliggenhet mot indre gårdsrom
- Solrik uteplass på 11 kvm
- Garasjeplass med elbillader
- Heis direkte til etasjen
- Meget god og gjennomtenkt planløsning
- Sykkelparkering i garasjen

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.08.2021	22.09.2021	08.11.2021	4 275 000	4 275 000	0	4 275 000
26.05.2012	04.06.2012	02.08.2012	2 190 000	2 550 000	0	2 550 000
06.07.2006	12.07.2006	25.08.2006	1 590 000	2 010 000	-	2 010 000
01.07.2003		01.07.2003	-	1 350 000	-	1 350 000

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 2 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 145 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

5.6M
5 493 000 Prisantydning i snitt
5 443 000 Salgspris i snitt
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

108 741 RODELØKKA RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
108 723 Fagerheimgata 14 B
Totalpris 5 110 000

105 522 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260473
Addresse	Fagerheimgata 14 B		
Postnr.	0567	Sted	OSLO
Selgers navn	Johanne Tomine Vartdal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring, polisenummer 6460951

Polise/avtalenr.:

6460951

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Levegg ble oppført på terrassen i juni 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for utført arbeid og materialer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av sameiet, ble det utført rensing og sjekk av ventilasjonsanlegget i bygget i Juni 2023, utført av PowerClean. Vifte for min leilighet var defekt, og ble skiftet, arbeidet ble utført av Bryn Byggklima i Juni 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for ny vifte inkl installasjon

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

PowerClean utførte rens og kontroll av ventilasjonsanlegget til Sideros Sameie, i regi av Styret.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Flere kanalvifter tilhørende forskjellige leiligheter var defekte etter 20 års bruk. Vifte tilhørende min leilighet ble derfor skiftet, arbeid utført av Bryn Byggklima i 2024.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har blitt observert skjeggkre i 2024 i en annen etasje. Det ble deretter lagt ut feller i alle leiligheter i Fagerheimgata 14B, hvor det ikke ble observert nye tilfeller. Skjeggkre ikke observert i min leilighet.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 31.08.2026

Signert av *Johanne Tomine Vartdal*

Initialer selger:
J T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Fagerheimgata 14 B, 0567 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 343, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1942 **Eiendomsverdi ref nr:** JM7262

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1 etasje og det medfølger 1 bod i Uetg 2 samt 1 garasjeplass kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på mindre avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte mindre avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør m/elektronisk lås/dørhåndtak og malt terrassedør i tre med 2-lags glass.
Terrasseplatting på ca 11 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett. (tidligere slipt og oljet)
Mindre bruksmerker.
Veggene har malte plater, og himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Målt vilkårlig +/- 17 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv.
Innvendige dører er malte, glatte dører samt skyvedør.
Ikke opplyst om skadedyr eller insektproblem.
Skyvedørsgarderobe på soverom og hyller i boden.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet fra 2003 har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (yttervegger vender mot naboleilighet). Boring fra kjøkkenskap var heller ikke forsvarlig på grunn av fare for skade på andre komponenter. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator på veggfliser i dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen fra 2003 (oppgradert i 2023 av Sigdal) har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og benkbereder.
Uvist type/fabrikat orginalt kjøkken.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. (Ny avtrekksmotor i 2024)

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Sort Balofix hovedstoppekran i baderomshimling.
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør. MA
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Motor på yttertak for seksjonene. Tilluft via veggventiler.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra 2023 i kjøkkenhjørne. Elskap, plassert i innebod.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert nytt i 2003.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker fra 2026. (eier kjøper nytt)
Panelovner. Personheis. Innlagt fiber. iflg. eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

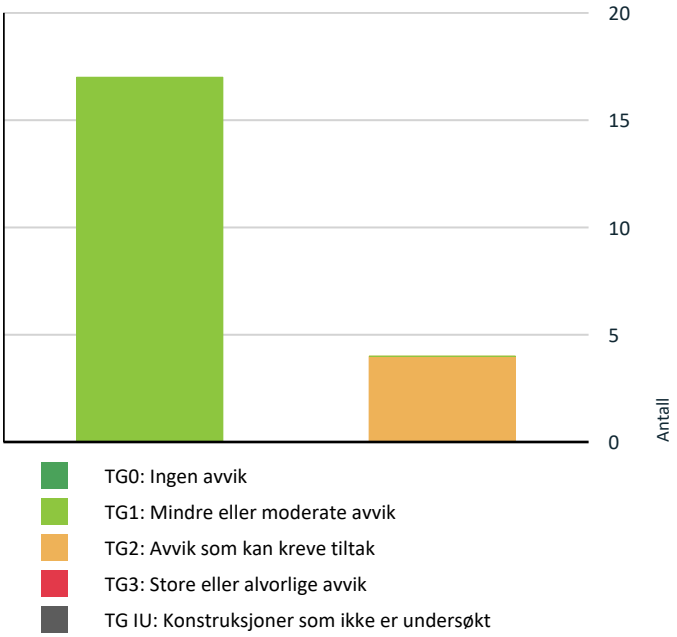
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Terrassen er bygget litt lengre ut enn tegninger viser.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Se liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør m/elektronisk lås/dørhåndtak og malt terrassedør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at terrassedør er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre døren for å sikre normal funksjon.
• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.



Klassifisert entredør

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasseplatting på ca 11 kvm.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett. (tidligere slipt og oljet)
Mindre bruksmerker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingen har malte glatte flater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Målt vilkårlig +/- 17 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Det opplyses at det er 2 underetasjer under leiligheten som vil være positivt i forhold til radonnivå i 1 etg da etasjene er ventilert.
Radon NGU - aktsomhetsområde: Lav til moderate forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører samt skyvedør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ikke opplyst om skadedyr eller insektproblem.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe på soverom og hyller i boden.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 13 mm i dusj.
Det bemerkes spor etter fugefornyer i dusjsone/annen farge på fuger.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 11 mm.
Hjelpe sluk har 8 mm ca 80 cm fra sluket og 13 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport



Hovedsluk i dusjsone



Hjelpesluk under servant

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2003 har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Røropplegg i servantskap.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (yttervegger vender mot naboleilighet). Boring fra kjøkkenskap var heller ikke forsvarlig på grunn av fare for skade på andre komponenter. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator på veggfliser i dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det kan forekomme skjulte skader i konstruksjonen grunnet alder og begrenset mulighet for inspeksjon.
Det anbefales å overvåke konstruksjonen nøye for tegn til fukt eller skader, da manglende oppdagelse kan føre til større følgeskader over tid.

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra 2003 (oppgradert i 2023 av Sigdal) har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og benkbereder.
Uvist type/fabrikat orginalt kjøkken.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. (Ny avtrekksmotor i 2024)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Sort Balofix hovedstoppekran i baderomshimling.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør. MA

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Motor på yttertak for seksjonene. Tilluft via veggventiler.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra 2023 i kjøkkenhjørne.

Årstall: 2003 **Kilde:** Faktura e.l



Bereder i kjøkkenhjørne.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elskap, plassert i innebod.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert nytt i 2003.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Elskap, plassert i innebod.



Kursoversikt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker fra 2026. (eier kjøper nytt)

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Panelovner. Personheis. Innlagt fiber. iflg. eier.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

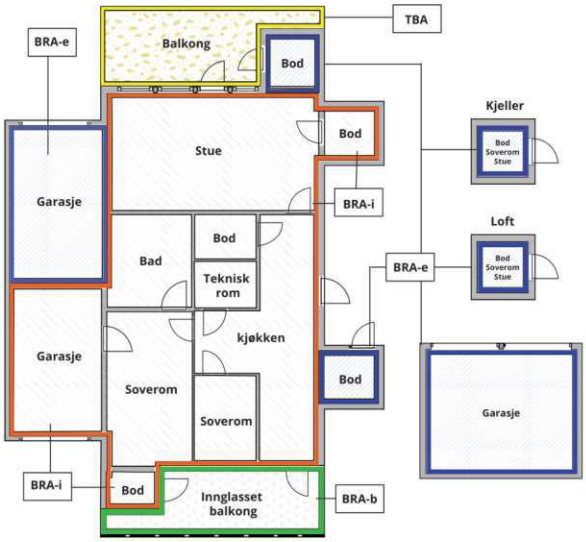
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	47			47	11
Underetasje 2		3		3	
SUM	**47**	**3**			**11**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, bod, bad, stue, kjøkken, soverom		
Underetasje 2		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 241 cm.
Leiligheten disponerer 1 bod i Uetg2 på 3,4 kvm. Mrk. 2.
Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasje, Uetg 2, nr. 2 med el.billader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Terrassen er bygget litt lengre ut enn tegninger viser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Johanne Tomine Vartdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	343		2	1669 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Fagerheimgata 14 B

Hjemmelshaver
Vartdal Johanne Tomine

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sideros Sameie	473 / 42701	Obos Eiendomsforvaltning AS	986922024

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 10 684 31.12.2025	Kr. 11 136 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussing og modernisering

Fagerheimgata 14B – H0102
Vedlikehold Sideros Sameie:

-Infrastruktur for elbil-lading ble utbygget i garasjeanlegget i 2020.
-Hele bygget ble malt utvendig i 2022.
-Årlig kontroll av heiser og elektrisk anlegg utføres av styret.
-I 2023/2023 ble det gjennomført større inspeksjon og rens av byggets ventilasjonsanlegg. Flere kanalvifter var defekte etter 20 år i bruk, og dermed ble det også skiftet vifter på taket for leilighetene med defekte vifter, inkludert denne.
-I 2024 ble fasaden utbedret ved garasjeporten, for å hindre vanninntrengning ved garasjeport ved større regnfall.
-Nytt elektronisk låsanlegg ble innstallert for sameiet i 2025. Dette inkluderer at alle dører låses opp med elektronisk brikke.

Vedlikehold og oppgradering H0102:

- Oppmalt innervegger i 2021.

-Installert ny varmtvannsbereder i 2023. utført av Røa Rør (Vedlegg: faktura).
-Oppgradering av kjøkken i 2023, inkludert:
oNy benkeplate
oNy steketopp og stekeovn
oNytt blandebatteri
oNy kum
oInstallasjon av kjøkken og benkeplate ble utført av Sigdal Kjøkken (vedlegg: kontrakt og tilbud).
oInstallasjon av varmtvannsbereder og arbeid med rør og avløp på kjøkkenet utført av Røa Rør (Vedlegg: Faktura)
-På uteområdet, ble det satt opp en levegg i 2024 (vedlegg: faktura)
-Installert el-bil lader på garasjeplass av Smart Elektro AS i 2024. Bestilt i regi av sameiet.
-Installert ny kanalvifte for ventilasjonsanlegget på taket, tilknyttet min leilighet, i 2024. Utført av Bryn Byggklima (vedlegg: faktura).
-Installert elektronisk lås/dørhåndtak til leilighet i 2025. Arbeid utført av Bergersen, i regi av sameiet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	6460951			

Kommentar

Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	02.09.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	19.03.2004	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.06.2000	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	31.08.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Røa Rør AS	10.02.2023	Demontering av vann og avløp på kjøkken, pluss remontering med rør og deler, inkludert levering av Bereder og Waterguard	Gjennomgått		Nei
Sigdal	21.12.2022	Ihht kontrakt ref vedlegg-oppgradering av kjøkken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse	
Fagerheimgata 14B, 0567 OSLO	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341949**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81735069**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **343**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
156,73

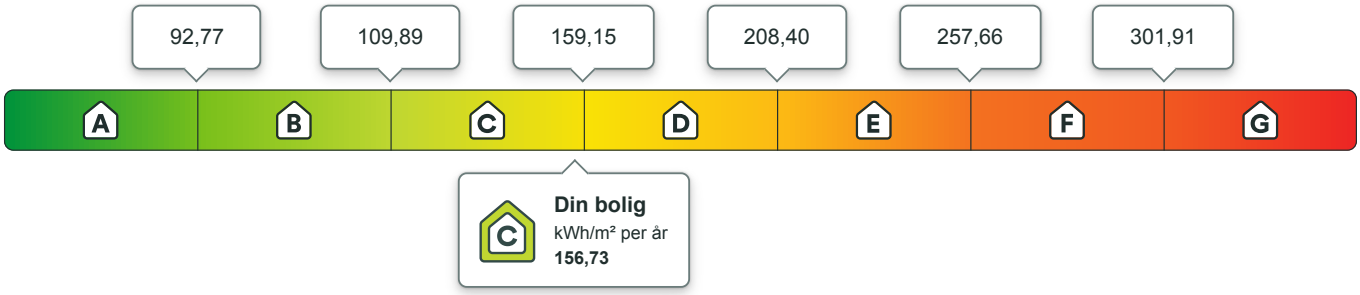
Fagerheimgata 14B, 0567 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 366,43	**156,73**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Fagerheimgata 14B, 0567 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Fagerheimgata 14B, 0567 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Hannah Douglas
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: hannah.douglas@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260473 . Vår ref.: 5502-1-02 Dato: 31.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sideros Sameie
Organisasjonsnr:	986922024
Seksjonseier:	Vartdal, Johanne Tomine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Fagerheimgata 14 B, 0567 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	227
Bnr.	343

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 6460951.
- 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.

