

Agathe Grøndahls gate 47

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Agathe Grøndahls gate 47

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Nabolagsprofil
23	Om boligen
34	Vedlegg
64	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Nøkkelinformasjon



OPPUSSING: Sjarmerende og gj.gående 2-roms i klassisk gård m/idyllisk bakgård | Peis, store vinduer og generøs takhøyde

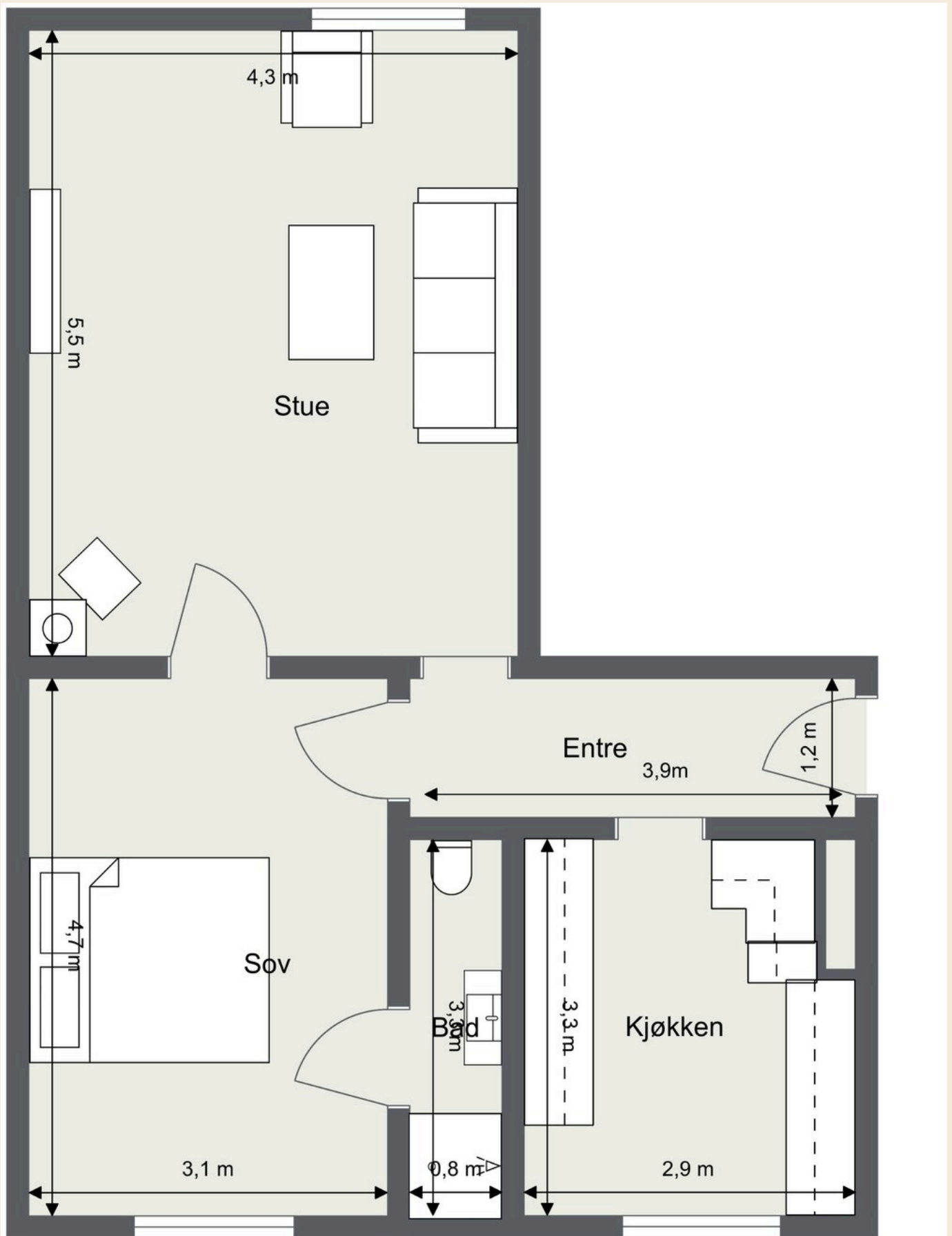
Prisantydning	5 000 000,-
Omkostninger	131 730,-
Totalpris	5 345 881,-
Fellesgjeld	214 151,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 031,-
BRA-i	55 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1925
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

AGATHE GRØNDAHLS GATE 47

En utrolig hyggelig og sjarmerende 2-roms med stort potensiale for å skape din drømmebolig! Boligen har en god, gjennomgående planløsning med romslig stue, separat kjøkken, soverom og flislagt bad. Det er store flotte vinduer, en god takhøyde og peisovn. Etterspurt beliggenhet i klassiske Englegården med idyllisk bakgård, rett ved byens fineste parker, kaféer og off.kom.

Peis
Selveier
Gode lysforhold fra store vinduer
3.etg uten innsyn
To boder på totalt 18 kvm
Moderniseringsbehov, skap ditt drømmehjem
Hyggelig, idyllisk bakgård
Gj.gående m/separat kjøkken
I Englegården med utsikt mot Torshovdalen og bakgård
Populær og etterspurt beliggenhet rett ved parker, koselige kaféer, butikker og off.kom

































Agathe Grøndahls gate 47

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...)	3 min 🚶
160 elever, 12 klasser	0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
276 elever, 21 klasser	0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
603 elever, 30 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	13 min 🚶
227 elever, 16 klasser	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	20 min 🚶
498 elever, 30 klasser	1.5 km
Foss videregående skole	18 min 🚶
600 elever, 20 klasser	1.5 km
Nydalen videregående skole	7 min 🚶
960 elever	2.7 km

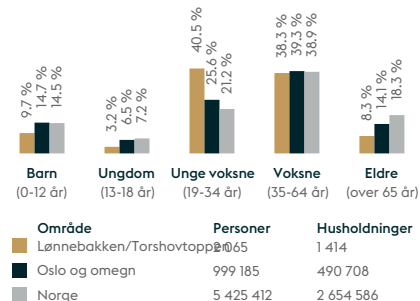
Offentlig transport

🚶 Sæveruds plass	2 min 🚶
Linje 30	0.1 km
🚶 Sinsenterrassen	5 min 🚶
Linje 17	0.4 km
🚶 Sinsen	10 min 🚶
Linje 4, 5	0.7 km
🚶 Grefsen stasjon	13 min 🚶
Linje RE30, R31	1.1 km
🚶 Oslo S	10 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	3.7 km

Barnehager

Torshovtoppen barnehage (1-5 å...)	2 min 🚶
63 barn	0.1 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
45 barn	0.3 km
Dynekilen barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
140 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

🚶 Torshovdalen	3 min 🚶
🚶 Haarklous plass	5 min 🚶
🚶 Fresh Fitness Sinsen	9 min 🚶
🚶 SATS Carl Berner	10 min 🚶

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Servertingstilbud

Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0050/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Agathe Grøndahls gate 47, 0475 OSLO
Gnr 225, bnr 9, snr 31 i Oslo kommune

Selger
Dorota Emilia Porada Gaukstad

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
214 151,- (Andel av fellesgjeld)

5 214 151,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
130 350,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

131 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 345 881,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 358 881,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1925

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
3.etg | Totalt BRA: 68 kvm
BRA-i: 55 kvm | BRA-e: 13

Entré, stue, kjøkken, soverom, bad.
Takhøyde er målt til 2,81m.

Det disponeres en kjellerbod på 13 kvm og en loftsbod på 5 kvm (gulvareal).

Standard
ENTRÉ
Du blir møtt av en hyggelig entré med plass til oppheng av jakker og oppstilling av sko. I tillegg er det godt med lagringsplass i kjeller- og loftsbod. Det kommer nytt dørcallingsystem i 2026 som dekkes gjennom budsjett.

STUE
En lys og luftig stue med stort vindu, som gir en luftig atmosfære til rommet. Stuen har gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord og annet møblement. Her får du et hyggelig utsyn mot bakgården, som er stille og rolig. Overflatene er malt i

lyse farger, som gjør det enkelt å sette ditt eget preg. I hjørnet av stuen står det en koselig peisovn, som varmer godt på kalde dager.

KJØKKEN

Leiligheten har et romslig separat kjøkkenrom med flott vindu og utsikt mot Torshovdalen. En lys kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser mellom over- og underskap. Her får du rikelig med skap- og benkeplass, for både oppbevaring og matlagning. Det er installert en vaskemaskin, komfyr og frittstående kjøleskap. Ventilator med avtrekk ut over kokeplass. Det er alltid en fordel å montere en komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

SOVEROM

Soverommet er romslig med en stilig teglsteinsvegg. Et stort vindu på soverommet med deilig morgensol. Det er god plass for dobbeltseng, garderobeskap og skrivepult. Det er satt inn garderobeskap for oppbevaring til klær. Det går en dør mellom stue og soverom.

