NORDVIK

Arendalsgata 20C

1 soverom | 42 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Arendalsgata 20C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.07.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende 2-roms i høy 1. etg. Fransk balkong. Nymalte overflater. Garasjeplass. Takterrasse. Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**119 730,-**
Totalpris	**4 819 730,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 733,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2004**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL ARENDALSGATA 20C!

En svært tiltalende og lekker 2-roms leilighet, beliggende i en høy 1. etasje i et attraktivt område på Sagene. Leiligheten har en gjennomgående og smart planløsning med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og et romslig soverom.

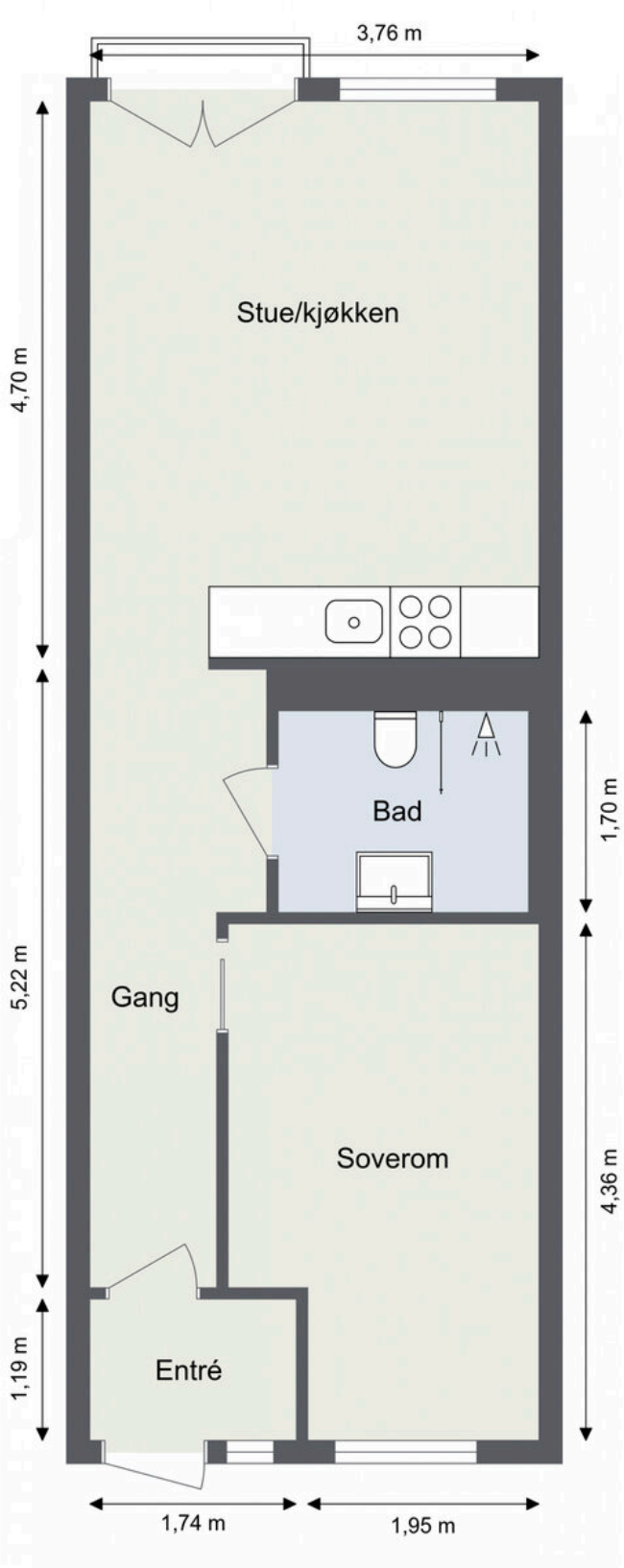
Her bor du sentralt med kort gangavstand til kollektivtransport, butikker, spisesteder og treningssentre. I tillegg er det kort vei til flere flotte parker og turmuligheter langs naturskjønne Akerselva.

FASILITETER
Bygg fra 2004 med heis
Høy 1. etasje mot Arendalsgata
Fransk balkong og store vindusflater
Lukket gårdsrom med port
Nymalte overflater og nyslipt gulv i 2026
Soverom vendt mot rolig gårdsrom
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
Takterrasse i 5. etg og hyggelig gårdsrom i sameiet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Tyder































Praktisk og plassbesparende skyvedør inn til soverommet som gir en god utnyttelse av arealet.