Garasjeplass følger seksjonen ved salg. Garasjeplassene er en del av fellesarealet. Kabel-tv, internett, oppmvarming av fellesareal er inkl i felleskostnader. Felleskost øker med 5 % fra 01.01.22 Felleskost økt med 10% fra 01.02.23 Kat garasje reduseres med 350 kr fra 01.04.2024. Ny kat 024 etableres 01.07 og fordeles etter brøk. For de 54 seksjonene utgjør dette 350kr*54 enheter = 18.145 kr/mnd som skal fordeles etter brøk. 70001 økes med 210 kr fra 04.24 70002 økes 614 kr fra 04.24 70003 økes 226 kr fra 04.24 Det ble vedtatt på styremøtet 08.02.2024 å endre garasjekostnaden til 300kr/måned i samsvar med årsresultat for 2023 og budsjett for 2024 for garasjeutgifter. De resterende 350kr fordeles etter brøk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208416499
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	899 824,00
Innfrielsesdato:	30.11.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 2 733,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Garasjekost fordelt etter brøk	233,00
Garasje	350,00
Felleskostnader	2 150,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	238,-
Fradragsberettigede kostnader:	834,-
Annen formue:	10 684,-
Gjeld:	11 136,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208416499
Restsaldo:	11 063,83
Kapitalkostnader:	77,73
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 063,83,-, 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 Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

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/Morten Spjelkavik Saksgård, e-post: sideros@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

ORDENSREGLER
FOR
SIDEROS SAMEIE

Sameiet består av 54 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 227, Bnr. 342 og 343 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring av 25.04.1999.

1. Overholdelse

I. Sameier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere eller andre personer som gis adgang til seksjonen eller sameiets eiendom, heretter kalt «bruker».

II. I tillegg plikter eiere og leiere i seksjonene å sette seg inn i, og forholde seg til, informasjon fra sameiet.

2. Formål

I. Ordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold innen Sideros sameie, og mellom naboer i sameiet – i tillegg å sikre god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen. Ordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen, skal forholde seg.

II. Ved eventuell motstrid i sameiets ordensregler og til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner og/eller sameiets vedtekter gjelder hhv. lov og vedtekter først.

3. Nøkler og låsing av inngangsdører og garasjeport

I. Det er brukers ansvar å holde fellesinnganger låst når ingen oppholder seg ved inngangsdørene. Dette gjelder også garasjeporten og dører til bod-områdene.

II. Garasjeåpner skal behandles som en nøkkel, og den skal ikke oppbevares i parkerte kjøretøy.

III. Bestilling av nye systemnøkler skjer gjennom sameiets vaktmester.

IV. Bruker må påse at ikke uvedkommende slippes inn gjennom ytterdører, for eksempel via calling anlegget, eller personer som passerer før døra går i lås. Man må også påse at garasjeporten går helt ned før stedet forlates og porten slippes av syne.

4. Brannsikkerhet

I. Eiere og leiere av seksjonene plikter å sette seg inn i sameiets branninstruks, samt å følge denne ved brann eller utløst brannalarm.
II. Seksjonseiere er ansvarlige for at seksjonene har fungerende brannmeldere, røykdetektorer og slokkeutstyr.

5. Oppganger, bakgård og takterrasse

I. Ved bruk av fellesarealer skal bruker rydde etter seg. Bruken må være slik at intensjonene for bruk, og god trivsel, overholdes.

II. Grunnet brannfare, syketransport og lignende skal korridorer og rømningsveier være frie.
III. Personlige eiendeler skal ikke hensettes i fellesarealene.

6. Røyking

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen. Ved røyking på utvendige fellesarealer skal oppsatte askebeger benyttes.

7. Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne. Lufting av dyr skal skje under kontroll og utenom fellesarealene.

8. Støy og lydnivå

I. Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helger) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapeligheter!

II. Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 på lørdager. Det skal ikke foregå støyende arbeider på søn- og helligdager.

9. Grilling

Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt i sameiets bakgård og på balkonger, kullgrill er ikke tillatt. Grilling på takterrassen er ikke tillatt.

10. Garasjeanlegget

I. Parkering skal skje etter oppmerking på tildelt plass. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes for eiers risiko, uten ytterligere varsel.
II. Det skal ikke hensettes eller oppbevares annet enn sykler og kjøretøy i garasjen.
III. Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.
IV. Det er tillatt å leie ut garasjeplass til andre beboere i sameie og til eksterne. Utleier plikter å bekjentgjøre ordensreglene til leiere av garasjeplass, og påse at reglene etterleves.

11. Navneskilt til postkasser og ringeklokke

I. Sameiets standard for navneskilt for postkasser og skilt for callinganlegg ved ytterdører skal følges for et enhetlig og visuelt ryddig uttrykk.
II. Ved mottatt melding om eierskifte eller utleie (ref. 16 III) vil forvalter sende ut skjema for registrering av navn som skal stå på henholdsvis postkasse og utvendig callinganlegg. Utfylt skjema returneres til oppgitt svaradresse, og vaktmester håndterer bestilling og oppsetting av skilt.
III. Skiltene faktureres separat til eier av seksjon.

IV. Navneskilt som ikke er i henhold til ordensreglene kan fjernes uten ytterligere varsel.

12. Balkonger

I. Markiser og balkongkledning kan settes opp i tråd med eksisterende fargebestemmelser. Fargen skal være ensartet mørk blå. Markiser/tekstiler som avviker fra gjeldende fargekode, er ikke tillatt.
II. Det er ikke tillatt å riste tøy, tepper o.l. fra balkongene.
III. Rengjøring av balkonger med vann er tillatt dersom det ikke er til unødig sjenanse for naboer. Si gjerne ifra til dine naboer i forkant av vask!

13. Avfallshåndtering

I. Husholdningsavfall skal sorteres og kastes i respektive rom/containere. Sortering skal følge Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering.
II. Papp og papir kastes sammenbrettet i egne containere jamfør Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering.
III. Alt annet avfall skal kastes på egnede steder utenfor sameiets eiendom.
IV. Det skal ikke kastes/hensettes avfall/søppel/skrot av noen art i fellesarealene

14. Klager

I. Ved klager, i forbindelse med brudd på husordensreglene eller andre forhold, bes berørte partner søke å tilstrebe enighet seg imellom, for å løse saken på lavest mulig nivå.
II. Dersom pkt. I ikke fører frem, kan forholdet tas opp skriftlig overfor sameiets styre. Kun skriftlige klager behandles. Klager på overtredelser av ordensreglene må være konkrete så langt det er mulig med hensyn til årsak, hvem det klages på, og tidspunkt.

15. Brudd på ordensreglene

I. Ved brudd på ordensreglene kan vedtektenes § 13 komme til anvendelse.
II. Bruker som påfører sameiet eller andre beboere skade, står økonomisk ansvarlig for dette.

16. Kommunikasjon med styret

I. Henvendelser til styret rettes skriftlig til sameiets e-postadresse.
II. Meldinger fra styret skal respekteres.
III. Alle erverv og utleie av seksjoner eller parkeringsplasser skal meldes til styret i hht § 5 i vedtektene

Sist endret på sameiermøte 26.03.2022

BESKYTTET

VEDTEKTER
FOR
Sideros S/E

Endret på ordinært sameiermøte den 21.04.2004.
Endret på ordinært sameiermøte den 25.04.2005.
Endret på ordinært sameiermøte den 16.03.2016. (§16 lagt til)
Endret på ordinært sameiermøte den 02.03.2017 (§16 fjernet)
Endret på ordinært sameiermøte 10.04.2023 (§3B lagt til)

§ 1 Navn, forretningskontor og formål.

Sameiets navn er Sideros Sameie. Sameiet består av 54 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 227, Bnr. 342 og 343 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring av 25.04.1999.

Eierbrøken er beregnet ut fra seksjonenes bruksareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av Gnr. 227, Bnr. 342 og 343 i Oslo kommune.

§ 2 Organisering av sameiet, råderett.

Sameiet består av alle eiere til de 54 boligenhetene og 3 næringsseksjonene i sameiet. Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendig fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameieren plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt av sameiet.
Det er ikke tillatt med kullgrilling på balkongene. Farge på eventuelle markiser og tildekking av rekkverk skal være dyp blå. Det tillates heller ikke oppsatt parabolantenner synlig for andre naboer. Raketter og brannfarlig adferd på takterrassen er ikke tillatt.

§ 3 Felleskostnader, heftelsesform og panterett.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter et a-kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

§3.b Sameiets parkeringsplasser – organisering

Sameiets parkeringsplasser ligger i dag som fellesareal i sameiets garasje. Til hver seksjon følger det en bruksrett til parkeringsplass som er merket med seksjonsnummer. Parkeringsplassene følger seksjonene ved salg.

Parkering skal skje på seksjonens tildelte og oppmerkede plass ihht husordensreglene.

Det er tillatt å leie ut parkeringsplassene til andre beboere i sameiet eller til eksterne, ihht husordensreglene.

Midlertidig enerett til bruk av parkeringsplass på sameiets fellesareal varer i 30 år etter at bruksretten ble tildelt den enkelte seksjon. Årsmøte kan etter 30 år forlenge bruksrettene med 30 år til.

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne og skal dekke utgiftene knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Beløpet fastsettes av styret.

§ 4 Vedlikehold, vedlikeholdsfond.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreiningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for

løpende og periodisk vedlikehold. Sameiermøte kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 5 Salg og erverv av seksjon, registrering av sameiere, utleie.

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

Ved erverv av seksjon og utleie a bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

§ 6 Styret.

Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiemøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

§ 7 Styremøter, styrets oppgaver.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, har møtelederen dobbelstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn to tredjedel av alle stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 8 Sameiemøte.

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

Alle sameierne har rett til å delta i sameiemøte med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameiernes ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i sameiemøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

§ 9 Innkalling, saker som skal behandles på sameiemøte.

Innkalling til det ordinære sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkalling.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Sameiemøte skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiemøte velger en annen møteleder.

Ordinært sameiemøte skal minst behandle følgende saker:

1. Styrets årsregnskap.
2. Regnskap for foregående år.
3. Forslag til budsjett.
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt evt. godtgjørelse til disse.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiemøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 Sameiemøtets vedtak.

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de gitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiemøtet til vedtak om:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 11 Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldene regnskapslov. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiemøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 12 Forretningsførsel.

Sameiemøte vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instrukser, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt sørger for eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 13 Pålegg om salg, fravikelse.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen; jfr. Eierseksjonslovens § 26. 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 tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 14 Habilitet.
Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.
6
Ingen kan i sameiemøte som sameier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15 Lov om eierseksjoner.
Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (nr.31) dersom ikke annet følger av disse vedtekter.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5502
Sideros Sameie

Velkommen til årsmøte i Sideros Sameie

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 20. mars kl. 20:00 og lukker 23. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5502

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.

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. Tinglysning av garasjeplasser
7. Utbedre og flytte garasjeport
8. Installere solceller på taket
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sideros Sameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik (forretningsfører fra OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Susan Fadum Thingsaker og Johanne Tomine Vartdal 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5502 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-. Forslag til økningen settes på bakgrunn av generell prisvekst og har ikke vært økt på 10 år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-

Sak 6

Tinglysning av garasjeplasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

I den nye eierseksjonsloven av 16. juni 2017 § 25 femte ledd, er retten til å inneha eksklusiv bruksrett til fellesdeler i boligsameier begrenset til 30 år fra lovens ikrafttreden, dvs. fra 1.januar 2018. Begrunnelsen er at dersom et bestemt areal er ment tillagt en seksjon for alltid, så ønsker lovgiver at dette arealet skal seksjoneres som tilleggsdel til seksjonen. På denne bakgrunn legger styret fram et forslag om reseksjonering av parkeringsplass, for å sikre alle leiligheter en varig tilknytning til parkeringsplassen som er tilknyttet seksjonen. Bakgrunnen for dette er at parkeringsplassene fra første salg etter seksjonering, har fulgt seksjonene, og er merket med seksjonsnummer. Bodene ble i forbindelse med seksjonering lagt som tilleggsdel, og det er etter styrets skjønn sannsynligvis det som var hensikten med parkeringsplassene også. Det fremstår i alle fall som at eierne av plassene i dag rår over plassene som om det skulle vært en del av seksjonen, og styret ønsker derfor å formalisere dette endelig.

Krav til vedtak om reseksjonering

Et vedtak om reseksjonering av fellesareal krever to tredjedels flertall på årsmøtet etter § 49 andre ledd bokstav b. I tillegg krever reseksjoneringen et samtykke fra de enkelte seksjonseiere som får parkeringsplass tillagt som tilleggsareal til sin seksjon. Søknad om reseksjonering settes frem av styret etter § 21. Det er således styret som skal undertegne på søknaden.

Tilslutning fra den enkelte

Sameierbrøk vil ikke endres i forbindelse med at parkeringsplass legges som tilleggsdel. Reseksjoneringen krever likevel tilslutning fra den det gjelder, dvs fra den som får parkeringen tillagt som tilleggsdel til sin seksjon.

Hvis ikke alle med vedtektsfestet eksklusiv bruksrett ønsker å være med, vil søknad om reseksjonering bli sendt inn for de som har gitt sin tilslutning til reseksjonering. Dette selvfølgelig forutsatt at årsmøtet har vedtatt reseksjonering med to tredjedels flertall. De som ikke gir sin tilslutning, vil da beholde sin parkeringsplass på det som formelt sett er sameiets fellesareal.

Tilslutning gjøres i en erklæring som følger vedlagt, som må leveres underskrevet i original til styret etter årsmøte har fattet vedtaket.

Kostnader

De direkte kostnadene ved selve reseksjoneringen legges på den enkelte seksjonseier som ønsker sin parkeringsplass som tilleggsdel. Det samme gjelder gebyrer til seksjoneringsmyndigheter o.l. Kostandene vil være lavere jo flere som er med, dersom alle ønsker å få parkeringsplass tillagt som tilleggsdel vil det være mellom Kr. 500-1000 pr plass, med forbehold om endringer hos kommunen.