BAD

Et stilrent bad fra 2011 med flislagte overflater. Badet ble pusset opp av tidligere eier. Innredningen består av servant i underskap og speilskap for oppbevaring. Videre er det veggmontert toalett og dusjnise med glassdør. Naturlig ventilasjon.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Badet renovert i regi av tidligere eier rundt 2011- 2012.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei. Viser til overstående. Hele badet ble renovert etter det jeg vet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på

tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Styret i Sameie vet det.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei.

Vet ikke hva det er. Elektrikeren har utført arbeid. Kan ikke huske om han ga meg noe dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja.

Når ble kontrollen utført? 2016

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Viser til tidligere kommentar.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei. Salgsoppgaven

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger

/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja. Ombygging av kjeller i gården.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften

/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?

Nei. Nettopp økt.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygning, generelt:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere

og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Valmet takskonstruksjon i tre teknet med takstein. Yttertak er ikke besikket. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

- Vinduer med 2-lags isoler glass med produksjonsår 2002.

- En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt dørpumpe.

Overflater:

- Gulv: Tregulv, laminatgulv, fliser på bad.

- Vegger: Malte panel, malte tapetserte flater og fliser på bad.

- Tak: Malte glatte flater.

BYGNINGSDELER MED TG3:

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulver under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det må umiddelbart monteres ildfast plate i korrekt størrelse og utførelse (i samsvar med ildstedets monteringsanvisning og forskriftskrav). Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring). Kostnadsestimat: Under 20 000,-

BYGNINGSDELER MED TG2:

- Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Tiltak: Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon. Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

-Dører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Tiltak: Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort. Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje. Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

- Overflater: Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Tiltak: Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler). Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon. Oppgradering til dagens standard ved behov

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik

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

-Innvendige dører: Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Tiltak: Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktbestand. Kontroll av terskel, karm og geriker for eventuell begynnende fuktpåvirkning.

Smøring/justering av hengsler ved behov. Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

- Bad >Overflater vegger og himling: Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger samt en sprekt flis. Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen.

Tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

- Bad > Overflater Gulv: Svertesopp er registrert.

Tiltak: Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen. Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er stålsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran. Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

- Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak: Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm. Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

- Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg. Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør)

- Kjøkken > Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen. Det er observert eldre fuktmerker i underskap hvor veg er plassert.

Tiltak: Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell

utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

- Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer. Ventilator av eldre dato med bruksslitasje

Tiltak: Rengjør eller bytt filter og kontroller kanalene for blokkeringer. Test viftemotor og vurder utskifting dersom kapasiteten er for lav eller motoren er defekt. Ved eldre installasjoner: vurder oppgradering til moderne ventilator med tilstrekkelig kapasitet og eventuelt avkast til friluft. Mulig det hjelper med rens av filtre.

- Vannledninger: Samlestokk til rør-i-rør-systemet er plassert i himlingen over badet uten lekkasjesikring. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhet mot vannskader. Manglende lekkasjesikring gjør at eventuelle lekkasjer fra samlestokken kan gå uoppdaget og forårsake omfattende fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak: Det må etableres lekkasjesikring i henhold til gjeldende forskrifter. Dette innebærer å flytte samlestokken til et tilgjengelig område med lekkasjesikring (f.eks. skap med drenering) eller installere godkjent lekkasjesikringsystem. Arbeidet bør utføres av autorisert rørlegger.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak: Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader. Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid. Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetide

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

- Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med elektriske panelovner, gulvvarme på bad og peis.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 80 liter fra 2016.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 031,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer forretningsførsel, revisjon, honorar til styret, drift- og vedlikeholdskostnader, forsikring, festeavgift, kommunale avgifter, bredbånd, andre driftskostnader, samt renter/avdrag på sameiets felles lån.

Herav:

Felleskostnader 4 638,-

Trappevask 145,-

Bredbånd 248,-

Det er i januar startet oppmåling av leiligheter under oppmålt BRA. For leiligheter dette gjelder vil detaljert informasjon gis ang. tidspunkt. Når seksjoner i sameiet har oppdatert BRA, vil felleskostnadene blir fordelt ihht. oppdatert BRA-i. For ytterligere informasjon, må styret kontaktes.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 485 456,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 941 822,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Nextgentel for internett. TV er ikke inkludert, det velger seksjonseier selv.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Englegården -Torshov Kvartal Xiv.B, orgnr. 971 514 108

Om sameiet

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B er et eierseksjonssameie som består av 93 seksjoner.

Forretningsfører: Solibo AS

Revisor: Solhøi Revisjon

- Sameiet er veldrevet og sosialt med blant annet felles julegrantening med sang, servering av gløgg og hyggelig samvær i bakgården.

- Det gjennomføres dugnader i sameiet.

- Hjemmeside: <https://www.englegarden.no>

- Fellesvaskeriet er plassert i kjelleren til Agathe Grøndalsgt. 47. Ta kontakt med styret dersom du ønsker tilgang til vaskeriet. Pris per seksjon er 175 kr/ mnd.

Oppstartsgebyr er 300 kr.

Sameiet har en pågående prosess med reseksjonering for å etablere en ny fordelingsnøkkel for felleskostnader. Målet er at fordelingen skal baseres på bruksareal (BRA) i stedet for dagens uavklarte nøkkel. Dette ble vedtatt på et ekstraordinært årsmøte 19.02.2025, og vil medføre en justering av felleskostnadene for de enkelte seksjonene. Styret jobber

mot en avklaring i saken.

Boder:

Styret har nå fullført kartlegging av boder og dokumentert dette på hjemmesidene. Alle seksjoner har forskriftsmessig bodareal. Kartlegging gjør det enkelt å holde oversikt. En større bod er frigjort i Edmund Neupert gate 1, denne vurderes å bruke til sykkelparkering.

Styret opplyser i mail til megler den 25.02.26:

- Ikke kjent problem med skadedyr, vi har hatt noen små lokale problemer som er fikset med skadedyrfjerning

- Årsmøte er 3 eller 4.juni, det er ikke planlagt økte felleskostnader.

- Nei, ikke planlagt. Det som er planlagt er bytting av calling og nøkkelsystemer, som dekkes av dagens budsjett.

- Det er planlagt forbedret sykkelparkering og rehabilitering av bakgården. Det vil gjøres innen rammene av dagens nivå på felleskostnader.

Gjennomført vedlikehold:

2025 - Smijernsporter

2019 - Fasadeoppussing

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Nei.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 214 151,-pr. 01.02.2026

Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Sameiet har to felles lån:

OBOS Banken

9820.73.63340

Nominell rente (flyt): 6,65%

Innfrielsesår: 2033

Lånetype: Annuitet

Antall terminer per år: 12

Saldo pr. 01.02.2026: 3 673 715,-

Andel av saldo: 34 871,-

IN-ordning: Nei.

OBOS Banken
9820.78.25875
Nominell rente (flyt): 6,65%
Innfrielsesår: 2048
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr. 01.02.2026: 18 887 503,-
Andel av saldo: 179 280,-
IN-ordning: Nei.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 10 351,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste:

Inntekter på 5,2 MNOK (som budsjettert)

Utgifter 3,3 MNOK (mot budsjett 3,2MNOK)

Resultat 1,85MNOK (mot budsjettert 2MNOK)

Årsresultat etter renter 0,3MNOK

Økte utgifter skyldes smijernsporter, vedlikehold vann og søppelbeholder.

Sameiets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold skal meldes til styret og skal ikke være til sjenanse for naboene.

Hunder skal være i bånd i bakgården.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 84784538

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 588 kvm (Festetomt)

Tomten er festet. Bortfester er Oslo Kommune.

Avtalen gjelder i 70 år av gangen, med rett til fornyelse på like vilkår. Dette betyr at avtalen løper til den blir sagt opp av festeren.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 164 132,- per år. Sist regulert i 2021.

Bortfester har / har ikke forkjøpsrett (hvis ja, på hvilke vilkår?) Ny eier skal / skal ikke godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Adressen er skreddersydd for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket i vakre omgivelser rett ved idylliske Torshovparken. Beliggenheten er svært barnevennlig med felles og hyggelig gårdsrom, mange lekekamerater, skoler og barnehager i nærheten. Torshovparken kan by på sandvolleybane, basketballbane og fine grøntområder for soling og piknik i grønne omgivelser med flott utsikt over byen. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf. Torshovdalen har også rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. På vinterstid er det populært med aking og vinteraktiviteter, kommunen preparer langrennsløyper om vinteren. På sommerstid er det ett yrende skateboardmiljø med 3 ramper. Det er også få minutter å gå til Akerselven, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Langs elva finner du flotte turområder og badeplasser.