Badet er fra byggeåret med lyse flislagte overflater.

Innredningen består av servant med underskap, veggskap med speilfront, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdør.








9746


P
09-20
(09-20)

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0172/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Arendalsgata 20C, 0463 OSLO
Gnr 221, bnr 34, snr 25 i Oslo kommune

Selgere
Andreas Tuft
Kristin Olsen

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
850,- (Eierskiftegebyr garasjeplass)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
119 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
132 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 819 730,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 832 730,- (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.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 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
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, gang, stue/kjøkken, bad og soverom.

Videre disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard
ENTRÉ
En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem og setter tonen for resten av leiligheten. Entréen byr på plass til oppheng av yttertøy og oppstilling av sko. Her får du et flott førsteinntrykk med nymalte overflater og nyslipt parkettgulv i 2026.

STUE
Stuen er et lyst og hyggelig oppholdsrom med store vindusflater og en flott fransk balkong som skaper en naturlig forlengelse av rommet. Rommet har en god planløsning med plass til spisebord, sofa og TV-møbler. Den nydelige fargetonen gjør det enkelt å sette sitt eget preg.

KJØKKEN
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen og spisestuen. Det har en funksjonell og gjennomtenkt

utforming med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter, fliser på bakvegg og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående stekeovn, oppvaskmaskin og nytt kjøle-/fryseskap fra 2024, som medfølger. Over stekesonen er det montert ventilator integrert i innredningen.

BAD
Flott bad fra byggeåret med lyse fliser, varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av servant med underskap med glatte fronter, speil, veggskap med speilfronter, vegghengt toalett og dusjsone med innfellbare dører i herdet glass. Rommet har mekanisk avtrekk.

SOVEROM
Lunt og koselig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Det er god plass til garderobeskap dersom det er ønskelig. Overflatene er malt i en nydelig fargetone som skaper en rolig og avslappende atmosfære. Soverommet ligger ut mot et lukket gårdsrom.

Innvendig overflater:
- Gulv: Innvendige gulv er belagt med parkett.
- Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Himling: Sparklet og malte plater i entré. Hvite metallplater i bad.
- Takhøyde i stue/kjøkken er målt til 2.38 m.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 21 i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Garasjeplassen har tidligere blitt leid ut for 1 700,- pr. mnd.

Sameiet disponerer i alt 42 P-plasser i byggets kjellerplan, og som disponeres av seksjonseiere med bruksrett til p-plassene.

Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste ved overføring av garasjeplass. Månedlig kostnad på 50,- for garasje/p-plass kommer i tillegg til felleskostnadene. Retten til bruk av P-plass kan overføres internt i sameiet.

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
Elbil: 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/.

Modernisering og påkostninger
2023: Bytte av toalett
2026: Sliping av gulv
2026: Malt vegg og himlings overflater

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Nei, nytt kjøleskap i 2024

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. 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:

Boligblokk
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og malt trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2004

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.

- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Gulv i våtrom:
Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet.
Vanntett sjikt har overgått halvparten av forventet levetid.
Det er stedvis misfaring og sprekker i fuger TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:
Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket.
Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er ikke observert skader i form av bom/løse fliser, sprekk i fliser eller fuger. Flisleggingen har derfor normal ikke kortere levetid, så lenge flisene sitter limt fast.
I mange tilfeller er det tilstrekkelig å vaske bort overflatemuggen. Dette må gjøres regelmessig. Hvis ikke vil problemet forverres, trenge dypere ned i fugene og potensielt skade konstruksjonen. Over tid kan det føre til at det vanntette sjiktet svikter, og fuktskader kan oppstå.

- Vegger i våtrom:
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

- Sanitærutstyr bad:
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Det er observert krakkelering i servant.
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnte forhold.
Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.
Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

- Fast inventar bad:
Innredningen har fuktskader/svelling.
Konsekvens: Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

- Tekniske anlegg - Varmtvannsbereder:
Tekniske anleggfølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Konsekvens: Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

- Kjøkkeninnredning:
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
TG 2 er gitt på innredningen på grunn av normal bruksslitasje og mindre svellings skader, stedvis på innredningen.
Konsekvens: Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Innbo og løsøre
Frittstående kombiskap, komfyr, vaskemaskin og oppvaskmaskin følger med.
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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.
- Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2004, montert i kjøkkeninnredningen.