Den enkelte seksjons sameiebrøk bygger på bruksenhetens hovedareal og vil ikke bli endret ved at parkeringsplassen omgjøres til tilleggsdel til den enkelte seksjon. Vanligvis innebærer dette at det heller ikke vil påløpe dokumentavgift.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at det vedtas en reseksjonering av parkeringsplassene, dette som nevnt for å sikre at alle leilighetene har en varig og fast tilknytning til parkeringsplassene sine som følger leilighetene, som ikke av senere årsmøte kan omfordeles uten samtykke.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir etter § 49 andre ledd bokstav b) samtykke med to tredjedels flertall til at parkeringsplassene på sameiets fellesareal, kan reseksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag har bruksrett til plassen.- Kostnadsfordelingen pr. plass i vedtektene videreføres. Reseksjoneringen settes frem av styret. Det kreves tilslutning fra de berørte seksjonseiere, dvs de som får parkeringsplass tillagt som tilleggsdel. Eierbrøkene endres ikke. Styret bistår med arbeid og innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er), med nødvendig bistand fra OBOS.

Sak 7

Utbedre og flytte garasjeport

Forslag fremmet av:
Niklas Li

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å presentere et forslag om å installere en ny og forbedret garasjeport for sameiet vårt. Dette forslaget tar sikte på å forbedre sikkerheten, redusere forsøpling utenfor bygget og minimere støy rett utenfor vårt fellesområde.

Etter flere henvendelser til kommunen og Ruter for å få tilbake busskuret på Dælenenga bussholdeplass på vår side av veien har samtlige blitt avslått/henlagt. Det er tydelig at behovet for et busskur ikke er tilstede all den tid overbygget foran garasjeporten til sameiet byr på både le, ly, lys og et stort område til å nyte en sigarett, kaffe, øl eller hva enn man ønsker og kan legge igjen avfallet der.

For å unngå sistnevnte tenker vi at en ny port skal monteres lenger ut enn dagens port, for å dekke den delen av fortauet som i dag blir brukt som bussholdeplass, røykerom, toalett, hotell og søppeldynge.

Med rask lukkemekanisme på garasjeporten vil det forhindre at porten blir stående åpen, redusere risikoen for uautorisert tilgang og gi ekstra trygghet for beboerne. Samtidig vil inkludering av sikkerhetssensorer stoppe porten ved deteksjon av hindringer, for å beskytte både eiendom og personer mot potensielle skader.

Dersom et større område kommer innenfor garasjen ved at porten går nærmere kanten av bygget, gjør dette at det er mindre muligheter til å henge rundt i området utenfor garasjen og da færre muligheter for å snike seg usett inn i garasjen.

Styrets innstilling

Styret er innstilt på å gjøre undersøkelser rundt kostnader for en ny garasjeport dersom seksjonseiere ønsker dette.

Forslag til vedtak

Styret skal sende forespørsel om mulighet for og undersøke kostnader ved å flytte garasjeport til aktuelle aktører.

Sak 8

Installere solceller på taket

Forslag fremmet av:
Morten Saksgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at styret ser på mulighetene for å installere solceller på taket.

Styrets innstilling

Styret er innstilt på å gjøre undersøkelser rundt kostnader for solceller på taket dersom seksjonseiere ønsker dette.

Forslag til vedtak

Sende forespørsel om mulighet for og kostnader med å installere solseller til akutelle aktører.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ferran Roca

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Annaniassen
- Christina Hagemann
- Morten Saksgård

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

- Johanne Vartdal
- Kasper Nøland

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Susan Fadum Thingsaker	Fagerheimgata 14 B
Styremedlem	Ferran Roca	Sannergata 29 B
Styremedlem	Johanne Tomine Vartdal	Fagerheimgata 14 B
Varamedlem	Christina Hagemann	Sannergata 27 B
Varamedlem	Torstein Namtvedt Tuv	Sannergata 27 B

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

Generelle opplysninger om Sideros Sameie
Sameiet består av 57 seksjoner.
Sideros Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 986922024, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 342 343

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

Sideros Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Informasjon vedrørende styrets arbeid
Utvalgt styre for 2023 har fungert godt sammen, og har avholdt månedlige styremøter i løpet av året. I oktober tiltrådte Christina inn som aktivt varamedlem, og har fungert som påtroppende styremedlem siden da.

Vi har brukt portalen til OBOS Styrerommet.no flittig, og finner dette å være et veldig nyttig verktøy i Styrets hverdag.

Ønsker du å kontakte Styret, skal dette i første omgang skje på e-post til sideros@styrerommet.no eller melding på vibbo.no. Er det noe som haster, kan styremedlemmer kontaktes på tlf. (se oppslag over postkassene).

Styrets årshjul 2023

Mars
Årsmøte
Justering av felleskostnader for næringsseksjoner (tilsvarende andre seksjoner)
Koblet heis til alarmsentral i alle 3 heiser etter brannsikringsrapport (Schneider Electric)

April
Nytt styre, oppstart 27.april
Fjernet sykkelstativ ved papprom i U1 (innkjøring garasje)
Innhentet tilbud Powerclean på rens av ventilasjonsanlegg

Mai
Dugnad
Utbedring av avvik fra årlig elektrisk kontroll (via Gårdreform)

Juni
Rens og tilstandsrapport av ventilasjonsanlegg 6-8 juni. (PowerClean)
Garasjevask 16. juni (Gårdreform)
Oppsigelse mottatt av Fortum elbilladeanlegg - start prosess med å velge ny partner
Befaring av OneCo (Telenor) for fiberoppgradering
Innbruddsforsøk sykkelbutikk - Forsikringssak (avsluttet)
Bygget pergola i bakgård

Juli
Sommerferie for styret
Garasjeport satt ned til 10 sek lukking

August
Service på garasjeport etter defekt fjær
Befaring for utskiftning av portcallinganlegg.

September
Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg.
Oppstart av fiberinstallasjon
Avvik oppdaget om bruksenhetsnummer i SG29B
Fjernet sykkelparkering U1 (ved plass 29), på grunn av tilbakemelding fra garasjeplasseier.

Oktober
Ferdig fiberinstallasjon av OneCo
Christina ble med i styret
Påkjørsel Sannergata 29B, Forsikringssak (pågående, under utbedring)

November
Heisoppgradering tilbud innhentet og signert (Pågående arbeid, under utbedring).
Montert fendere til utkjøring av garasje
Sliping/fjerning av hjørnekant i nedkjøring ned til U2
Budsjettmøte med OBOS

Desember
Nytt elbilladeoppsett fra 1.desember (Elaway)

Januar
Innhente tilbud portcalling
Ny runde med befaring av PowerClean i SG29B knyttet til rapportering, og overnevnte feil i bruksenhetnummer i oppgangen.

Februar
Forberedelser årsmøte

Hovedfokusområder for 2023 har vært fiberoppgradering, planlagt heisvedlikehold, oppstart av arbeid med å innhente tilbud for portcallinganlegg og bytte av tilbyder for elbillading, samt tilstandsrapport og rens av byggets ventilasjonsanelgg. Det har også vært pågående forsikringssaker vedrørende hærverk og påkjørsel av sykkelbutikken.

Som en del av styrets løpende oppgaver blir det også utført årlige tilsyn og vedlikehold av heiser, brannvarslingsanlegg, ventilasjonsanlegg og garasje. I tillegg har vi vektlagt god videreføring av drift fra tidligere styre og opprettholdt gode relasjoner med eksisterende leverandører. Se de enkelte avsnitt for vedlikehold som har blitt evaluert og gjennomført.

Forsikringssak ved påkjørsel av sykkelbutikk i Sannergata (pågående)
2. oktober 2023 ble det gjort en påkjørsel av bygget vårt i Sannergata 29B inn i sykkelbutikken. Fasaden ble hardt rammet og en av bæresøylene i bygget ble truffet. Styret har anmeldt saken og ettersom bil og eier er kjent for politiet er det forsikringen deres som til slutt vil dekke alle kostnader knyttet til gjenoppbygging av fasaden. Arbeidet er omfattende og vil ta tid å ferdigstille. Styret er i dialog med både forsikringsselskap og utbedrer for å sørge for at dette blir utført på en ordentlig måte.

Ventilasjon
Styret vurderte i 2021 ventilasjonsanlegg i bygget og behovet for å gjøre en større rens av anlegget. Utgangspunktet for vurderingen var å se på om det var umiddelbare behov for rensing, eller om dette er et forestående tiltak lenger frem i tid. Alle leiligheter har 2 til 3 tilluftsventiler på vegg og 1-2 avtrekksvifter som er montert i felles ventilasjonskasser på tak. Avtrekksviftene på tak er av ulik dimensjon i henhold til leilighetens størrelse. I hver leilighet er det et spjeld som regulerer avtrekksviftens kapasitet mellom kjøkken og bad.

PowerClean utførte rens og sjekk av ventilasjonsanlegget i bygget i juni 2023. Det ble oppdaget at flere takvifter ikke fungerte, og Styret jobber nå med å innhente tilbud for å kunne tilby de beboere dette gjelder å skifte sin takvifte. Dette vil være på beboerne sin egen regning.

PowerClean har under gjennomføringen av oppdraget, i henhold til egne arbeidsmetoder og eget teknisk utstyr, ikke kunne påvise skader, defekter eller andre uregelmessigheter ved ventilasjonsanlegget annet enn det som er beskrevet i leilighetsrapporten (lagt ut på Vibbo).

En ekstra befaring ble utført i januar 2024, for å sikre korrekt rapportering grunnet usikkerhet rundt nummerering, knyttet til feilmerking av bruksenhetnummer i oppgangen Sannergata 29B. En oppdatert liste har blitt tilsendt styret.

Oppgradert Internett og TV-pakke
Styret innhentet i løpet av 2022 innhentet pristilbud fra Telia og Telenor. Det mest fordelaktige tilbudet for sameiet ble levert av Telenor. I høsten 2023 ble det installert nytt fiberanlegg i sameiet, bestående av ny fiberkabel fra gatenivå inn til sameiet, fordelingskaper i hver oppgang og kobling til router inn i hver leilighet. Ny internett og TV-pakke fra Telenor er nå i drift hos alle beboere.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Styret har fremdeles et tett samarbeid med vaktmester (Gårdreform AS) som har gode rutiner for å melde fra om skader som er observert eller andre forhold som bør sjekkes/utbedres, som oftest også dokumentert med bilder. Gjennomgående er styret godt fornøyd med tjenestene som leveres.

Porttelefon
Styret får ved jevne mellomrom henvendelser når det kommer til feil på calling/porttelefon. Type feil har vært ulike, og Gårdreform AS har utført service på disse. Det er også kjent at flere har tatt direkte kontakt med Gårdreform for rettelse av feil. I løpet av 2023 har styret begynt å innhente tilbud på utskifting av portcallinganlegg. Styret ønsker å kartlegge fullstendig behov og løsningsrom, før dette blir fremlagt for seksjonseiere ila 2024.

Etablert prinsipp i Sameiet er at vedlikehold av ringeklokker er den enkelte beboers ansvar å følge opp. Styret har hatt avtale om befaring med en leverandører av porttelefoner, men dette ble ikke tatt videre da løsningen som ble tilbudt var både dyr og umoderne.

Kontroll av brannvernutstyr
Det ble i september 2023 utført årlig sikkerhetskontroll på brannanlegget vårt. Det ble identifisert noen avvik, som Styret har tatt tak i for å få utbedret. Det er planlagt utskifting av branntavle ila 2024 pga alder på brannsentral på anmodning fra Schneider.

Dugnad
Det ble gjennomført dugnad i vår hvor det i forbindelse med dette også ble leid inn en container. Dugnaden ble brukt til å vaske bakgården, luke i bed og bytte ut beplantning, vaske vinduer i oppganger, vaske takterrasse og sette ut møblementet for sesongen.
Det ble også satt opp en ny pergola på våren, som man håper at beboere vil ta flittig i bruk.

Skadeverk og innbrudd
Styret har et inntrykk av at tagging av bygningene har blitt et mindre problem enn tidligere. Det siste året har garasjeport og inngangsparti vært tilgriset med maling/enklere tagging ved et par tilfeller. Vaktmester har sørget for å rengjøre umiddelbart, enten etter å ha fått beskjed fra Styret, eller etter selv å ha observert hærverket, noe vi tror er forebyggende.

For å hindre ubudne gjester inn på våre områder oppfordrer Styret den enkelte beboer være påpasselig ved passering gjennom dører at disse går i lås, samt at en låser dører til bodområder etter seg. Garasjen er spesielt utsatt mtp. inntrengning fra uvedkommende, og styret oppfordrer til at man lukker porten etter seg ved passering (venter til porten har gått ned). Som et preventivt tiltak har det blitt satt opp et skilt utenfor garasjeporten om at området er videoovervåket.

Heis
Schindler AS tok over serviceavtalen for heisene 1.april 2020, og i løpet av de siste årene har det blitt utført noen reparasjoner, byttet alarmer og fornyet tilknytning til alarmsentral. Med bakgrunn i tilstandsrapporter og anbefalinger fra Schindler AS, vil det i mars 2024 bli foretatt en større oppgradering av heisene i alle oppgangene. Dette inkluderer utskiftning av tacho og frekvensomformer, LED-lys og andre utbedringer pålagt etter inspeksjon og rapport fra Heiskontrollens (HK) jevnlige tilsyn.