Nærområdet bugner av koselige kafeer, spennende restauranter og gode shoppingmuligheter. Vogts gate byr på barer, sushi, pizza og kaffebarer - bare for å nevne noe av det du kan finne "rett utenfor døren". Det er også kort vei til Sandaker Senter og Storo Storsenter, som begge har et rikt og variert utvalg. Alternativt byr Nydalsbyen på butikker og gode servicetilbud. Verdt å nevne er også Strøm Larsen som ligger i nabolaget, en spesialforretning for kjøtt med over 100 års erfaring. Trikken tar deg ned ned til Grünerløkka's rikholdige restauranter og barer på bare 5 minutter. Det fine med Torshov er at du slipper støyen fra utelivet, men samtidig er tett på.

Området har et meget godt kollektivtilbud, og det er både buss- og trikkestopp i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass er Torshov som ligger bare noen minutter unna eiendommen, og det tar ca. 12 min å gå til T-banestasjon på Sinsen. Med bil fra Torshov tar det ca. 3 min til Sinsenkrysset, 13 min til Majorstuen, 8 min til Økern, 16 min til Oslo S og 36 min til Oslo lufthavn. Flere bilkollektiv i nærheten.

For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk, og for filmopplevelser anbefales en tur til Odeon IMAX som ligger like ved Storo Storsenter. Utover dette kan Torshovteateret tilby forestillinger i intime og lune

omgivelser. Teateret er underlagt Nationalteatret, og har en kreativ atmosfære med spennende og annerledes oppsetninger. Det er kort vei til Sagene samfunnshus som tilbyr mange aktiviteter for barn og voksne, som blant annet musikk, dans, kurs og yogaskole. For den treningsglade er det flere treningssentre som SATS, Elixia, Myrens Sportssenter med stort treningssenter, klatreverket og squashbaner.

Fra eiendommen tar det ca. 5 min å gå til Lilleborg barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Bjølsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet og Tannlegehøgskolen. I nærliggende områder finner du et godt utvalg av barnehager.

Hvis du er opptatt av å bo godt og ha alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet, er dette leiligheten for deg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:

- Innredning bad i 3.etg datert 16.05.1936
- Innredning arbeider datert 01.11.1971
- Innredning bad og wc i 3.etg datert 22.03.1978
- Innlegg av dusj/vask bolig datert 13.10.1995

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 10.08.1939. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Badet er slått sammen og laget ett rom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til byggeområde for boliger etter S-

2255. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/225/9/31:

23.09.1954 - Dokumentnr: 417300 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,379

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV

KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

07.03.1988 - Dokumentnr: 16430 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 25,000

MED PRIORITET ETTER 85% AV GJELDENE LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2026 - Dokumentnr: 260419 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

27.03.1924 - Dokumentnr: 993659 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1924 - Dokumentnr: 993660 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1925 - Dokumentnr: 993750 - Best. om

vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1954 - Dokumentnr: 417300 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,379
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

23.09.1954 - Dokumentnr: 417302 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1961 - Dokumentnr: 504786 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 225 bnr 86.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1987 - Dokumentnr: 31603 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
gnr.225 bnr.10, 11, 75, 77, 78, 86, 87, 129, 130 og 131.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1988 - Dokumentnr: 16430 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/7217
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 94 SEKSJONER

31.08.2023 - Dokumentnr: 933134 - Reseksjonering
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/7254

30.09.2024 - Dokumentnr: 2021757 - Reseksjonering
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/7278
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G

som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innbeforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innbeforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som

hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd

og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

Ansvarlig megler

Hanna Gjervan Paulsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40456222

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.



- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.


Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Agathe Grøndahls gate 47, 0475 OSLO  OSLO kommune

 gnr. 225, bnr. 9, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 13907-3492

Eiendomsverdi ref nr: RQ1693

Foretak: Stigen Boligtakst AS

Takstingenør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bodet.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, valmet takskonstruksjon i tre teknet med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2002

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt dørpumpe.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Tregulv og laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte panel og malte tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker

eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjvheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Nedsenket dusjsone.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en vaskemaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørpropp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørpropp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 80 liter og produksjonsår 2016

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser og fyring med

Beskrivelse av eiendommen

ved

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

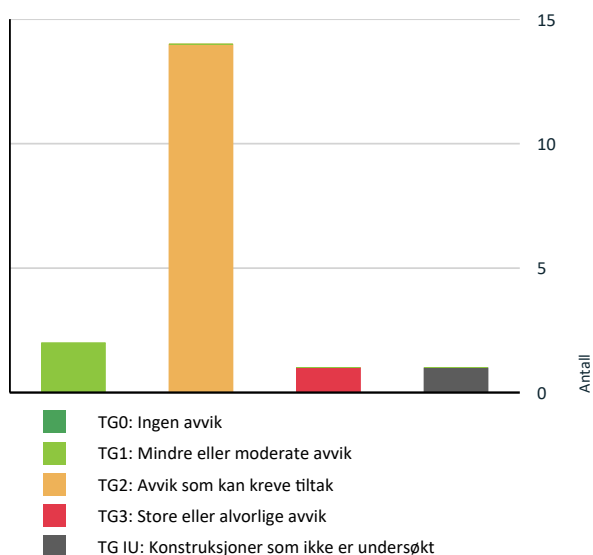
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygnings sakkyndige.

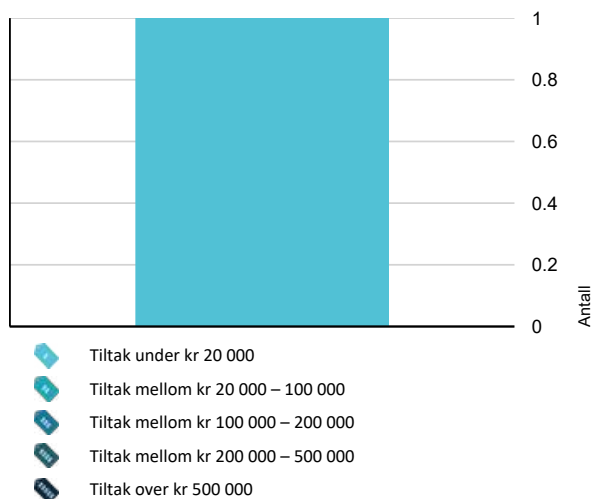
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1925

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, valmet takskonstruksjon i tre teknet med takstein.

Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2002

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører

Kommentar

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt dørpumpe.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømrøregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Overflatebehandling gulv: Tregulv og laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte panel og malte tapetserte flater

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 3 Pipe og ildsted

Kommentar

Det er etablert ildsted i stuen.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Teglsteinspipe ligger i vegg mot naboleiligheten. Det er ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av pipeløpet. Det er ikke mulig for takstmann å fastslå om pipeløp er tildekket i tilstøtende leilighet og det anbefales ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad er basert på de sider som er synlig i leiligheten.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.

Vurderingen og fastsetting av tilstandsgrad baserer seg kun på de delene av pipa som er tilgjengelig fra selve boligen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Ildfast plate mangler

Konsekvens

Betydelig økt risiko for brannskade på gulvet.

Fare for antennelse ved bruk av ildstedet.

Ildstedet anses ikke trygt å bruke før forholdet er utbedret.

Kan føre til manglende godkjenning ved tilsyn fra feiervesen eller ved eierskifte.

Tiltak

Det må umiddelbart monteres ildfast plate i korrekt størrelse og utførelse (i samsvar med ildstedets monteringsanvisning og forskriftskrav).

Platen skal dekke forskriftsmessig område foran og under ildstedet, typisk minimum 30 cm foran og 10 cm til sidene – eller etter produsentens krav.

Velg materiale som er godkjent for formålet, f.eks. herdet glass, stålplate eller skifer.

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

Kostnadsestimat: Under 20 000

TO 2 Innvendige dører

Kommentar

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Kosmetisk forringelse av overflater.

Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).

Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.

Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:

Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktbestand.

Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.

Smøring/justering av hengsler ved behov.

Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger samt en sprekt flis.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturrendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:

Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm. Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren. Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:

Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel. Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Kommentar

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svertesopp er registrert

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på badetrom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Konsekvens:

Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse.

Tiltak:

Kalkfelling kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f.eks kjøpes på fagflis.

Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.

Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er stålsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tettsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg. .
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:

Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av

Tilstandsrapport

fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en vaskemaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen. Det er observert eldre fuktmerker i underskap hvor veg er plassert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

Ventilator av eldre dato med bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dårlig avtrekk

Konsekvens:

Redusert luftutskifting gir dårligere innelima og økt fuktbelastning i kjøkkenet.
Risiko for luktspredning og fettavleiringer i kanaler, som kan medføre brannfare over tid.
Kan påvirke energibruk negativt dersom viften går kontinuerlig uten ønsket effekt.

Tiltak:

Rengjør eller bytt filter og kontroller kanalene for blokkeringer.
Test viftemotor og vurder utskifting dersom kapasiteten er for lav eller motoren er defekt.
Ved eldre installasjoner: vurder oppgradering til moderne ventilator med tilstrekkelig kapasitet og eventuelt avkast til friluft.