Ventilasjon:
- Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
- Luftespalte under dør til bad.
- Friskluftsventil på yttervegger.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen. Panelovn i soverommet er demontert og ligger i boden, denne medfølger i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 377 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 733,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv/internett fra Altibox, vedlikeholdsfond, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnader pr. 24.06.26 utgjør 2.733,00,- pr md.
Herav:
- Vedlikeholdsfond: 128,-
- TV/internett: 577,-
- Felleskostnader: 2.028,-

Månedlig kostnad på 50,- for garasje/p-plass kommer i tillegg til felleskostnadene, og faktureres separat.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 195 547,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 782 189,- pr. 2024
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
Altibox

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sagene Panorama, orgnr. 987740876

Om sameiet
Sameiet Sagene Panorama består av 1 næringsseksjon og 82 boligseksjoner.

Sameiet disponerer i alt 42 p-plasser i byggets kjellerplan.

Det er låst innendørs sykkelparkering for beboerne. Den er lett tilgjengelig ved postkassene. Det er også sykkelparkering utendørs i fellesområdet.

Sameiets beboere disponerer to takterrasser i 5. etasje.

Det er forsøkt å kontakte styret uten svar pr. 17.07.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en eier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 912,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på 108 481,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på 87 005,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret har adgang til å innkalle til dugnad med to ukers varsel. Hensikten vil være å vedlikeholde og oppgradere fellesarealene, i tillegg til den sosiale og trivselsmessige faktoren. Styret henstiller til den enkelte beboer å slutte opp om dugnadene.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge styret får skriftlig melding og så sant dyreholdet ikke er til ulempe for naboene eller sameiet. Hvis dyret skitner til fellesarealer, er det dyreeierens ansvar å gjøre rent. Hunder skal holdes i bånd. Lufting av hunder skal foregå utenfor sameiets eiendom.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 76579544

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 212 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. 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
Velkommen til Arendalsgata 20C, en attraktiv adresse midt på Sagene, et av Oslos mest populære boligområder. Her bor du med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, butikker og servicetilbud, samtidig som du har flotte grøntområder og gode rekreasjonsmuligheter rett i nærheten.

Sagene Torg ligger kun få minutters gange fra boligen og byr på et levende nærmiljø med populære spisesteder som Sagene Lunsjbar, Kaffebrenneriet, Pizza Pancetta, Den Lille Kokosbollefabrikken og Nord Bjølsen Bakeri. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet Coop Extra, Rema 1000, Joker og Meny på Alexander Kiellands plass. I tillegg finner du apotek, spesialbutikker, frisører og øvrige servicetilbud i nærområdet. Ønsker du et større utvalg av shopping og serveringssteder, ligger Storo Storsenter kun en kort sykkel- eller kollektivtur unna.

Området er kjent for sine mange grønne lunger og gode rekreasjonsmuligheter. Like ved finner du Myraløkka, Bjølsenparken og Voldsløkka med store grøntarealer, lekeplasser, turstier, kunstgressbaner og sandvolleyballbaner. I nærområdet ligger også de idylliske Hjemmets Kolonihager og historiske Vøienvolden Gård, som byr på kafé, arrangementer og flotte omgivelser året rundt.

For den treningsinteresserte finnes et bredt tilbud med blant annet SATS Sagene, Myrens Sportssenter, CrossFit Sagene, Sagene Squash og Klatreverket. Området gir også kort vei til populære byområder som Torshov, Grünerløkka og St. Hanshaugen, mens Oslo sentrum enkelt nås på rundt ti minutter med buss eller sykkel.

Kollektivtilbudet er svært godt. Bussholdeplassen Arendalsgata ligger rett utenfor døren med hyppige avganger, inkludert busslinje 20, 37 (døgnbuss), 54 og Flybussen. Fra nærliggende Sagene går også buss 34, og det er kort gangavstand til trikk på Torshov samt T-bane på Storo og Nydalen, som gir enkel forbindelse til resten av byen.