Søppel
Fremdeles hensettes det ganske ofte gjenstander rundt omkring eller i søppelrommet som ikke renholdsetaten tar ansvar for. Dette må sameiet fjerne via vaktmester, noe som betyr utgifter for sameiet. Det skal derfor ikke hensettes gjenstander i dette arealet da helheten forsøples og det utgjør en brannfare, samt kostnader for sameiet. Vi fjernet ved fjorårets dugnad hensatte gjenstander konsekvent, og er noe vi vil følge opp videre.

Det er to søppelrom i garasjen. Ett for ordinært avfall og ett for papp og papir. Papp og papir skal brettes sammen før det kastes. For annet avfall oppfordrer Styret igjen alle beboere til å benytte seg av kommunens miljøstasjon i Sofienbergparken bare noen hundre meter fra sameiet.

Forholdet til forretningsfører
Gjennomgående er styret meget fornøyd med forholdet til forretningsfører. Sameiet har fortsatt samme forvalter hos OBOS, Alexander Aalvik.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Ingen vesentlig avvik i forhold til budsjett.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 808 971,-.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 340 000,- til større vedlikehold som omfatter heiser, elektroarbeider (portcalling) og brannsikring.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sideros Sameie.

Lån
Sideros Sameie har lån i Obos Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SIDEROS SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SIDEROS SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: ZT1MV-XGESV-U0YWL-4C50V-VOWEE-BBDJH

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: ZT1MV-XGESV-U0YWL-4C50V-VOWEE-BBDJH

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-28 13:11:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZT1MV-XGESV-U0YWL-4C50V-VOWEE-BBDJH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SIDEROS SAMEIE
ORG.NR. 986 922 024, KUNDENR. 5502

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 066 728	1 922 340	2 059 000	2 118 000
Ladeinntekter EL-bil	15	28 050	10 920	0	176 000
Andre inntekter	3	95 709	51 710	50 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 190 487**	**1 984 970**	**2 109 000**	**2 354 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-17 000
Styrehonorar		-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	13	-5 000	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 667	-10 829	-8 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-110 725	-106 453	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-129 694	-42 710	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-457 781	-1 848 293	-753 000	-1 340 000
Forsikringer		-155 615	-131 152	-144 000	-171 200
Kommunale avgifter	9	-434 775	-371 137	-442 000	-510 000
Ladekostnader EL-bil		0	-946	-7 000	0
Energi/fyring		-118 523	-129 644	-150 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 754	-288 883	-300 000	-325 000
Andre driftskostnader	10	-210 590	-184 008	-203 000	-203 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 050 223**	**-3 228 154**	**-2 236 100**	**-2 905 200**
DRIFTSRESULTAT		**140 264**	**-1 243 184**	**-127 100**	**-551 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 093	18 509	0	0
Finanskostnader	12	-41 194	-29 893	0	-34 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-13 101**	**-11 384**	**0**	**-34 000**
ÅRSRESULTAT		**127 163**	**-1 254 568**	**-127 100**	**-585 200**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 254 568		
Til opptjent egenkapital		127 163	0		

SIDEROS SAMEIE
ORG.NR. 986 922 024, KUNDENR. 5502

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	45 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**45 000**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 726	4 530
Kundefordringer		57 544	0
Forskuddsbetalte kostnader		75 978	77 363
Andre kortsiktige fordringer		0	52 540
Driftskonto OBOS-banken		404 576	903 667
Sparekonto OBOS-banken		356 215	346 838
SUM OMLØPSMIDLER		**899 038**	**1 384 938**
SUM EIENDELER		**944 038**	**1 384 938**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		405 627	278 464
SUM EGENKAPITAL		**405 627**	**278 464**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	448 344	989 817
SUM LANGSIKTIG GJELD		**448 344**	**989 817**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 756	22 118
Leverandørgjeld		64 198	94 199
Påløpte renter		3 111	339
Påløpte avdrag		4 002	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**90 067**	**116 656**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**944 038**	**1 384 938**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,22.04.2024
Styret i Sideros Sameie

Susan Fadum Thingsaker/S/ Ferran Roca/S/ Johanne Tomine Vartdal/S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 502 364
Garasjeleie	444 600
Lokaler	119 764
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 066 728**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av basestasjon, Ice Communication	57 509
Skadeoppgjør, Gjensidige	36 000
Økning felleskostnad	2 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**95 709**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 2022/2023, og er på 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 667.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-118 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 131
SUM KONSULENTHONORAR	**-129 694**

Juridisk bistand er dekket av forsikring og vil bli tilbakebetaling i sin helhet, minus egenandel

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-36 050
Drift/vedlikehold elektro	-37 645
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 606
Drift/vedlikehold heisanlegg	-182 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 725
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-84 666
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 726
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 451
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-457 781**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-240 013
Renovasjonsavgift	-194 762
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-434 775**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 613
Telefon-/kontormaskiner	-764
Vaktmestertjenester	-78 523
Vakthold	-9 608
Renhold ved firmaer	-98 142
Andre fremmede tjenester	-1 160
Andre kontorkostnader	-1 442
Bank- og kortgebyr	-3 146
Velferdskostnader	-14 193
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-210 590**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 478
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 377
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	218
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 159
Andre renteinntekter	1 861
SUM FINANSINNTEKTER	**28 093**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 194
SUM FINANSKOSTNADER	**-41 194**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkanlegg		
Tilgang 2023	50 000	
Avskrevet i år	-5 000	
		45 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**45 000**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 000**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BANKEN:OBOS01		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 183	
Nedbetalt i år	541 473	
		-448 344
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-448 344**

NOTE: 15
LADEPUNKT EL-BIL

Innbetalinger a-konto / Elaway Des / Fortum	37 050
Betalt Fortum strøm	-9 000
SUM LADEPUNKT EL-BIL	**28 050**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86086273. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2005 Maling av treverket i bakgården
2010 Oppussing av oppgang 29 B
2011 Maling av vinduer ut mot gatenivå
2012 Maling av vinduer inn mot bakgård
2012 Skifte av garasjeport
2013 Lagt dekke på betonggulv i garasje K1
2013 Skifte av dører og festeanordning i heis
2014 Malt søppelrom samt inngangsparti til garasjekjeller
2015 Skiftet lamper til LED belysning i fellesarealer
2015 Lagt dekke på betonggulv i garasje K2
2017 Rens av ventilasjon og avløp, utført av Powerclean AS
2018 Skifte av motor og styringsenhet garasjeport, utført av Industriporter AS
2018 Skiftet automatikk ventilasjon garasje, utført av Bryn Byggklima
2018 Maling av oppganger, utført av Alfa malermester
2019 Lagt nytt dekke på takterrassen
2019 Utbedringer på heiser, bytte til Schindler servicepartner
2019 Installasjon av felles infrastruktur for ladestasjon av elbiler
2022 Vask og maling av fasade og vinduer, bakgård og mot veien)
2022 Utskifting av lys i garasje- og fellesområder
2023 Bygging av pergola
2023 Rens og tilstandsrapport av ventilasjonsanlegg
2023 Oppgradering til fiber

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 20.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.03.24
Selskapsnummer: 5502 **Selskapsnavn:** Sideros Sameie

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

Alexander Aalvik (forretningsfører fra OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Susan Fadum Thingsaker og Johanne Tomine Vartdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Tinglysning av garasjeplasser

Årsmøtet gir etter § 49 andre ledd bokstav b) samtykke med to tredjedels flertall til at parkeringsplassene på sameiets fellesareal, kan reseksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag har bruksrett til plassen. Kostnadsfordelingen pr. plass i vedtektene videreføres. Reseksjoneringen settes frem av styret. Det kreves tilslutning fra de berørte seksjonseiere, dvs de som får parkeringsplass tillagt som tilleggsdel. Eierbrøkene endres ikke. Styret bistår med arbeid og innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er), med nødvendig bistand fra OBOS.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Utbedre og flytte garasjeport

Styret skal sende forespørsel om mulighet for og undersøke kostnader ved å flytte garasjeport til aktuelle aktører.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Installere solceller på taket

Sende forespørsel om mulighet for og kostnader med å installere solseller til akutelle aktører.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ferran Roca

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Bjørn Annaniassen

☐ Christina Hagemann

☐ Morten Saksgård

Vara (kun 2 skal velges)

☐ Johanne Vartdal

☐ Kasper Nøland

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

**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 til årsmøte 2024 for Sideros Sameie

Organisasjonsnummer: 986922024
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mars kl. 20:00 til 23. mars kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik (forretningsfører fra OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Susan Fadum Thingsaker og Johanne Tomine Vartdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
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: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
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. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-. Forslag til økningen settes på bakgrunn av generell prisvekst og har ikke vært økt på 10 år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Tinglysning av garasjeplasser

Bakgrunn

I den nye eierseksjonsloven av 16. juni 2017 § 25 femte ledd, er retten til å inneha eksklusiv bruksrett til fellesdeler i boligsameier begrenset til 30 år fra lovens ikrafttreden, dvs. fra 1.januar 2018. Begrunnelsen er at dersom et bestemt areal er ment tillagt en seksjon for alltid, så ønsker lovgiver at dette arealet skal seksjoneres som tilleggsdel til seksjonen. På denne bakgrunn legger styret fram et forslag om reseksjonering av parkeringsplass, for å sikre alle leiligheter en varig tilknytning til parkeringsplassen som er tilknyttet seksjonen. Bakgrunnen for dette er at parkeringsplassene fra første salg etter seksjonering, har fulgt seksjonene, og er merket med seksjonsnummer. Bodene ble i forbindelse med seksjonering lagt som tilleggsdel, og det er etter styrets skjønn sannsynligvis det som var hensikten med parkeringsplassene også. Det fremstår i alle fall som at eierne av plassene i dag rår over plassene som om det skulle vært en del av seksjonen, og styret ønsker derfor å formalisere dette endelig.

Krav til vedtak om reseksjonering

Et vedtak om reseksjonering av fellesareal krever to tredjedels flertall på årsmøtet etter § 49 andre ledd bokstav b. I tillegg krever reseksjoneringen et samtykke fra de enkelte seksjonseiere som får parkeringsplass tillagt som tilleggsareal til sin seksjon. Søknad om reseksjonering settes frem av styret etter § 21. Det er således styret som skal undertegne på søknaden.

Tilslutning fra den enkelte

Sameierbrøk vil ikke endres i forbindelse med at parkeringsplass legges som tilleggsdel. Reseksjoneringen krever likevel tilslutning fra den det gjelder, dvs fra den som får parkeringen tillagt som tilleggsdel til sin seksjon.

Hvis ikke alle med vedtektsfestet eksklusiv bruksrett ønsker å være med, vil søknad om reseksjonering bli sendt inn for de som har gitt sin tilslutning til reseksjonering. Dette selvfølgelig forutsatt at årsmøtet har vedtatt reseksjonering med to tredjedels flertall. De som ikke gir sin tilslutning, vil da beholde sin parkeringsplass på det som formelt sett er sameiets fellesareal.

Tilslutning gjøres i en erklæring som følger vedlagt, som må leveres underskrevet i original til styret etter årsmøte har fattet vedtaket.

Kostnader

De direkte kostnadene ved selve reseksjoneringen legges på den enkelte seksjonseier som ønsker sin parkeringsplass som tilleggsdel. Det samme gjelder gebyrer til seksjoneringsmyndigheter o.l. Kostandene vil være lavere jo flere som er med, dersom alle ønsker å få parkeringsplass tillagt som tilleggsdel vil det være mellom Kr. 500-1000 pr plass, med forbehold om endringer hos kommunen.

Den enkelte seksjons sameiebrøk bygger på bruksenhetens hovedareal og vil ikke bli endret ved at parkeringsplassen omgjøres til tilleggsdel til den enkelte seksjon. Vanligvis innebærer dette at det heller ikke vil påløpe dokumentavgift.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at det vedtas en reseksjonering av parkeringsplassene, dette som nevnt for å sikre at alle leilighetene har en varig og fast tilknytning til parkeringsplassene sine som følger leilighetene, som ikke av senere årsmøte kan omfordeles uten samtykke.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir etter § 49 andre ledd bokstav b) samtykke med to tredjedels flertall til at parkeringsplassene på sameiets fellesareal, kan reseksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag har bruksrett til plassen.- Kostnadsfordelingen pr. plass i vedtektene videreføres. Reseksjoneringen settes frem av styret. Det kreves tilslutning fra de berørte seksjonseiere, dvs de som får parkeringsplass tillagt som tilleggsdel. Eierbrøkene endres ikke. Styret bistår med arbeid og innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er), med nødvendig bistand fra OBOS.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Utbedre og flytte garasjeport

Fremmet av: Niklas Li

Jeg ønsker å presentere et forslag om å installere en ny og forbedret garasjeport for sameiet vårt. Dette forslaget tar sikte på å forbedre sikkerheten, redusere forsøpling utenfor bygget og minimere støy rett utenfor vårt fellesområde.

Etter flere henvendelser til kommunen og Ruter for å få tilbake busskuret på Dælenenga bussholdeplass på vår side av veien har samtlige blitt avslått/henlagt. Det er tydelig at behovet for et busskur ikke er tilstede all den

tid overbygget foran garasjeporten til sameiet byr på både le, ly, lys og et stort område til å nyte en sigarett, kaffe, øl eller hva enn man ønsker og kan legge igjen avfallet der.

For å unngå sistnevnte tenker vi at en ny port skal monteres lenger ut enn dagens port, for å dekke den delen av fortauet som i dag blir brukt som bussholdeplass, røykerom, toalett, hotell og søppeldynge.