Mulig det hjelper med rens av filtre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samlestokk til rør-i-rør-systemet er plassert i himlingen over badet uten lekkasjesikring. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhet mot vannskader.
Manglende lekkasjesikring gjør at eventuelle lekkasjer fra samlestokken kan gå uoppdaget og forårsake omfattende fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Samlestokk i himling

Konsekvens:

Høy risiko for skjulte vannskader i himling og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader, redusert levetid for bygningsdeler og fare for muggvekst.

Tiltak:

Det må etableres lekkasjesikring i henhold til gjeldende forskrifter. Dette innebærer å flytte samlestokken til et tilgjengelig område med lekkasjesikring (f.eks. skap med drenering) eller installere godkjent lekkasjesikringssystem. Arbeidet bør utføres av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufing og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TO 1 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TO 1 Varmtvannstank

Kommentar

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 80 liter og produksjonsår 2016

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Kommentar

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

Kommentar

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Bare med høy varme på oljeovnen hvis man kokker vannet i vannkjellen.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektriske anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det

Tilstandsrapport

anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Det er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av taksmann.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

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

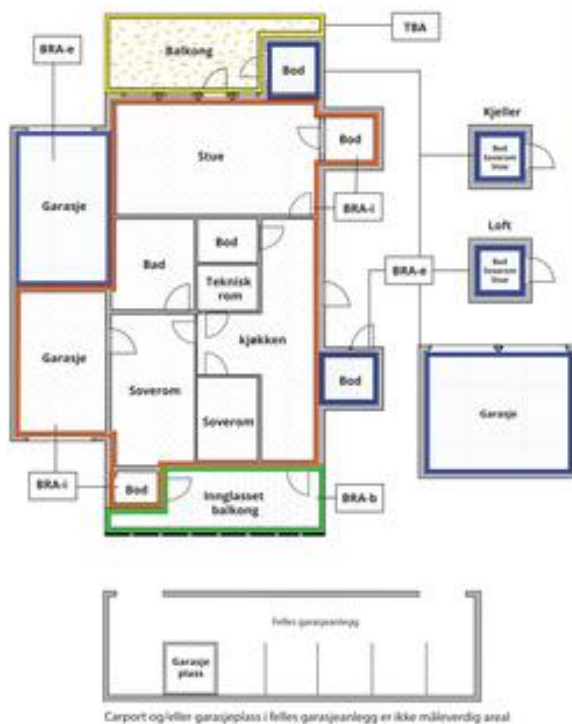
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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 bodar
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						5	5
3. Etasje	55			55			55
Kjeller		13		13			13
SUM	55	13				5	73
SUM BRA	68						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boden og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde er målt til 2.81m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Dorota Emilia Porada Gaukstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	9	0	31	4589 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Agathe Grøndahls gate 47

Hjemmelshaver

Gaukstad Dorota Emilia Porada, Oslo Kommune

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

66 / 7278

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 4 589 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

Skiftet sikringskapet 2013-2014

Ny kurs til varmtvannsvarmsbereder og vaskemaskin og byttet varmtvannsbereder 2016

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

Gården ble pusset opp og takket byttet 2018 - 2019

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

Skjeggkre helegården ble sanert 2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.02.2026	Under befarung	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.02.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Energiattest	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppdraget ble rekvidert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.


Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.


Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.


Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

PERSONVERN



Adresse Agathe Grøndahls gate 47, 0475 OSLO	
Dato for energimerking 25.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-263389
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80554044
Gårdsnummer 225	Bruksnummer 9
Seksjonsnummer 31	Bruksenhetsnummer H0301






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1925	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 55,0 m²	Oppvarmet bruksareal 55,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
217,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 217,72 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 974 kWh
---	---



Agathe Grøndahls gate 47, 0475 OSLO



Detaljer

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



Agathe Grøndahls gate 47, 0475 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmelementer 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 tilsvarende 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. feb. 2026

Oppdragsnummer
29-0050/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Agathe Grøndahls gate 47, 0475 OSLO	Meglerfirma Nordvik Torshov
Selgere Dorota Emilia Porada Gaukstad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juli 2013	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 3546477 Forsikret i: Trygg	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet renovert i regi av tidligere eier rundt 2011- 2012.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Viser til overstående. Hele badet ble renoveret etter det jeg vet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret i Sameie vet det.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vet ikke hva det er. Elektrikeren har utført arbeid. Kan ikke huske om han ga meg noe dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2016

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til tidligere kommentar.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Salgsoppgaven

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Ombygging av kjeller i gården.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Nettopp økt.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0050/26

Nordvik Torshov

E-post: h.paulsen@nordvikbolig.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B**

25.02.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.02.2026

Boligselskap: Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B
Organisasjonsnr: 971 514 108
Gnr./bnr: 225 / 9
Eier(e): Dorota Emilia Porada Gaukstad

Seksjonsnr: 31
Adresse: Agathe Grøndahls gate 47, 0475 Oslo

Kontakt styret: Espen Berger, e-post: post@englegarden.no

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja. Anmodning sendes til post@englegarden.no.
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 847 84 538
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Festet
- **Parkeringsbestemmelser:** Forretningsfører er ikke kjent med fordeling av plasser.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.73.63340
Nominell rente (flyt):	6,65 %
Innfrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.02.2026:	kr 3 673 715
Andel av saldo:	kr 34 871
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.78.25875
Nominell rente (flyt):	6,65 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.02.2026:	kr 18 887 503
Andel av saldo:	kr 179 280
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 214 151

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.638,- pr. md.
Trappevask	kr 145,- pr. md.
Bredbånd	kr 248,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.031,- pr. md.

Felleskostnadene inkl. Forretningsførsel, revisjon, honorar til styret, drift- og vedlikeholds-kostnader, forsikring, festeavgift, kommunale avgifter, bredbånd, andre driftskostnader, samt renter/avdrag på sameiets felles lån.

Fordelingsnøkler - informasjon fra styret pr. januar 2026:

Det er i januar startet oppmåling av leiligheter uten oppmålt BRA. For leiligheter dette gjelder vil detaljert informasjon gis ang. tidspunkt. Når seksjoner i sameiet har oppdatert BRA, vil felleskostnadene blir fordelt ihht. oppdatert BRA-i. For ytterligere informasjon, må styret kontaktes.

Gjennomført vedlikehold:

2019 Fasadeoppussing
2025 Smijernsporter

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 10 351	kr 230 955

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, 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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

Innkalling til ordinært årsmøte 03.06.2025 for Sameiet Englegården.

Møtested: Sagene samfunnshus, møterom River'n
Tid: kl. 18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:

<https://cisco.webex.com/cisco/j.php?MTID=m67a96888223ee8c13c2309b319d5dd57>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

I etterkant av årsmøtet blir det et beboermøte med informasjon om husleiesaken og bakgårdsprosjektet.

Merk: Vi jobber med å finne et medlem til styret, dette er ikke klart ved utsendelse av innkalling.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap 2024 budsjett 2025
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg

Sak 6: Salg av kjellerareal i Agathe Grøndahls gate 47

Side 2 av 4

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Espen Berger velges til møteleder. Aron Fürstenberg og Sara Homer signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2024 budsjett 2025

Lagt frem av styret

Inntekter: 5.2MNOK (som budsjettet)

Utgifter: 3.3MNOK (mot budsjett 3.2MNOK)

Resultat: 1.85MNOK (mot budsjett 2.0MNOK)

Årsresultat etter renter: 0.3 MNOK (mot budsjett 0.4MNOK)

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Økte utgifter skyldes smijernsporter, vedlikehold vann og søppelbeholder

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar for 2024 ble ved årsmøtet 2024 satt til 190.000 kr.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 190.000

Sak 5: Personvalg

Valgkomiteens forslag til styre var:

Styreleder: Espen Berger
Styremedlem: Sara Holmer
Styremedlem: Gabrielle Solaké S Graatrud

Det var ingen andre kandidater og disse ble valgt.

Anbefaling er å ha tre eller fire styremedlemmer i styret.

VALGKOMITE:

Søren Brandt og Kristoffer G Skappel ble foreslått og valgt uten motkandidater.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)** :

- Gabrielle Solaké S Graatrud

Sak 6: Salg av kjellerareal i Agathe Grøndahls gate 47

Lagt frem av Keio Åstein og Cicilie Hanssen

Pris: 20.000 kr pr. kvadratmeter

Innsenders forslag

"Søknaden godkjennes, og styret gis fullmakt til å utforme en kontrakt med kjøper. Sameiet ønsker og gir tillatelse til reseksjonering. Kjøper står for alle kostnader ifm reseksjonering og ny inndeling av boder på loftet. Pris for arealene skal være 20.000kr pr kvm BRA"

ÅRSRAPPORT 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Espen Berger	Valgt 2024
Styremedlem	Aron Fürstenberg	Valgt 2024
Styremedlem	Sara Holmer	Valgt 2024
Valgkomite	Søren Brandt	Valgt 2024 (På valg i år)
Valgkomite	Kris Skappel	Valgt 2024 (På valg i år)

Leverandører

Forretningsfører:	Solibo AS
Revisor	Solhøi Revisjon
Forsikringselskap:	Gjensidige Forsikring ASA (Polisnummer 84784538)

Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører.