Boligen har også en attraktiv beliggenhet med kort vei til flere av Oslos største utdanningsinstitusjoner, blant annet BI i Nydalen, OsloMet, Universitetet i Oslo på Blindern, Lovisenberg Diakonale Høgskole, Arkitektur- og designhøgskolen (AHO) og Det odontologiske fakultet. Dette gjør området attraktivt både for studenter, ansatte og alle som ønsker en sentral og urban beliggenhet med alt innen rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.08.2005.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg (S-2255). Øvrig bestemmelser over eiendommen er vannforsyningsanlegg og andre sikringssoner (S-5058) For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Maridalsveien 160 A - bruksendring fra kontor til bolig, etablering av tre boenheter og fasadeendring
Saksnummer: 2026/04682
Status: Under behandling
Oh Holding AS søker om bruksendring fra kontor til bolig, mindre fasadeendring i 2. etasje og etablering at to boenheter i eksisterende bygg.

Hammergata 3 - oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer: 2025/07462
Det er søkt om oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter. Plan- og bygningsetaten har vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen deres

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/221/34/25:
05.09.1856 - Dokumentnr: 900094 - Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1856 - Dokumentnr: 900119 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1856 - Dokumentnr: 900118 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1875 - Dokumentnr: 927215 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1885 - Dokumentnr: 992762 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1892 - Dokumentnr: 900439 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1917 - Dokumentnr: 912606 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1919 - Dokumentnr: 912682 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1920 - Dokumentnr: 901681 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1922 - Dokumentnr: 993560 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1923 - Dokumentnr: 993704 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1965 - Dokumentnr: 504232 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1968 - Dokumentnr: 503137 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1969 - Dokumentnr: 507241 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerskur.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1969 - Dokumentnr: 515988 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1997 - Dokumentnr: 29183 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:33 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:33 Snr:2
Rett til å leie 6 parkeringsplasser i fremtidig garasjeanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra .Byutviklingskomiteen v/Plan g Bygningsetaten i Oslo
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2002 - Dokumentnr: 72372 - Begrensing i råderett
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
Rettighetshaver: Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2002 - Dokumentnr: 72372 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2003 - Dokumentnr: 3066 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. utskillelse/bebyggelse av d.eid.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2004 - Dokumentnr: 87681 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2026 - Dokumentnr: 700611 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.12.2004 - Dokumentnr: 87681 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/4135
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 82

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.

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.

Seksjonen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene pr. 26.06.26 overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, har de bekreftet at de sletter sitt pantedokument såfremt salg i denne forbindelse ikke gir de full dekning.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring 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.no 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 dekningssalg 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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 12 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 19. juli 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

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).

Arendalsgata 20C

Nabolaget Sagene - vurdert av 189 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	**3 min**
281 elever, 17 klasser	0.3 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	**4 min**
413 elever, 20 klasser	0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**9 min**
276 elever, 21 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**4 min**
227 elever, 16 klasser	0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**12 min**
570 elever, 36 klasser	1 km
Foss videregående skole	**16 min**
600 elever, 20 klasser	1.4 km
Nydalen videregående skole	**21 min**
960 elever	1.7 km

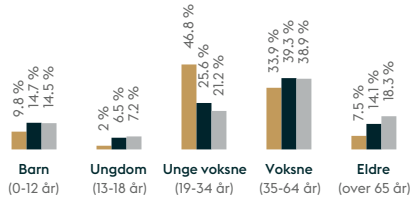
Offentlig transport

Arendalsgata	**1 min**
Linje FB1, 20, 37, 54	0.1 km
Torshov i Vogts gate	**8 min**
Linje 11, 12, 18	0.6 km
Storo	**19 min**
Linje 4, 5	1.6 km
Grefsen stasjon	**4 min**
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.4 km

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 å...	**2 min**
63 barn	0.1 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	**4 min**
99 barn	0.3 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år...	**5 min**
34 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene	1 771	1 119
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Myraløkka	3 min
Bjølsen skole	5 min
SATS Sagene	4 min
Myrens Sportssenter	6 min

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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

Tilstandsrapport

Arendalsgata 20C, 0463 Oslo

Befaringsdato:	Fredag 10. juli 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 16. juli 2026
Referanse:	13909

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom Våtrom	Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. Vanntett sjikt har overgått halvparten av forventet levetid. Det er stedvis misfaring og sprekker i fuger TG 2 er gitt på grunn av nevnte forh...	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.	Side 12
Sanitærutstyr bad Våtrom	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Det er observert krakkelering i servant. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levet...	Side 12
Fast inventar bad Våtrom	Innredningen har fuktskader/svelling.	Side 12
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 14
Kjøkkeninnredning	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på innredningen på grunn av normal bruksslitasje og mindre svellings skader, stedvis p...	Side 16

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2023	Bytte av toalett
2026	Sliping av gulv
2026	Malt vegg og himlings overflater

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med fransk balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Opplysning er gitt av eier.