Med rask lukkemekanisme på garasjeporten vil det forhindre at porten blir stående åpen, redusere risikoen for uautorisert tilgang og gi ekstra trygghet for beboerne. Samtidig vil inkludering av sikkerhetssensorer stoppe porten ved deteksjon av hindringer, for å beskytte både eiendom og personer mot potensielle skader.

Dersom et større område kommer innenfor garasjen ved at porten går nærmere kanten av bygget, gjør dette at det er mindre muligheter til å henge rundt i området utenfor garasjen og da færre muligheter for å snike seg usett inn i garasjen.

Styrets innstilling
Styret er innstilt på å gjøre undersøkelser rundt kostnader for en ny garasjeport dersom seksjonseiere ønsker dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal sende forespørsel om mulighet for og undersøke kostnader ved å flytte garasjeport til aktuelle aktører.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Installere solceller på taket

Fremmet av: Morten Saksgård

Ønsker at styret ser på mulighetene for å installere solceller på taket.

Styrets innstilling
Styret er innstilt på å gjøre undersøkelser rundt kostnader for solceller på taket dersom seksjonseiere ønsker dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Sende forespørsel om mulighet for og kostnader med å installere solseller til akutelle aktører.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ferran Roca (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ferran Roca

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Annaniassen (28 stemmer)
Christina Hagemann (28 stemmer)
Morten Saksgård (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Annaniassen
Christina Hagemann
Morten Saksgård

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:
Kasper Nøland (27 stemmer)
Johanne Vartdal (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kasper Nøland
Johanne Vartdal

Protokollen signeres av:

Alexander Aalvik /s/

Susan Fadum Thingsaker /s/

Johanne Tomine Vartdal /s/

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

BundeBygg AS
Postboks 6445 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 19 MAR 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200011135-33 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 27A	Eiendom:	227/343/0/0
Tiltakshaver:	Bunde Eiendom AS	Adresse:	Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO
Søker:	DARK arkitekter AS	Adresse:	Fritzners gate 12, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

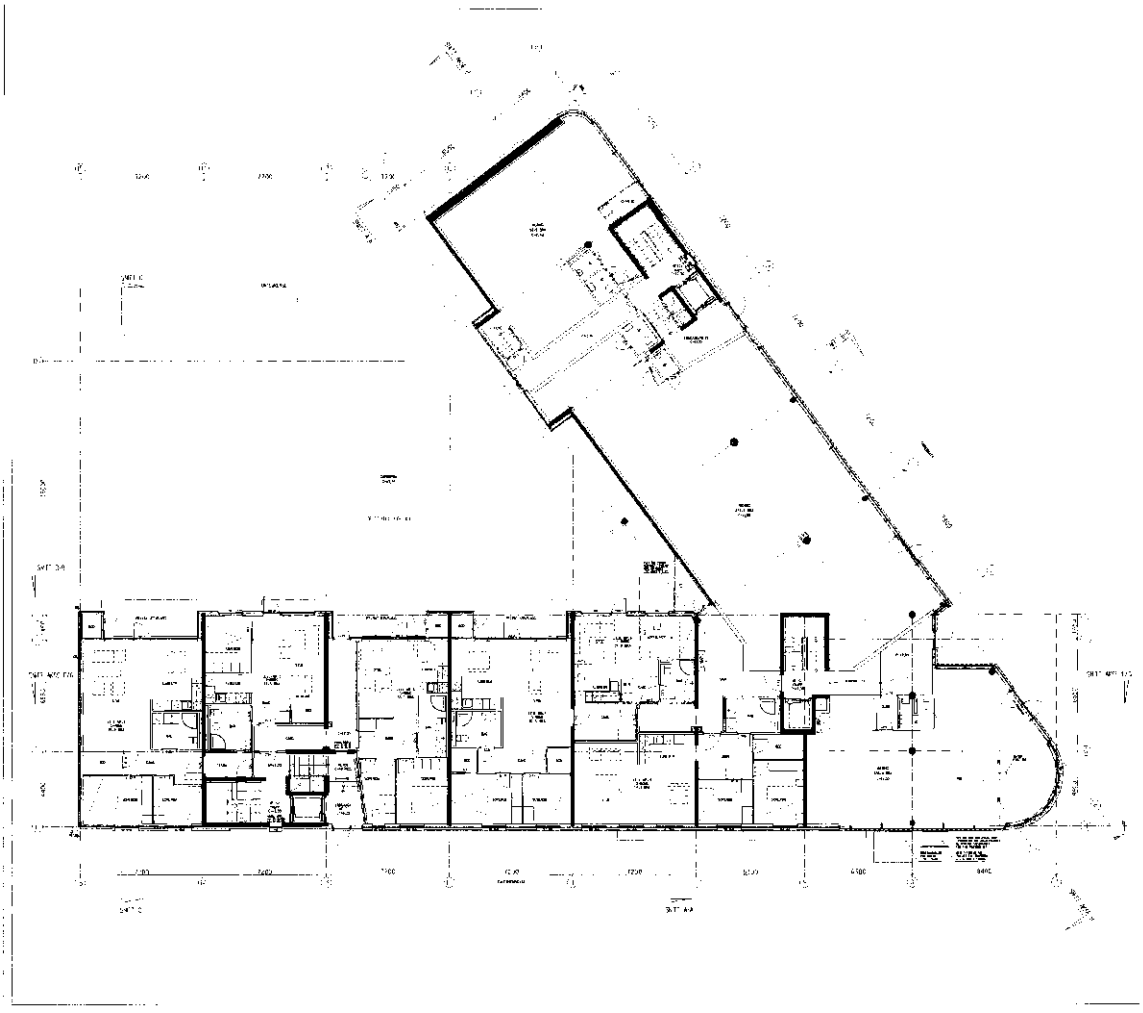
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