Fordeling av felleskostnader

Denne saken har vært oppe i mange generalforsamlinger og flere styremøter. Dette har tatt tid fra samtlige styrer siden 1990-tallet og har kostet sameiet både tid og penger.

Styret fikk i februar 2025 fullmakt til å starte reseksjoneringsprosess i samarbeid med Codex advokater.

Husleiesaken er en av de større pågående sakene i styret.

Boder

Boder disponeres av seksjonseiere av tilgjengelig fellesareal.

Styret har nå fullført kartlegging av boder og dokumentert dette på hjemmesidene. Alle seksjoner har forskriftsmessig bodareal. Kartlegging gjør det enkelt å holde oversikt.

En større bod er frigjort ved Edmund Neupert gate 1, denne vurderes å brukes til sykkelparkering.

Ildsteder

Styret har laget en oversikt over ildsteder i sameiet, etter forespørsel av Brann og redningsetaten, som grunnlag for feiing.

Bakgårdsprosjekt

I 2024 ble prosjektgruppen med Aron, Ingrid og Frode etablert.

Første del av prosjektet var å sette inn smijernsporter. Prosjektet fortsetter i 2025.

Dugnad

Dugnader er gjennomført, med container, rydd av fellesareal, hagearbeid og istandsetting av bakgården.

Julegran

Som vanlig har vi gjennomført julegrantenning med sang, gløgg og hyggelig samvær i bakgården.

Beboermøte

Vi har gjennomført flere beboermøte i tillegg til årsmøte, dette for å gi/få tilbakemeldinger, særlig i forbindelse med bodfordeling, fordeling av felleskostnader og generelle spørsmål/svar. Vi har gjennomgående gode erfaringer med disse møtene – takk til alle som har sendt inn spørsmål på forhånd!

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B
Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	4 723 032	4 734 832	4 721 544	5 142 400
Innkrevning bredbånd	2	248 160	248 160	248 196	272 000
Innkrevning leie av kjeller	2	59 004	59 004	59 004	59 004
Innkrevning trappevask	2	163 560	163 560	163 560	163 560
Inntekter vaskeri/salg av vaskekort		0	0	0	0
Andre inntekter		2 358	1 500	0	0
Sum inntekter		5 196 114	5 207 056	5 192 304	5 636 964
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	180 000	175 000	175 000	190 000
Personalkostnader	3	25 380	24 675	24 700	27 000
Revisjonshonorar		11 260	10 000	11 300	11 900
Forretningsførerhonorar		132 875	125 000	132 900	137 500
Større vedlikehold		0	0	0	280 000
Drift og vedlikehold	4	187 040	77 293	140 000	150 000
Drift og vedlikehold uteområde		43 155	36 106	50 000	50 000
Drift- og vedlikehold vaskeri		64 443	43 552	25 000	25 000
Drift og vedlikehold brannsikring		25 537	42 813	30 000	30 000
Vaktmester		189 800	196 105	221 300	192 000
Renhold		170 823	128 369	135 100	148 145
Strøm fellesarealer		62 888	65 973	73 500	73 500
Bistand reseksjonering sameiet		18 406	0	0	500 000
Juridisk bistand/konsulenthonorar		0	56 069	33 100	0
Vann, avløp og renovasjon		1 133 621	956 452	1 083 000	1 321 000
Festeavgift		164 132	164 132	164 200	164 200
Internett		260 327	247 990	263 500	272 000
Forsikringspremie		521 331	488 465	537 300	565 000
Andre driftskostnader	5	151 960	139 409	93 800	98 600
Sum driftskostnader		3 342 978	2 977 403	3 193 700	4 235 845
Driftsresultat		1 853 137	2 229 653	1 998 604	1 401 119
Renteinntekter		58 116	56 734	0	50 000
Andre finansinntekter; utbytte Gjensidige		53 336	49 115	49 200	50 000
Finanskostnader		-1 650 012	-1 457 776	-1 626 300	-1 604 000
Resultat av finansposter		-1 538 560	-1 351 927	-1 577 100	-1 504 000
Årsresultat		314 576	877 726	421 504	-102 881
Overføringer					
Reduksjon udekket tap	6	314 576	877 726		

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B
Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		539 239	633 884
Restanser felleskostnader		0	9 649
Sum fordringer		539 239	643 533
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		1 322 409	1 780 970
Sum bankinnskudd og kontanter		1 322 409	1 780 970
Sum eiendeler		1 861 648	2 424 503
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Udekket tap	6	-22 043 583	-22 358 160
Sum opptjent egenkapital		-22 043 583	-22 358 160
Sum egenkapital		-22 043 583	-22 358 160
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån OBOS Banken	7	19 283 244	19 588 256
Lån OBOS Banken	7	4 109 287	4 452 551
Sum langsiktig gjeld		23 392 531	24 040 807
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 573	47 684
Leverandørgjeld		447 322	677 847
Påløpt rente		8 884	8 958
Annen kortsiktig gjeld		6 922	7 367
Sum kortsiktig gjeld		512 701	741 856
Sum gjeld		23 905 232	24 782 663
Sum egenkapital og gjeld		1 861 648	2 424 503

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 28.april 2025

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	4 723 032	4 734 832
Innkrevning bredbånd	248 160	248 160
Innkrevning leie av kjeller	59 004	59 004
Innkrevning trappevask	163 560	163 560
Sum innkrevde felleskostnader	5 193 756	5 205 556

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn/honorar	180 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	25 380	24 675
SUM	205 380	199 675

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Drift og vedlikehold	2024
Lekkasjesøk	Lekkasjesøkeren 15 750
Egenandel	Gjensidige Forsikring 20 000
Maling - Bengalack	Jernia 745
A-konto 2 stk. smjernsporter	Ekeland Mek.Verksted 71 750
Montert ekspansjonskar	Søstrene Amundsen Rørlegg. 36 174
Vaktutrykning elektriker	Boligelektrikeren 15 175
Rep. ødelagt innkast Semi	Ren Dunk 19 851
Byttet trommelinnkast	Conservo Miljø 7 595
Sum kostnader til drift og vedlikehold	187 040

Note nr. 5 - Andre driftskostnader	2024
Leie lokale	3 200
Serviceavtale - Skadedyr	25 291
Putekasse og tak til paviljong	5 545
Styreportal	25 555
Serivering jubileumsfest, dugnader og styremøter	23 350
Leie Spider - inkl. frakt og forsikring	9 138
Systemnøkler, sylinder, lysslynge, fjernet grafitti etc.	17 418
Porto, kopiering	13 438
Brukerrettigheter 24SO, OCR-gebyr	22 984
Bankgebyr etc.	6 041
Sum andre driftskostnader	151 960

Note nr. 6 - Egenkapital	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.	1 682 647	1 485 130
Endringer:		
Årets resultat	314 576	877 726
Fradrag på avdrag langsiktige lån	648 276	680 209
Disponible midler pr. 31.12.	1 348 947	1 682 647
Udekket tap 01.01.	-22 358 159	-23 235 885
Årets resultat	314 576	877 726
Sum udekket tap pr. 31.12.	-22 043 583	-22 358 159

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

Note nr. 7 - Langsiktig gjeld	2024	2023
Gjeld 01.01.	24 040 807	24 721 016
Opptak av lån	0	0
Avdrag	<u>648 276</u>	<u>680 209</u>
Gjeld 31.12.	<u>23 392 531</u>	<u>24 040 807</u>

Sameiet har 2 lån i OBOS Banken AS

Betingelser lån 1:	Annuitetslån
	21 474 868 Nedbetaling over 29 år - utbetalt 20.9.2019
	Lånet er nedbetalt i 2048
	Rentesats pr. 31.12. er 6,95 %

Betingelser lån 2:	Annuitetslån
	7 740 196 Nedbetaling over 20 år - utbetalt 1.11.2013
	Lånet er nedbetalt i 2033
	Rentesats pr. 31.12. er 6,95 %

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>19 388 365</u>	<u>20 303 895</u>

Valgkomiteens innstilling til årsmøte vår/sommer 2025 i Englegården

Valgkomiteen har fått tips om noen kandidater og snakket med flere i forbindelse med årsmøtet. Det virker som om styret har bredt støtte hos eierne og alle vi har snakket med mener styret har gjort en veldig god jobb for sameiet.