Referansenivå

Referansenivå
Bygningen er oppført i 2004, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Andreas Tuft å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet beskrevet i denne rapporten

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		3			
1. etasje	42				
Sum	**42**	**3**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Andreas Tuft
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 221 Bnr: 34 Snr: 28
Eierform:	Annet

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
2004

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og malt trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Våtrom

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

Bad

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

Beskrivelse: Bad fra byggeår.

Bad - *Gulv i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i plast.
Vurdering:	Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. Vanntett sjikt har overgått halvparten av forventet levetid. Det er stedvis misfaring og sprekker i fuger TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet. Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid. Misfarging av fugemassen er et resultat av fuktbelastning, for svak ventilasjon og opphopning av belegg. Disse forholdene resulterer i et miljø egnet for muggsopp. Sprekker i fugene kan ha flere årsaker. Vanlige årsaker inkluderer, feilaktig påføring og bruk av flislim, ujevnt underlag før flislegging, feil blandingsforhold på fugemassen, det blir stående vann bak flisen eller fugen over lengre tid, setninger i bygningskonstruksjonen, etc.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er ikke observert skader i form av bom/løse fliser, sprekk i fliser eller fuger. Flisleggingen har derfor normal ikke kortere levetid, så lenge flisene sitter limt fast. I mange tilfeller er det tilstrekkelig å vaske bort overflatemuggen. Dette må gjøres regelmessig. Hvis ikke vil problemet forverres, trenge dypere ned i fugene og potensielt skade konstruksjonen. Over tid kan det føre til at det vanntette sjiktet svikter, og fuktskader kan oppstå.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Bad - *Sanitærutstyr bad*	TG 2
Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Det er observert krakkelering i servant. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnte forhold.
Årsak:	Det var ikke krav om dreneringsspalte ved oppføringen av bygningen. Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader. Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad*	TG 2
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. og veggskap med speilfronter. Speil og beylsning over servant.
Vurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling.
Årsak:	Årsaken til avviket er vannpåkjenning etter dusjing eller søl fra servanten.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i bad.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra en godkjent installatørbedrift for alt arbeid utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger det ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre økt risiko dersom arbeidene ikke er utført av en godkjent installatørbedrift som har gjennomført nødvendige kontroller for å sikre at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende krav. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Varme, ventilasjons, sanitær

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

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran lokalisert i fordelerskapet.
Vurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Luftespalte under dør til bad. Friskluftsventil på yttervegger.
Vurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2004, montert i kjøkkeninnredningen.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Produksjonsår for berederen
2004

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Nei

Har berederen fast strømtilkobling
Ukjent

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Fransk balkong i metall konstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Vurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2004
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Kjøkkeninnredning

TG 2

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Frittstående stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Automatisk vannstopper er montert.
Vurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på innredningen på grunn av normal bruksslitasje og mindre svellings skader, stedvis på innredningen. .
Årsak:	Årsaken til skadene er ikke kjent.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i gang og stue/kjøkken.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med parkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himlingsoverflater

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i entrè. Hvite metallplater i bad. For øvrig malte betongelementer.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken

Himlingshøyde målt under befaringen
2.38 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Andre rom

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Parkeringsplass er ikke oppmålt, da takstmann ikke hadde kjennskap til parkeringsplassen under befaringen.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle radonmålinger.
Vurdering:	Leiligheten ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som moderat til lav.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	13-07-2026	Egenerklæringen er mottatt på e-post	
Eier	13-07-2026	Eier har gitt opplysninger over e-.post	
El. tilsyn		Det er ukjent om det er utført el-tilsyn	
Godkjente plantegninger	15-12-2001	Godkjente plantegninger er uthentet	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

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
19. juli 2026

Oppdragsnummer
29-0172/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arendalsgata 20C, 0463 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Andreas Tuft, Kristin Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. november 2020

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76579544
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

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

Nei

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Nytt kjøleskap i 2024

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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