1:100 A.12 010 N

PLAN 1. ETASJE

D-4

BUNDEBYGG



BUNDEBYGG

SANNERGATA 27-29 10 97 0560

DARK Arkitekter A/S

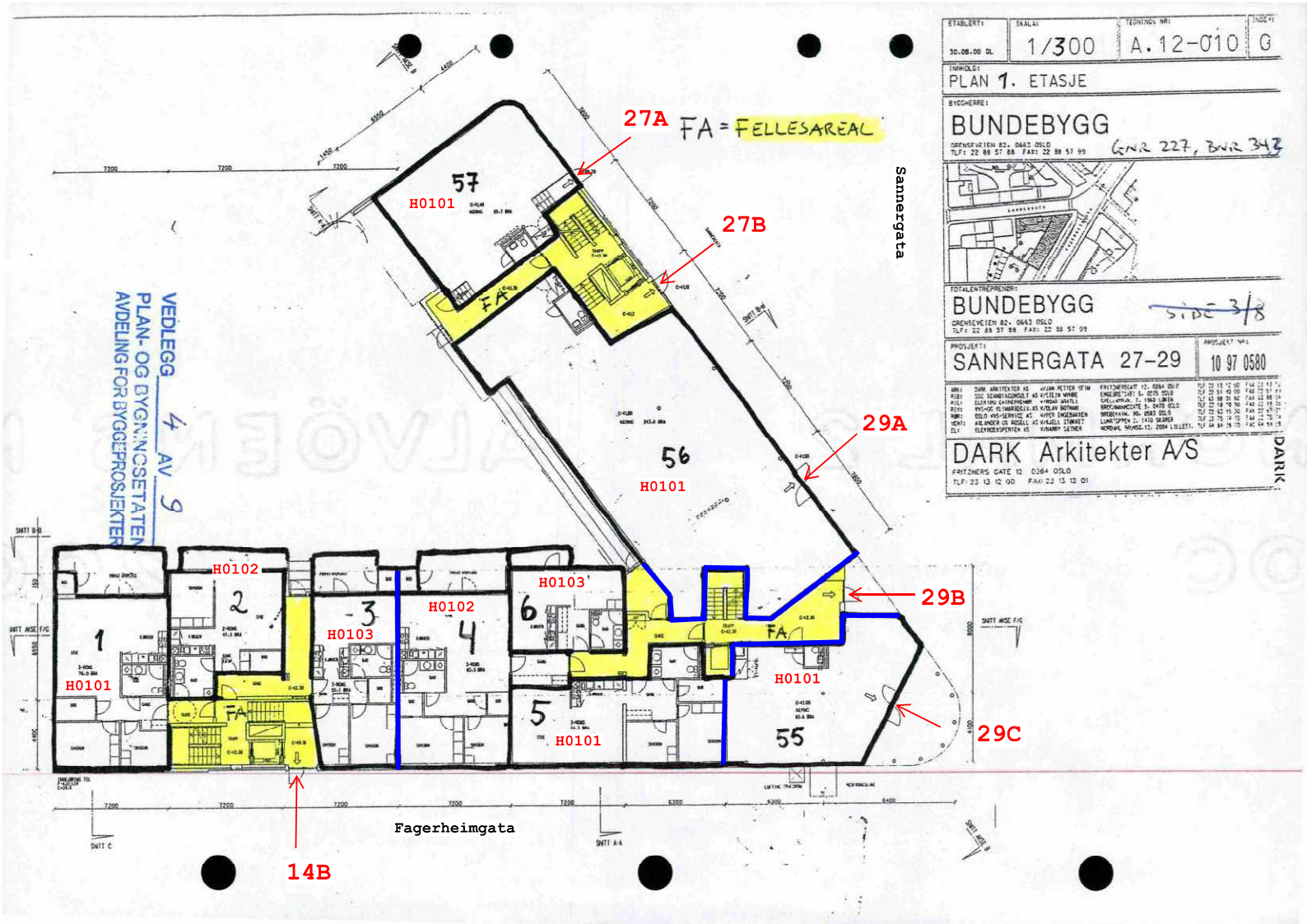
DARK

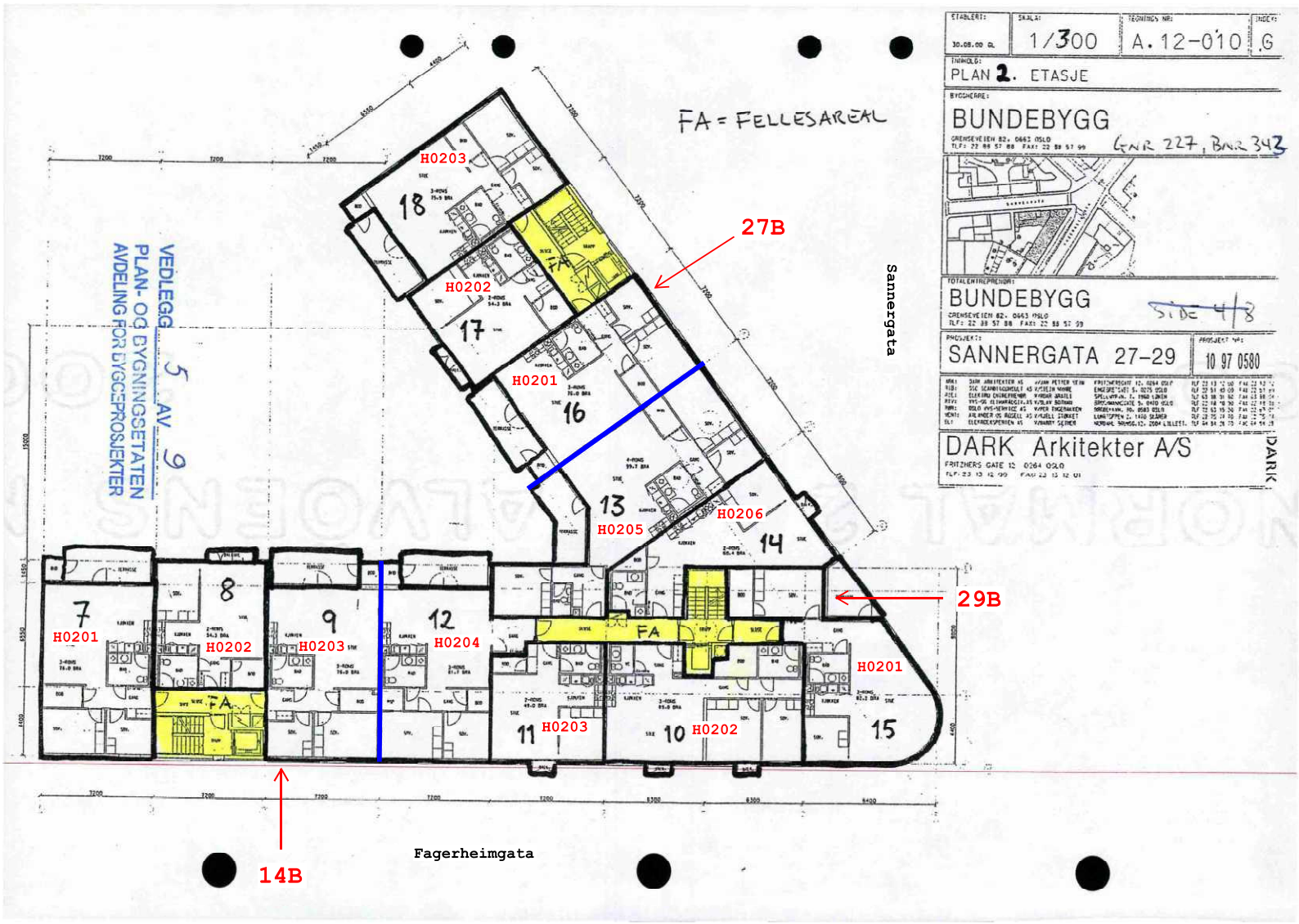
PLAN 1. ETASJE

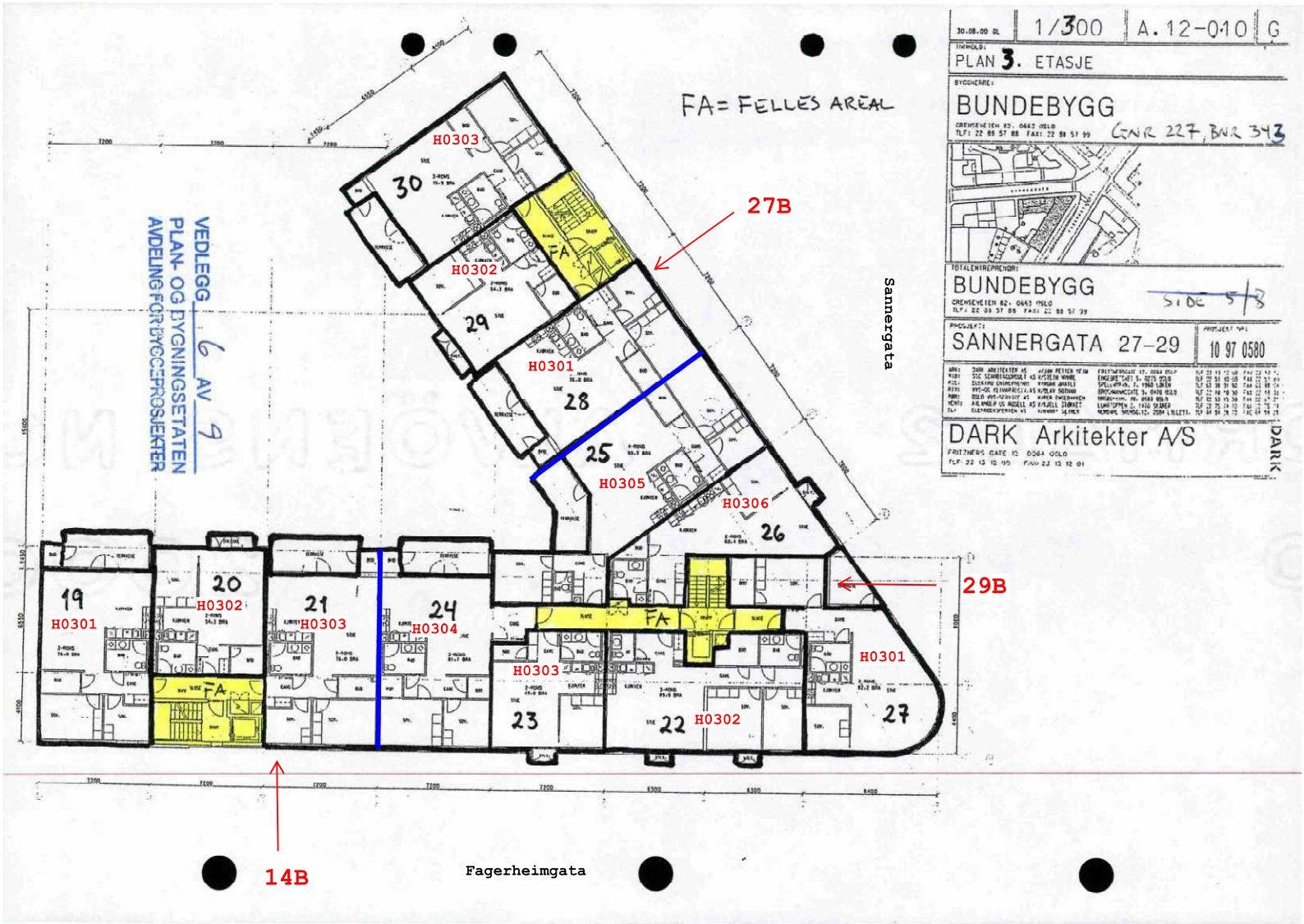
44

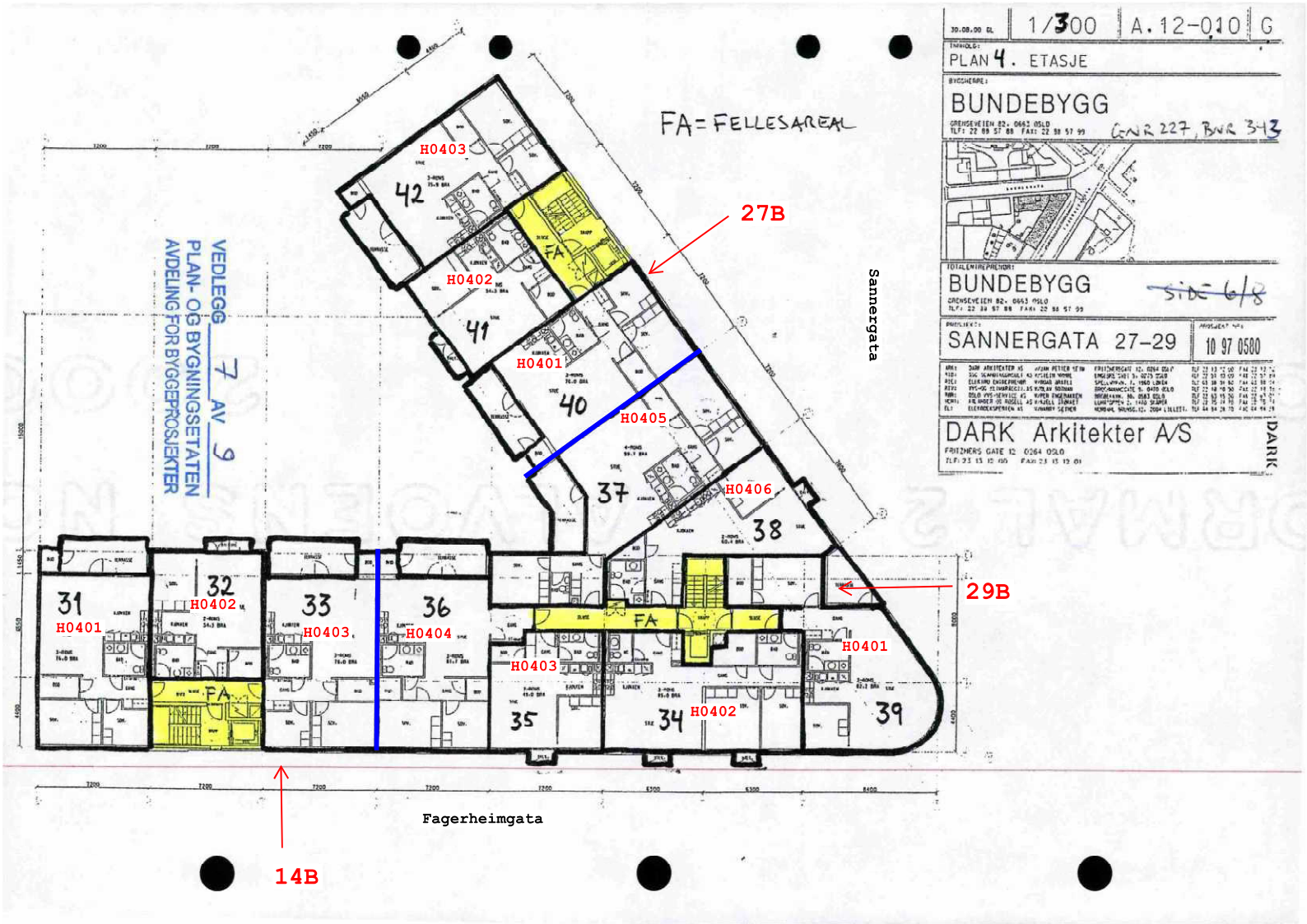
GJENGESETTING 3 13 97 0560 MAGE/JF

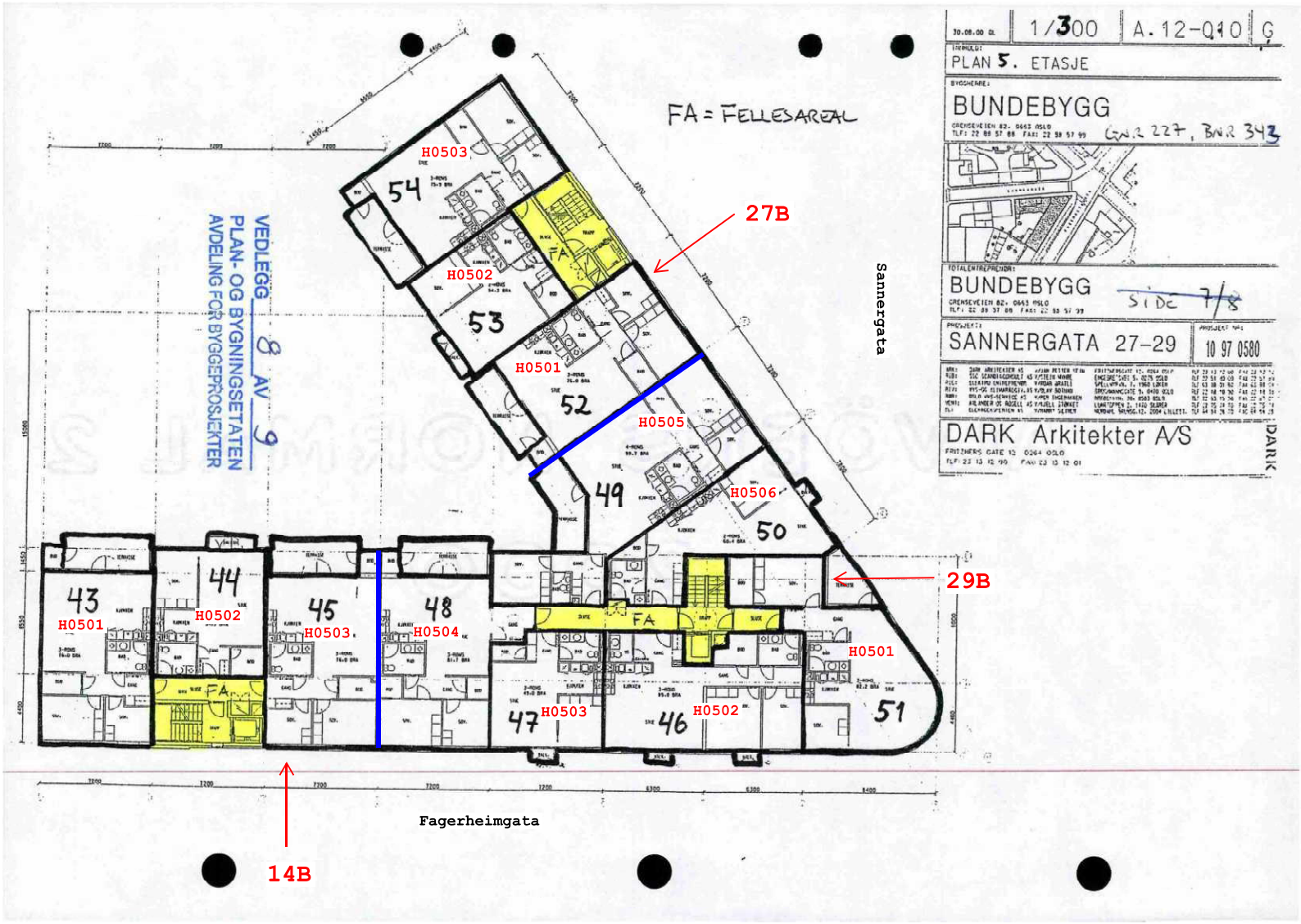
1:100 A.12 010 N


27A
FA = FELLESAREAL
27B
29A
29B
29C
14B
57
H0101
56
H0101
55
H0101
1
H0101
2
H0102
3
H0103
4
H0102
5
H0101
6
H0103
FA
FA
FA
Sannergata
Fagerheimgata
VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
ETABLERT: 30.08.00 GL
SKALA: 1/300
TEGNINGS NR: A.12-010
INDEX: G
INNHOLD: PLAN 1. ETASJE
BYGGHERRE: BUNDEBYGG
GRENSEVEIEN 82, 0663 OSLO
TLF: 22 88 57 88 FAX: 22 88 57 99
GNR 227, BNR 343
TOTALENTREPRENØR: BUNDEBYGG
GRENSEVEIEN 82, 0663 OSLO
TLF: 22 88 57 88 FAX: 22 88 57 99
SIDE 3/8
PROSJEKT: SANNERGATA 27-29
PROSJEKT NR: 10 97 0580
DARK Arkitekter A/S
FRITZNERS GATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01
DARK


FA = FELLESAREAL
27B
29B
14B
Sannergata
Fagerheimgata
H0203
H0202
H0201
H0206
H0205
H0204
18
17
16
13
14
15
12
11
10
9
8
7
FA
VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
ETABLERT: 30.08.00 GL
SKALA: 1/300
TEGNING NR: A.12-010
INDEKS: G
INNHOLD: PLAN 2. ETASJE
BYGGHERRE: BUNDEBYGG
GNR 227, BNR 343
TOTALENTREPRENØR: BUNDEBYGG
SIDE 4/8
PROSJEKT: SANNERGATA 27-29
PROSJEKT NR: 10 97 0580
DARK Arkitekter A/S
FRITZNERS GATE 12 0264 OSLO


FA= FELLES AREAL
VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
1/300
A.12-010
G
PLAN 3. ETASJE
BUNDEBYGG
GNR 227, BNR 343
BUNDEBYGG
SIDE 5/8
SANNERGATA 27-29
10 97 0580
DARK Arkitekter A/S
27B
29B
14B
Sannergata
Fagerheimgata
H0303
H0302
H0301
H0305
H0306
H0304
30
29
28
25
26
19
20
21
24
23
22
27
FA


FA= FELLESAREAL
27B
29B
14B
Sannergata
Fagerheimgata
H0403
H0402
H0401
H0405
H0406
H0404
42
41
40
37
38
31
32
33
36
35
34
39
FA
VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
1/300
A.12-010
G
PLAN 4. ETASJE
BUNDEBYGG
GRENSEVEIEN 82, 0663 OSLO
TLF: 22 89 57 00 FAX: 22 89 57 99
GNR 227, BNR 343
TOTALENTREPRENØR:
BUNDEBYGG
GRENSEVEIEN 82, 0663 OSLO
TLF: 22 89 57 00 FAX: 22 89 57 99
SIDE 6/8
PROSJEKT:
SANNERGATA 27-29
ARKIVERT NR:
10 97 0580
DARK Arkitekter A/S
FRITZNERS GATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 13 00 FAX: 23 13 13 01
DARK


FA = FELLESAREAL
VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
30.08.00 01
1/300
A.12-010
G
PLAN 5. ETASJE
BYGGHERRE:
BUNDEBYGG
GRENSEVEIEN 82, 0663 OSLO
TLF: 22 89 57 00 FAKS: 22 89 57 99
GNR 227, BNR 343
TOTALENTREPRENØR:
BUNDEBYGG
GRENSEVEIEN 82, 0663 OSLO
TLF: 22 89 57 00 FAKS: 22 89 57 99
SIDE 7/8
PROSJEKT:
SANNERGATA 27-29
PROSJEKT NR:
10 97 0580
DARK Arkitekter A/S
FRITZNERS GATE 12 0264 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAKS: 23 13 12 01
DARK
Sannergata
Fagerheimgata
27B
29B
14B
54
53
52
49
50
51
46
47
48
45
44
43
H0501
H0502
H0503
H0504
H0505
H0506
FA

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538947
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 227, BNR. 343.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 227, bnr. 343.