Antall styremedlemmer for kommende periode

Våre vedtekter åpner for et variabelt antall styremedlemmer. Etter samtale med styret foreslår vi for kommende periode et styre på 4 medlemmer inkludert styreleder.

Valgkomiteens forslag for kommende periode

Valgkomiteens forslag til kandidater for kommende periode er:

Leder	Espen Berger	Ikke på valg – Valgt 2024 for 2 år
Medlem	Aron Fürstenberg	Trekker seg grunnet flytting
Medlem	Sara	Ikke på valg – Valgt 2024 for 2 år
Medlem	Gabrielle	Valgkomiteens forslag
Medlem		Valgkomiteen fremmer forslag senere

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen 2024/2025

Søren Brandt og Kristoffer G Skappel

Valgkomiteens mandat, fra vedtektene:

Valgkomiteen skal finne egnede kandidater til styret og foreslå kandidater til de ledige vervene. Valgkomiteen skal ikke foreslå flere kandidater enn det er ledige verv.

Valgkomiteen skal ikke vurdere oppgavefordeling i styret. Valgkomiteen bør sende sin innstilling til styret 20 dager før årsmøtet, slik at denne kan legges ved innkallingen.

Til årsmøtet i Englegården, juni 2025

Forslagsstillere:
Keio Åstein og Cicilie Hanssen
Eiere av seksjon 27

Søknad om kjøp av kjellerareal i Agathe Grøndahls gate 47

Av behov for mer plass søker vi om å kjøpe ca 27,3 m² BRA av arealet under leiligheten vår. Vi har bodd i Englegården i seks år og trives veldig godt her. Til høsten begynner sønnen vår på Nordpolen skole, og lillesøster i barnehage. Vi ønsker å bli boende i lang tid fremover.

Et eventuelt salg medfører forandringer i planløsningen.

I 2023 gjennomførte styret en kartlegging av boder i bygården. Etter at alle seksjoner i vår oppgang meldte fra om sin bodplass i kjelleren, gjenstod en stor bod og fire små. Disse har ikke vært i bruk de siste årene, og vi foreslår en omdisponering av denne plassen.

De som må flytte til ny bod ved et salg, har fått se plantegninger og er fornøyde med de nye løsningene.

I tillegg vil en leilighet i oppgangen, som kun disponerer to små boder i dag, få tilbud om en stor bod isteden. Se plantegninger for detaljer.

For å tilfredstille kravene om rømningsvei og for lys ønsker vi å utvide de to kjellervinduene noe, på samme måte som er gjort i nabogårdene ved kjellerutbygging.

Med vennlig hilsen Keio og Cicilie



Sameiet Englegården

Protokoll for ordinært årsmøte 03.06.2025

12 av 94 mulige stemmegivere var representert.
6 deltok fysisk, 6 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 13 stemmer

"Styreleder Espen Berger velges til møteleder. Aron Fürstenberg og Sara Homer signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 13 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 3: Regnskap 2024 budsjett 2025

Lagt frem av styret

Inntekter: 5.2MNOK (som budsjettet)

Utgifter: 3.3MNOK (mot budsjett 3.2MNOK)

Resultat: 1.85MNOK (mot budsjett 2.0MNOK)

Årsresultat etter renter: 0.3 MNOK (mot budsjett 0.4MNOK)

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Økte utgifter skyldes smijernsporter, vedlikehold vann og søppelbeholder

Styrets forslag - Vedtatt med 13 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar for 2024/2025 ble ved årsmøtet 2024 satt til 190.000 kr.

Styrehonorar - Vedtatt med 13 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 190.000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 5: Personvalg

Valgkomiteens forslag til styre var:

Styreleder: Espen Berger

Styremedlem: Sara Holmer

Styremedlem: Gabrielle Solaké S Graatrud

Det var ingen andre kandidater og disse ble valgt.

Anbefaling er å ha tre eller fire styremedlemmer i styret.

VALGKOMITE:

Søren Brandt og Kristoffer G Skappel ble foreslått og valgt uten motkandidater.

Styreleder (2 år)

Espen Berger (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Sara Holmer (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Gabrielle Solaké S Graatrud 1. valg

Søren Brandt 2. valg

Totalt antall stemmer: 13

Sak 6: Salg av kjellerareal i Agathe Grøndahls gate 47

Lagt frem av Keio Åstein og Cicilie Hanssen

Pris: 20.000 kr pr. kvadratmeter

Forslag salg - Vedtatt med 13 stemmer

"Søknaden godkjennes, og styret gis fullmakt til å utforme en kontrakt med kjøper. Sameiet ønsker og gir tillatelse til reseksjonering. Kjøper står for alle kostnader ifm reseksjonering og ny inndeling av boder i kjeller. Pris for arealene skal være 20.000kr pr kvm BRA"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sameiet Englegården

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 19.02.2025

19 av 94 mulige stemmegivere var representert.
17 deltok digitalt, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 19 stemmer

"Styreleder Espen Berger velges til møteleder. Aron Furstenberg og Sara Holmer signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 19

Sak 2: Fordelingssaken - starte reseksjonering av sameiet

Fordelingssaken er oppsummert i vedlagt dokument, som ble sendt ut høsten 2024.

Neste steg er et formelt årsmøtevedtak for å starte prosessen med reseksjoneringen og oppdatering av husleien.

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

Styret forslag vedtas. Styret gis fullmakt til å starte reseksjoneringsprosessen og bruke Codex Advokat for prosessen.

Mot: 3 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 18

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

ORDENSREGLER

SAMEIET ENGLEGÅRDEN - TORSHOV KVARTAL 14B

1. ANSVAR

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i SAMEIET ENGLEGÅRDEN - TORSHOV KVARTAL 14B. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for sine besøkende og evt leietagere.

2. SIKKERHET

Alle leiligheter skal ha fungerende brannslukkingsapparater og brannvarslere.

Hoveddøren skal alltid være låst. **Slipp bare inn folk du kjenner!** Alle dører til fellesrom, bad, boder og andre låsbare rom skal være låst.

Alle innendørs fellesarealer skal holdes røykfrie.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser, fuglebrett eller lignende på eller utenfor vinduene.

3. RO & ORDEN

Alle beboere har frihet i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.

Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer er ikke tillatt.

Mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ skal det være ro. Banking, musikkanlegg, klesvask, tørketrommel og lignende skal ikke foregå i dette tidsrommet.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, skal på forhånd varsles til styret og naboene.

Vi minner om Lov om helligdager og helligdagsfred.

4. FELLESAREALER

Styret sørger for nødvendig og jevnlig renhold. Beboerne har ansvar for å rydde/vaske fellesarealer ved egen tilgrising og søl.

Fellessarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr eller søppel. Dette av hensyn til renhold, brannsikkerhet, sikring av rømningsveier og for å unngå skadedyr.

Beboere plikter å melde fra om alle skader/svakheter ved gården, utvendig og innvendig, skriftlig til styret.

Beboere bør delta på dugnader.

5. MERKING AV RINGEKLOKKE OG POSTKASSE

Beboere merker egne postkasser (postens skilt 58x94mm kan benyttes).

Styret merker dørcalling-anlegget. Ønske om endring meldes til styrets epost.

6. SØPPELHÅNTERING

Søppel skal legges i søppelkassene og ikke utenfor. Skarpe gjenstander skal pakkes godt inn. Større mengder søppel, som pappkasser og lignende, skal man selv frakte bort, eller dersom mulig vente til containere bestilles.

Fellessarealer, verken utendørs eller innendørs, skal benyttes til å oppbevare søppel. Alle skal oppbevare søppel inne i sin bod eller bolig.

Styret skal orienteres før du leier containere/sekk som skal stå utenfor. Ingen slike skal stå mer enn 48 timer og Oslo kommunes retningslinjer skal følges.

7. FELLESVASKERI

Regler for bruk av fellesvaskeri settes av styret og henges opp i vaskeriet og på hjemmesiden.

8. PARKERING I BAKGÅRDEN

Det er ikke tillatt å parkere biler i gårdsrommet eller foran innkjørsel. Innkjøring er kun tillatt for av- og pålessing. Vis fornuft ved all kjøring.

Motoriserte sykler må trilles inn i bakgården med motoren av.

Sykler skal ikke parkeres inne i portalene eller festes til gelenderne i nedoverbakkene. Dette av hensyn til fremkommelighet.

9. DYREHOLD

Dyrehold skal meldes til styret og skal ikke være til sjenanse for naboene.

Hunder skal være i bånd i bakgården.

10. MISLIGHOLD OG KLAGER

Klager på overtredelse av ordensregler skal sendes skriftlig til styret.

11. BRUKSOVERLATING (utleie/utlån)

Bruksoverlating skal meldes til styrets epost med kontaktinformasjon til beboer.