---

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: 29-0172/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Arendalsgata 20C
Postnr	0463
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	221
Bnr.	34
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	81735824
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2020-1206902
Dato	03.12.2020



Innmeldt av	Marcus Grundy

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0172/26 . Vår ref.: 7379-1-25 Dato: 24.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sagene Panorama
Organisasjonsnr:	987740876
Seksjonseier:	Tuft, Andreas
Medeier:	Olsen, Kristin
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Arendalsgata 20 C, 0463 OSLO
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	221
Bnr.	34

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 76579544.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. 42 stk. p-plasser i byggets kjellerplan, og som disponeres av seksjonseiere med bruksrett til p-plassene i følge (kjøpe)kontrakt. Ved konstituering av sameiet er rettighetene til p-plassene fordelt i henhold til opprinnelige kjøpekontrakter. Fordeling av bruksretten til p-plassene ajourføres av styret v/forretningsfører. Retten til bruk av p-plassene kan overdras internt i sameiet mellom seksjonseierne. Avhending av bruksrett til p-plassene i fellesarealet er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra styre i Sameiet Sagene Panorama, om at overdragelsen er notert.
Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2025. Tidligere forretnningsfører er USBL. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Forsikring: Gjensidige Forsikring Polisenr: 76579544 (NB: Har kun mottatt polisen for 2024). Tredjepartsinformasjon for 2024: Ikke mottatt. Vennligst kontakt med tidligere forretningsfører eller selger. Tidligere forretningsfører har ansvar for å beregne disse tallene for 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 733,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	128,00	
TV/internett	577,00	
Felleskostnader	2 028,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	151,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	18 912,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marit Johanne Bjerke, e-post: styret@sagenepanorama.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7379
SAMEIET SAGENE PANORAMA

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SAGENE PANORAMA

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 18:00, Folkvang Sagene, Maridalsveien 153 b, 0461 Oslo .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SAGENE PANORAMA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marit Johanne Bjerke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tove Eileen Myhre og Stine Hulleberg Johansen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7379 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7379 Sameiet Sagene Panorama.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 135 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

SAMEIET SAGENE PANORAMA
ORG.NR. 987740876, KLIENTNR. 7379

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 990 496	2 856 902	2 991 000	3 090 000
Ladeinntekter elbil		25 109	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 015 605**	**2 856 902**	**2 991 000**	**3 090 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 035	-17 625	-17 625	-19 000
Styrehonorar	4	-135 000	-125 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	5	-16 081	-9 309	-9 129	-9 500
Forretningsførerhonorar		-128 475	-128 377	-133 530	-139 000
Konsulenthonorar		-17 413	-67 313	-3 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-619 867	-854 520	-436 000	-625 000
Forsikringer		-290 855	-270 117	-294 000	-322 000
Kommunale avgifter	7	-633 337	-584 376	-653 331	-667 000
Energi/fyring	8	-169 416	-183 415	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-543 097	-519 084	-533 520	-540 000
Andre driftskostnader	9	-349 437	-30 302	-335 025	-336 495
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 922 013**	**-2 789 438**	**-2 750 160**	**-3 002 995**
DRIFTSRESULTAT		**93 592**	**67 464**	**240 840**	**87 005**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14888	87436	0	0
Finanskostnader		0	11	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 888**	**87 425**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**108 481**	**154 888**	**240 840**	**87 005**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		108 481	154 888		

SAMEIET SAGENE PANORAMA
ORG.NR. 987740876, KLIENTNR. 7379

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Øremerkede bankinnskudd		0	649 868
SUM ANLEGGSMIDLER		0	**649 868**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 007	13 028
Forskuddsbetalte kostnader		238 725	247 790
Driftskonto OBOS-banken		667 190	0
Sparekonto OBOS-banken		1 005 091	0
Innestående i andre banker		0	879 253
SUM OMLØPSMIDLER		**1 933 013**	**1 140 071**
SUM EIENDELER		**1 933 013**	**1 789 939**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 842 406	1 733 925
SUM EGENKAPITAL		**1 842 406**	**1 733 925**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 732	0
Leverandørgjeld		49 875	557
Annen kortsiktig gjeld		0	55 456
SUM KORTSIKTIG GJELD		**90 607**	**56 013**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 933 013**	**1 789 939**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2026
Styret i Sameiet Sagene Panorama