GNR. 227 BNR. 343

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.05.1917.

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

1669 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

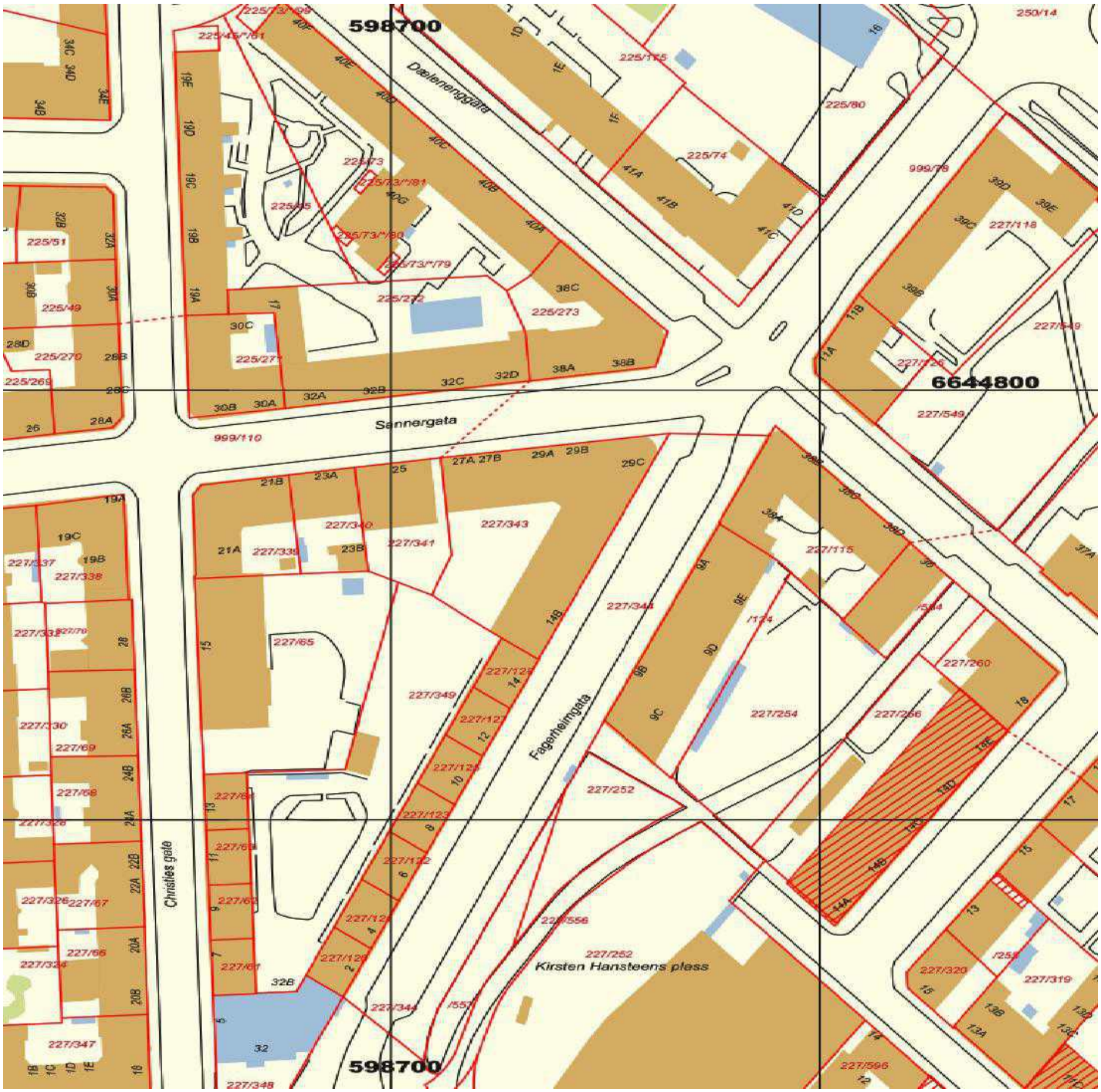
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

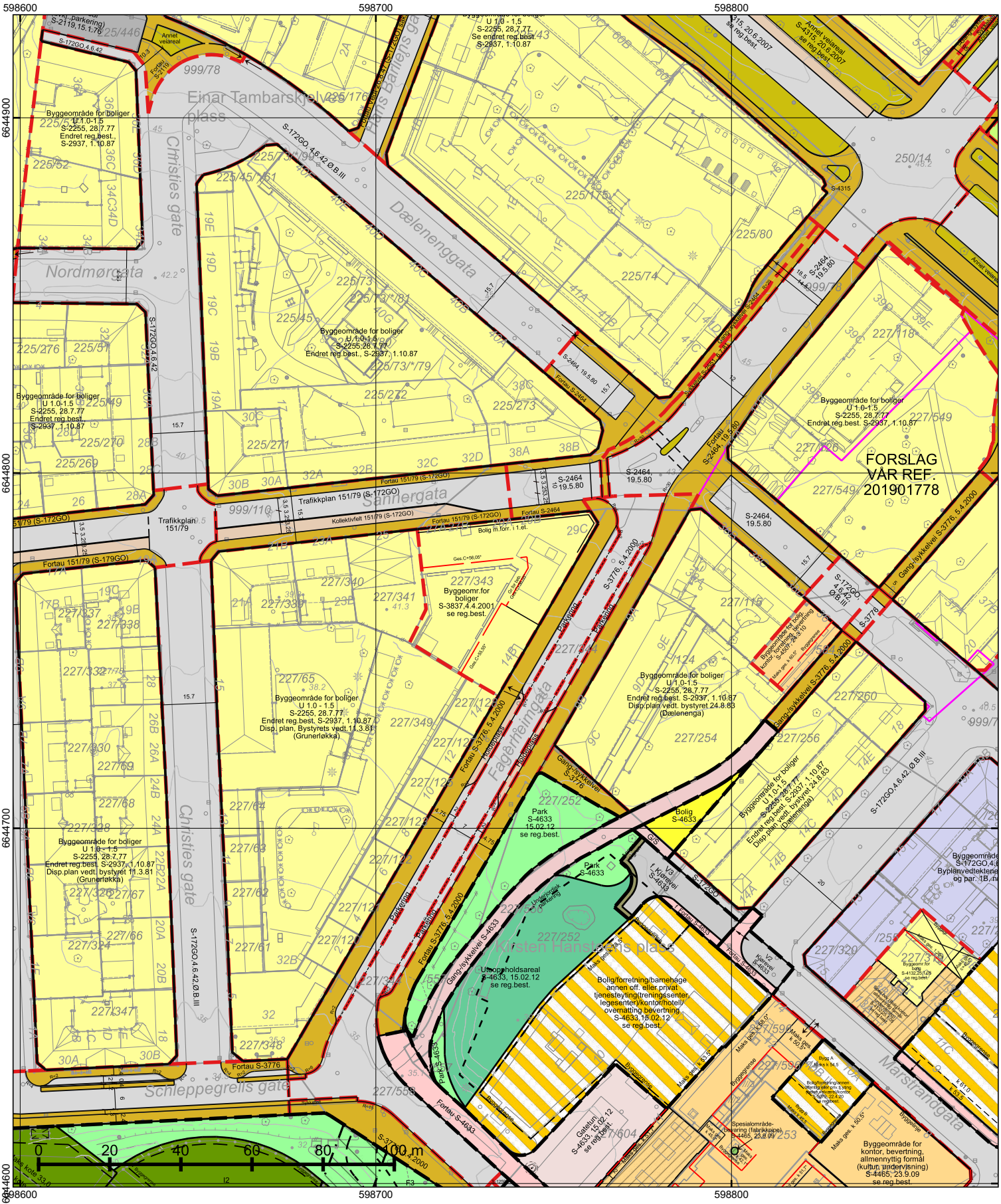
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

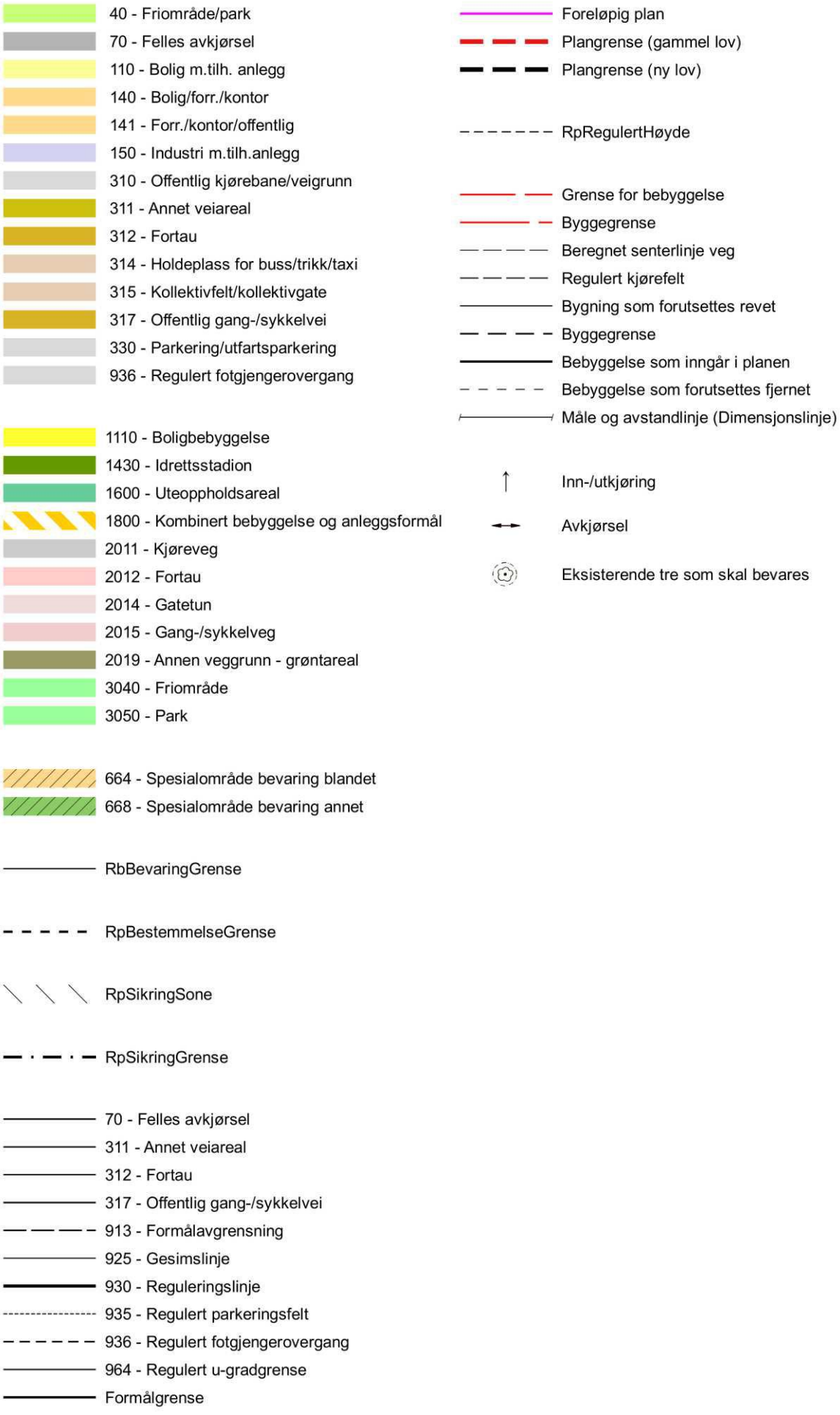
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