12. OPPUSSING, BYGGING OG VEDLIKEHOLD

Oppussing skal skje mellom 08.00 og 20.00 på hverdager (10.00-18.00 på lørdag)

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører byggets bærende/støttende konstruksjoner uten at dette på forhånd er godkjent av styret og PBE. Dette omfatter også inngrep i etasjeskiller, yttervegger og øvrige konstruksjoner.

Oppussing skal ikke medføre noen form for utgifter for **sameiet**

Ved prosjekter som går over mer enn 1 dag, skal styret informeres.

Oppussing av bad må varsles til styret, før arbeidet begynner.

Før arbeid med våtrom starter, skal de nødvendige tillatelsene fra plan & bygningsetaten innhentes.

Det skal i hele byggeperioden henge en lapp på døra til leiligheten det pusses opp i og på denne skal det opplyses om kontaktinfo til eier, navn på involverte firmaer og estimert byggetid.

Endringer på elektrisk anlegg i leilighetene skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

Endring og bygging av våtrom skal bare utføres av fagfolk og skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskriftskrav og i samsvar med god byggeskikk. Ved nybygging av våtrom må det foreligge godkjenning fra PBE og styret. Styret skal informeres også når det er rehabilitering.

VEDTEKTER

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Englegården –Torshov Kvartal XIV.B

Sameiet består av 93 boligseksjoner og har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 225, bnr. 9.

Eiendommen består av følgende gateadresser:

- Edmund Neupertsgt. 1 og 3
- Johan Selmersgt. 8, 10 og 12
- Jolly Kramer-Johansens gt. 2 - 4
- Agathe Grøndahlsgt. 45, 47 og 49.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukeren av andre seksjoner.

Seksjonseierne eier i fellesskap sameiets fellesanlegg.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes skriftlig til styret før de påbegynnes.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (BRA).

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser, etter påkrav, og feilinformasjon i forbindelse med betaling, anses som vesentlig mislighold.

Seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Sameierne bærer hver for seg alt ansvar for vedlikehold av sine seksjoner, og plikter å gjennomføre dette slik at unødig skader oppstår bl.a med følgeskader i andre seksjoner, så sant skaden ikke skyldes mangler ved bygningen, felles ledninger, og anlegg.

Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, eller felles tekniske installasjoner, kan kun foretas med styrets samtykke. Styrets samtykke kreves også for utvendig tilbygg eller endringer i fasade og liknende. Det samme gjelder uteanlegget og fellesrom.

Eier av seksjon skal selv for egen kostnad sørge for et forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og de ytre rom som boligen disponerer, herunder innfelte uteområder på tak, loftsboder og kjellerboder. Vedlikehold i egen seksjon skal alltid være i samsvar med gjeldende lovverk og forskrifter gitt av våre myndigheter.

Seksjonseierne skal utvise særlig aktsomhet og jevnlig kontroll av panelovner, komfyrer, elektrisk kjøkkenutstyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, tørkeskap, dører, vinduer m/ruter, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonenes sikringsskap.

Videre vedlikehold og kontroll av sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter, oppsteking og rensing av egne sluk- og avløpsledninger til vannlås mellom bolig og fellesanlegget skal utføres årlig. Seksjonseier skal sikre god utlufting gjennom boligens avtrekkssystem.

Styret kan pålegge seksjonseier å utføre vedlikehold, reparasjonsarbeid og renhold slik det er beskrevet ovenfor. Etterkommers ikke pålegget kan styret la arbeidene utføres for seksjonseierens regning og risiko.

Ved tap av systemlåsnøkkel(er), er sameier økonomisk ansvarlig for alle utgifter ved utskifting av låsesylindere og produksjon av nye nøkler.

Det maksimale antallet nøkler som kan kvitteres ut pr. seksjon er 5 - fem - nøkler.

§ 5. OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

Seksjonseierne har fri adgang til å overdra seksjonen; det være seg ved salg, arv eller på annen måte. Seksjonseierne har ikke utløsningsrett, ikke forkjøpsrett til annen seksjon eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Overdragelse og fremleie skal omgående meldes til styret og forretningsfører, og ny seksjonseier skal også levere erklæring hvor det bekreftes at vedtekter og husordensregler aksepteres.

Ved overdragelse og/eller fremleie, skal systemlåsenøkler til gården overleveres til ny seksjonseier/leier. Seksjonseier er forpliktet til å holde orden i de utkvitterte systemlåsenøklerne, og er økonomisk ansvarlig for de utgifter gården får ved tap av nøkler.

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke motsetter seg en søknad, regnes denne som godkjent 7 arbeidsdager etter at den er sendt.

§ 6. STYRET

Sameiet skal ledes av et styre på maksimalt 5 medlemmer inkludert styreleder. Styrets leder velges særskilt, men utover det konstituerer styret seg selv, herunder eventuelt valg av nestleder. Dersom styret har frafall, kan styret likevel fungere og fatte vedtak frem til neste årsmøte så lenge styreleder og minst 2 styremedlemmer fremdeles sitter i styret. Sameiet har ikke varamedlemmer.

Styret skal velges av årsmøtet blant seksjonseierne.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper, eller ved avslutning av det første ordinære årsmøtet etter at medlemmet ikke lenger er seksjonseier. Gjenvalg kan finne sted.

§ 7. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar norske lover, sameiets vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak fattes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme

§ 8. FIRMATEGNING

Styret forplikter seksjonseierne ved underskrift av leder eller nestleder + 1 styremedlem. Styret kan meddele prokura.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter rett til å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende

krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 9. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet, og skal avholdes minimum 1 gang pr år (ordinært årsmøte). Ved behov kan det avholdes ekstraordinært årsmøte, og dette har samme virkning som ordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal sende ut varsel til seksjonseierne før innkalling til ordinært årsmøte sendes ut. Varselet skal inneholde informasjon om og frist for å sende inn saker til årsmøtet. Fristen bør være på minst 7 dager fra varsel sendes. Varsel sendes pr epost og sms til alle seksjonseiere med kjent kontaktinformasjon.

Innkalling til årsmøte skal skje minst 8 dager, høyst 20 dager- før møtedato. Så langt det er mulig, skal regnskap for foregående år, budsjett for kommende år, sakspapirer, styrets innstillinger til vedtak på saker og valgkomiteens innstilling til neste styre legges ved innkalling. Dersom det ikke blir vedlagt, skal dette sendes ut så snart som mulig etter innkalling er sendt.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men aldri være kortere enn 3 dager

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Dette gjelder blant annet vedtektsendringer.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal minimum følgende saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Godkjenning av Årsregnskap og innsyn i budsjett
- Valg av styre
- Valg av valgkomite

Andre saker som er nevnt i innkallingen skal også behandles.

Valgkomiteen skal bestå av 2 til 3 personer og konstituerer seg selv, og utpeker en til leder som skal lede komiteen i dens arbeide. Valgkomiteen skal finne egnede kandidater til styret og foreslå kandidater til de ledige vervene. Valgkomiteen skal ikke foreslå flere kandidater enn det er ledige verv. Valgkomiteen skal ikke vurdere oppgavefordeling i styret. Valgkomiteens bør sende sin innstilling til styret 20 dager før årsmøtet, slik at denne kan legges ved innkallingen. Dersom valgkomite ikke er valgt av årsmøte kan styret utpeke en valgkomite eller gjøre arbeidet selv.

§ 11. OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har seksjonseier stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig kan bare representere en seksjonseier.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakt kan leveres på epost fra seksjonseier, men bør da sendes til både styret og fullmaktshaver slik at fullmaktshaver kan fremvise denne ved behov.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

§ 12. REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

§ 13. MISLIGHOLD

En seksjonseier som til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser kan etter vedtak fra styret pålegges å selge sin seksjon. Dette gjelder så vel ved brudd på betalingsforpliktelser, som overtredelse av vedtekter og/eller husordensregler.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen på minst seks måneder fra pålegget er mottatt. Som sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, har sameiet panterrett i de enkelte eierandelene/seksjonene. Panterrettens størrelse tilsvarer lovens til enhver tid gjeldende maksbeløp.

§ 14. ORDENSREGLER

Som ordensregler gjelder de regler som årsmøtet har vedtatt med simpelt flertall. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold.

§ 15. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasade o.l., må være godkjent av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er søknadspliktige hos bygningsmyndighetene (f.eks. anleggelse/ombygging av våtrom, endring av bærende konstruksjoner o.l.), må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§16. ULOVLIG BRUK AV EIERSEKSJON

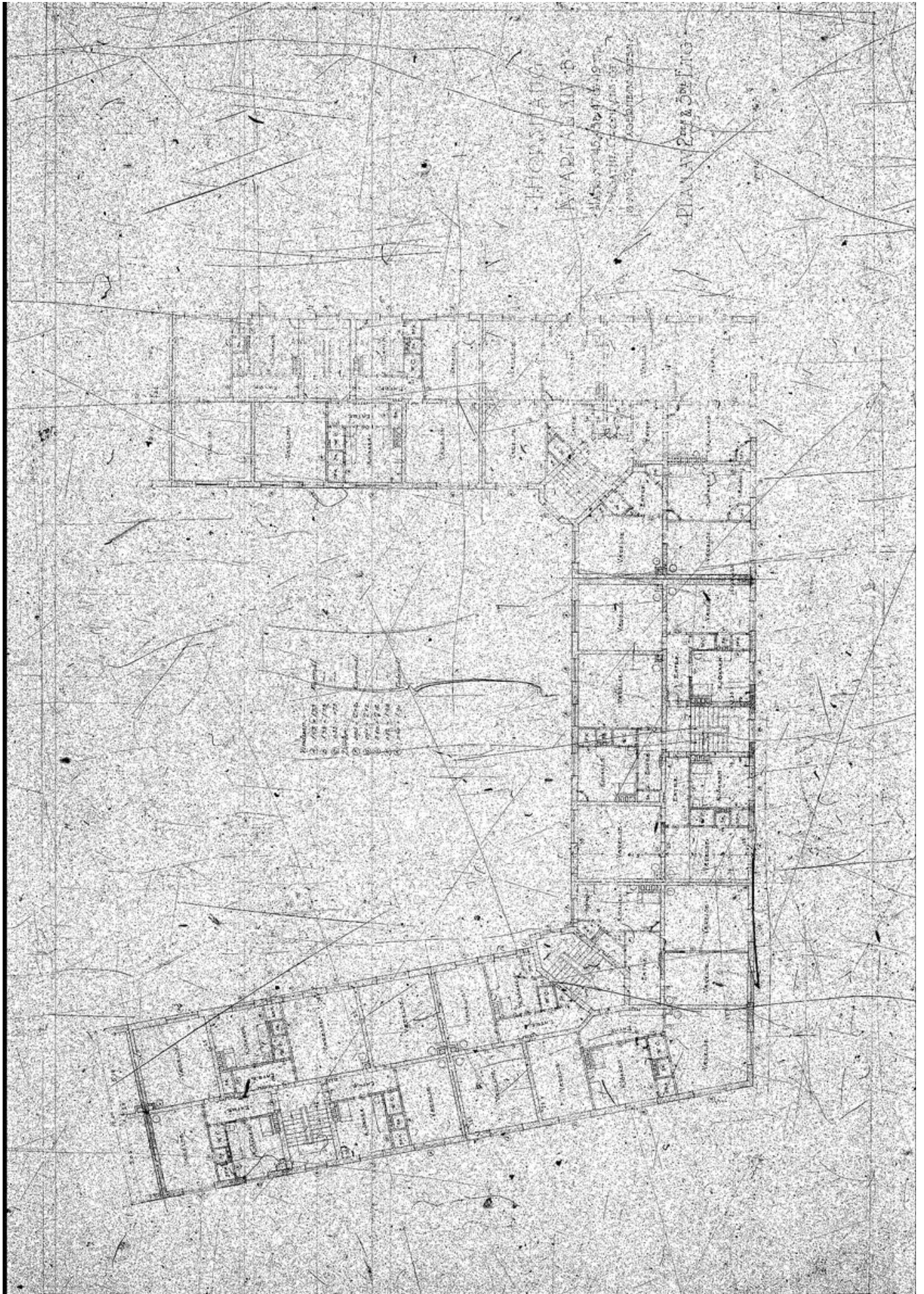
Seksjonen skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke brukes i noe ervervsmessig og/eller yrkesmessig virksomhet som medfører sjenanse for de øvrige beboere. Det vises til seksjonseiers vedlikeholdsplikt i § 4 ovenfor, samt husordensregler og annen relevant lovgivning m.m.

Historikk

- Vedtatt i ekstraordinært sameiemøte den 25.november 1992.

Revidert på

- ordinært sameiemøte den 25. april 1994
- på ekstraordinært sameiemøte 7.oktober 1997
- ord. sameiemøte 25.04.2000
- ord. sameiemøte 04.05.2002
- ord. sameiemøte 20.04.2004
- årsmøte 20.april 2021 («boligareal» er videreført som begrep, men må defineres i fremtiden)
- årsmøte 6.juni 2023 – Redusert antall seksjoner med 1 (sammenslåing av seksjon 12 og 13)
- årsmøte 4.juni 2024





Oslo kommune



Robstad, M.
Blakstadmarka 44

1370 ASKER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940034759	95/65209

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	13. oktober 1995

Arbeidssted : 225/0009 Agathe Grøndahls gate 47
Byggherre : Robstad, M., Blakstadmarka 44, 1370 ASKER
Arbeidets art: INNLEGG AV DUSJ/VASK BOLIG

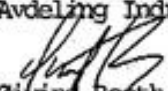
FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør


Pål J. Engebretsen
Ing.I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^{de} 0115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad/w.c. i 3.etg.

Arbeidssted Agathe Grøndahls gate 49	Mstr.nr.	J.nr. 77/1856
--	----------	-------------------------

Byggherre

**Unni Vander
Agathe Grøndahlsgt. 49
Oslo 4**

Ansvarshavende

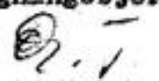
**Tømrer Jan Bjerke
Skysetveien 5 A
1481 Li**

GT/BP

Date
22. mars 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig, med hensyn til de bygningsmessige forhold.

for bygningsjefen


fung. Bygningsinspektør
G. Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg.

Arbeidets art

Bygging av bolig og garasje for 43-1146.

Arbeidssted	Metr.nr.	L.nr.
Bygging av bolig og garasje for 43-1146.		76/3343

Byggherre

43.1146

Ansvarshavende

Oslo Byggesaksbehandling,
Lillemorvegts 5,

Oslo 4.

Byggherren Arnar Nygaard,
Kordlyaveien 17,

Oslo 4.

KR/SP

Dato

1. november 1971

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

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

Arbeidets art

Innredning bad i 3.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Inr.
Agathe Grøndals gate 45		85/5541

Byggherre

Ansvarshavende

Olga Schei
Agathe Grøndals gate 45
0478 OSLO 4

Byggn. Robert Schjerpen
Lørdalsveien 32
1263 OSLO 12

LOS/DS

Date

16.mai 1986.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Ole Sandnes

Bygningsinspektør

Ole Sandnes
overingeniør

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

Ommedelt
11 Tegninger

888
1923

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningskædes af nr. 32 Tagerstrædegade
 paa Matr.-No. Thorshavn XIV^B Kæde 45, 45^B, 47, 49 Agathe
7 Grønlandsvej
 Indleveret 10 Aug. 1923 Attesteret _____

Overendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. _____
 Grændser og Naboforhold, -Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
 højlende Servituter m. V., samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
 væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 13/8. 23

888
1923



J. J. Sparre

Kortet viser os de enkelte grunde i Kortebl. XIV^B - er ikke fortaget, men vil kortlægges for de fra ovenfor anførte matr. No.

Kortets opmålings- & reguleringsmåstest 157/8 1923



J. J. Sparre

S. Hansen

nr. 17300 /19 04 Agathe Grøndahlsgt. 45
arealnr. 2379

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. XIV B,

Agathe Grøndahlsgt. 45, 47, 49, Johan Selmersgt. 8, 10, 12, Edm. Neupertsgt. 1, 3 og 3B, Fagerheimsgt. 30, 32.

Denne har fått

og er 4595.6 m² stor. Målebrev, datert _____, tinglyst _____ er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1379,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillegg utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelser.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnen er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....
Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegerer skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som volder på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.**Fremleie og fremlån m. v.**

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.**Misligholdelse.**

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.**Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.**

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.**Forkjøpsrett.**

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.**Omkostninger.**

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av feste-kontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålange det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedelighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 2. september 1954

Som fester:
Boliglaget

Torshov kv. XIV B

Anders Salte
Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallede og fremtidig festeavgift for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.580.000,- og kr. 1.224.400,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 2. september 1954
Boligrådmannen.

*Vedlegg: 1. utkast ad
Hes. 24. stikk. Boliglaget
Torshov kv. XIV B.*

*reg 242 - 54. Styret av:
Anders Salte, form.
Olga Marie Bauer, utsp. og sammensatt
av Rasmussen, Adolf Brunsen
vararevni: Egil Wilsen, Olaf Jensen
Dagmar Tjese, Karlsson, Henry Tjularsen og Ole J. Wessenberg
Formet beteges av 2 medb. i fellesskap*

Johansen & Nielsen, Oslo

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 avhendning av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Agathe Grøndahls gate 47 0475 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 9, snr 31 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

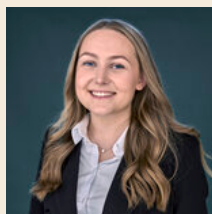
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Hanna Gjervan Paulsen

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
h.paulsen@nordvikbolig.no
404 56 222