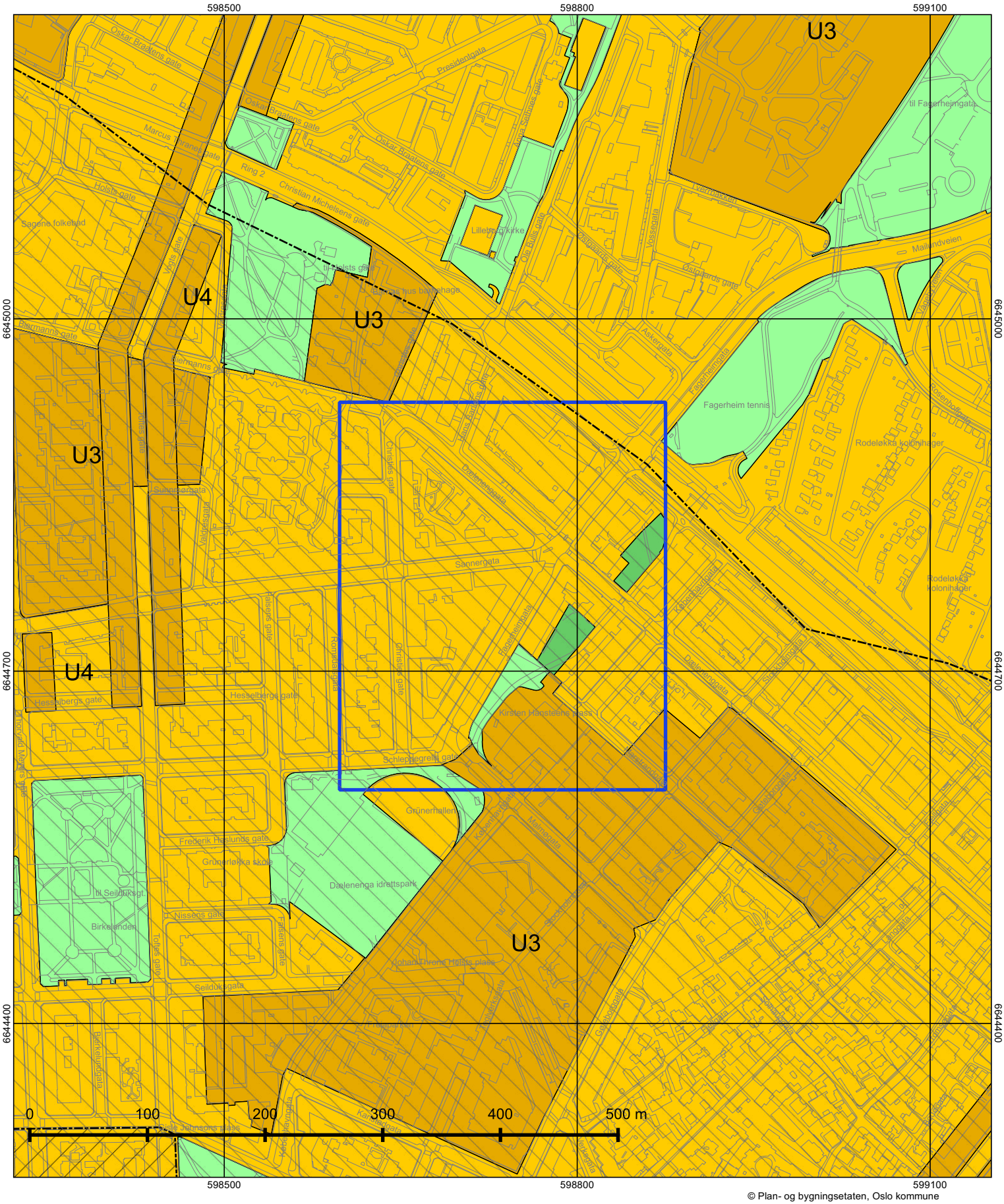


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata


598600
598700
598800
6644900
6644800
6644700
6644600
FORSLAG
VÅR REF.
201901778
Fagerheimgata
Christies gate
Nordmørsgata
Sammergata
Dælenengata
Einar Tambarskjelves plass
Kirsten Hansteens plass
Schleppegrells gate
Marstrandgata
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 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp. plan, Bystyrets vedt.11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
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 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
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-

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162409/86538947
Deres ref.:

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



Fagerheimgata 14B

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 304 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dælenenga Linje 30	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

BARNEHAGER

Konfektfabrikken barnehage (1-5 år... 67 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (0-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 167 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Dælenenggata	1 min
Spar Dælenenggata	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	10 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	6 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Hallenhagen	5 min
Grünerløkka skole	5 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	3 min
SATS Ringnes Park	7 min

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

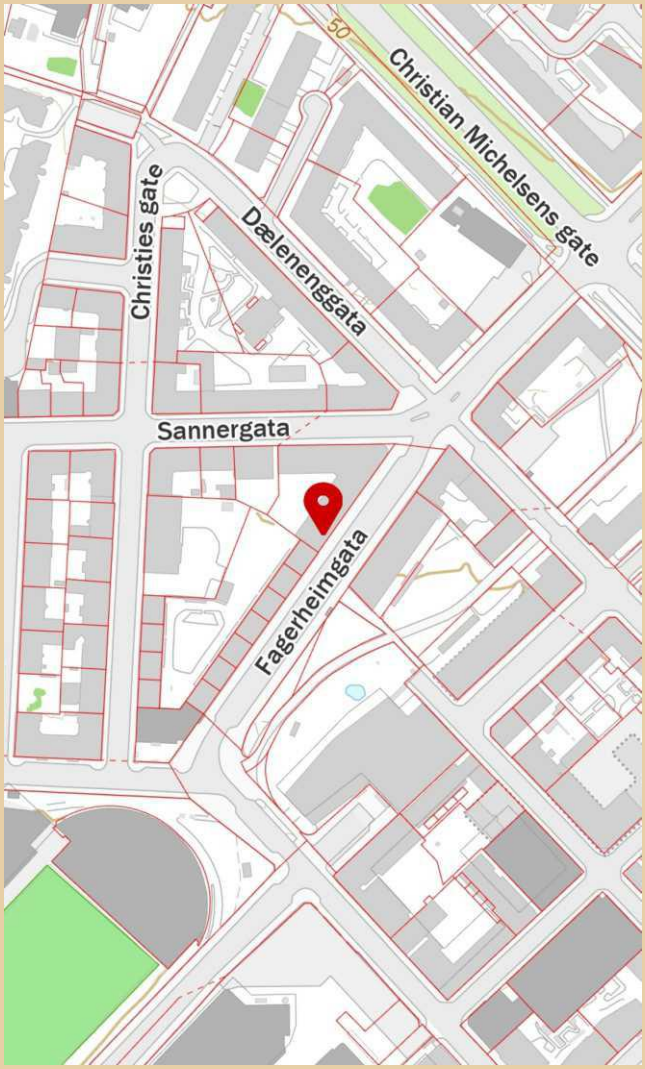
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Fagerheimgata 14B

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 304 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dælenenga Linje 30	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

BARNEHAGER

Konfektfabrikken barnehage (1-5 år... 67 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (0-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 167 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Dælenenggata	1 min
Spar Dælenenggata	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	10 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	6 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Hallenhagen	5 min
Grünerløkka skole	5 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	3 min
SATS Ringnes Park	7 min

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

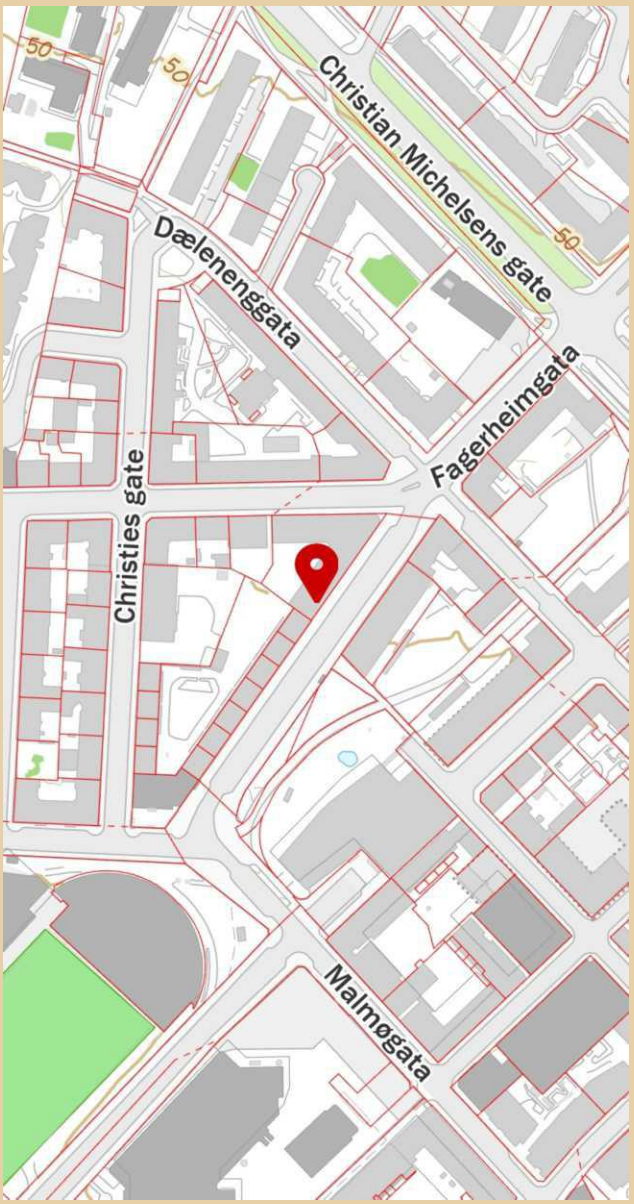
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Fagerheimgata 14B

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 304 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dælenggata 40 - 10969	3 min
Dælenggata 40 - 10972	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dælenenga Linje 30	2 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

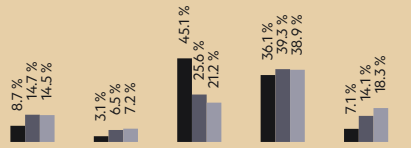
BARNEHAGER

Konfektfabrikken barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (0-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 167 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Dælenenggata	1 min
Spar Dælenenggata	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	3 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående

SPORT

Hallenhagen	5 min
Grünerløkka skole	5 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	3 min
SATS Ringnes Park	7 min

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

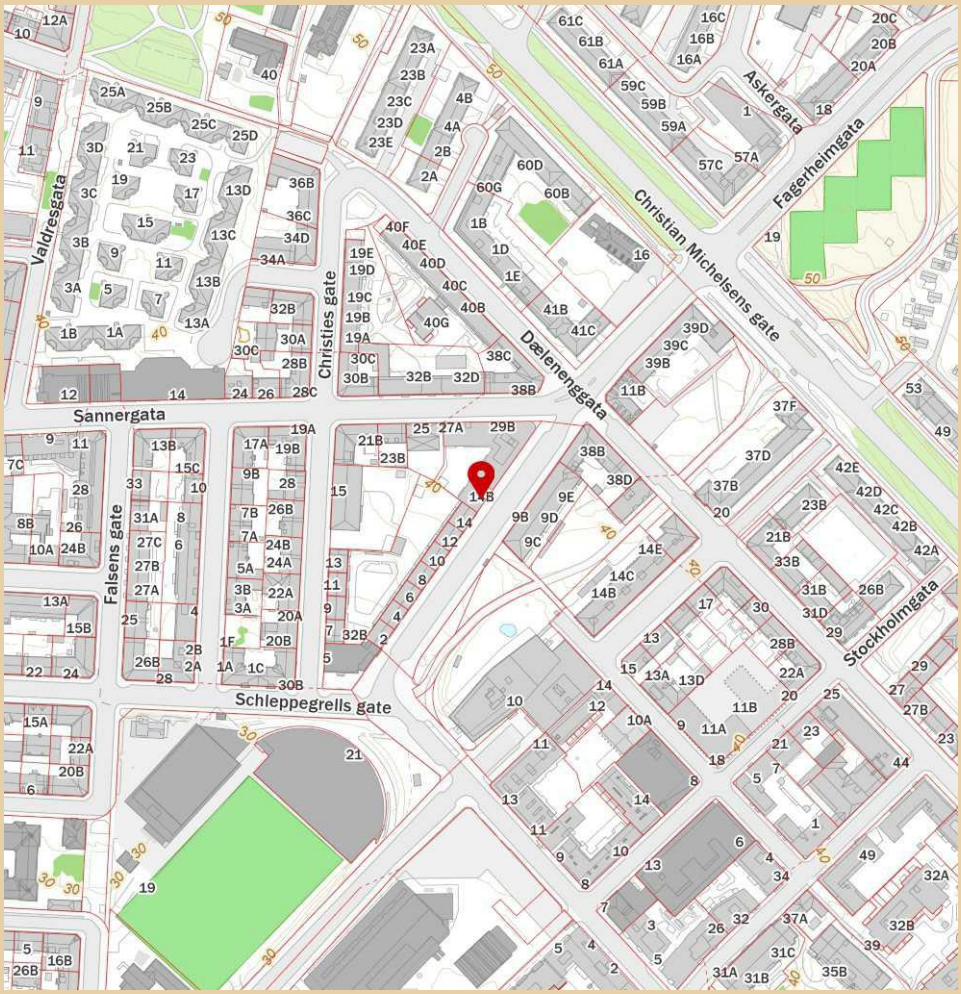
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fagerheimgata 14 B, 0567 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 343, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260473

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Hannah Douglas

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 473 57 438

E-post: hannah.douglas@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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