Marit Johanne Bjerke Tove Eileen Myhre Stine Hulleberg Johansen

Jørn Kjernli Evensen Karen Bye Hoel

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 323 860
Garasje	23 850
TV/internett	495 286
Vedlikeholdsfond	147 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 990 496**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 035**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-135 000
SUM STYREHONORAR	**-135 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 790

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 081
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 081**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-85 686
Drift/vedlikehold elektro	-37 096
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 896
Drift/vedlikehold heisanlegg	-381 887
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 830
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 669
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 241
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-619 867**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-356 424
Renovasjonsgebyr	-276 913
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-633 337**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-169 416
SUM ENERGI / FYRING	**-169 416**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 250
Container	-24 541
Vaktmestertjenester	-294 026
Andre driftskostnader	-929
Trykksaker	-1 368
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 790
Andre kontorkostnader	-197
Telefon, annet	-13 222
Porto	-375
Bank- og kortgebyr	-3 738
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-349 437**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 490
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 091
Renter av innskudd i andre banker	2 044
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 284
Andre renteinntekter	979
SUM FINANSINNTEKTER	**14 888**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET SAGENE PANORAMA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SAGENE PANORAMA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XPLLF-INEEM-NZLS0-FNI57-G6DOL-E5458

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-27 14:51:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XPLLF-INEEM-NZLS0-FNI57-G6DOL-E54S8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SAGENE PANORAMA

Organisasjonsnummer: 987740876
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Folkvang Sagene, Maridalsveien 153 b, 0461 Oslo .

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Marit Johanne Bjerke er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Følgende møte på årsmøte:

Marit Johanne Bjerke + Inger Helene Erdal Vaaten

Leilighetsnr. 14 - Seksjonsnr. 14 - H0402

Tove Eileen Myhre

Leilighetsnr. 49 - Seksjonsnr. 49 - H0405

Stine Hulleberg Johansen

Leilighetsnr. 82 - Seksjonsnr. 82 - H0403

Dag Inge Danielsen

Leilighetsnr. 13 - Seksjonsnr. 13 - H0403

Kaja Ruud

Leilighetsnr. 50 - Seksjonsnr. 50 - H0402

Karen Bye Hoel

Leilighetsnr. 38 - Seksjonsnr. 38 - H0309

Kjersti Randers

Leilighetsnr. 1 - Seksjonsnr. 1 - H0205

Reidun Kristine Stoveland Fjeldheim

Leilighetsnr. 61 - Seksjonsnr. 61 - H0103

Stian Arnesen Seim

Leilighetsnr. 74 - Seksjonsnr. 74 - H0401 - med fullmakt

Mari Lomsdalen Næss

Leilighetsnr. 45 - Seksjonsnr. 45 - H0409

Håkon Eknes

Leilighetsnr. 17 - Seksjonsnr. 17 - H0503

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

✓ **Vedtatt. 10 stemmeberettigede.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Tove Eileen Myhre og Kaja Ruud er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Honoraret til styret setter til kr. 135 000

Styrets innstilling
Styret foreslo på årsmøte å øke honoraret til kr. 160 000. Årsmøte diskuterte dette og ble enige om at idet det er vanskelig å rekruttere nye styremedlemmer, at styret gjør en god jobb og at det vil bli flere vedlikeholdsprosjekt fremover at styret honorar bør økes. En økning på 25 000 kr er innen for økonomisk forsvarlig.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 135 000

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000

Forslaget ble vedtatt

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Marit Johanne Bjerke

Følgende stilte til valg:
Marit Johanne Bjerke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stine Johansen
Tove Eileen Myhre

Følgende stilte til valg:
Stine Johansen
Tove Eileen Myhre

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kaja Ruud
Axel-Christian Spöri

Følgende stilte til valg:
Kaja Ruud
Axel-Christian Spöri

VEDTEKTER

for

Sameiet Sagene Panorama Org. nr.: 987 740 876

(Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, 29. november 2004 og senere endret i sameiermøte 22. mars 2007, 17. april 2008, 29. april 2010, 18. mars 2015, 31. oktober 2016 og 20.05.2020)

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sagene Panorama. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring som er tinglyst. **Sameiet består av 1 næringsseksjon og 82 boligseksjoner.**

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 221, bnr 34 i Oslo kommune ligger i sameiet mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

4.2 Husordensregler
Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

4.3 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene
I medhold av esl § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

4.4 Skilting
Med hjemmel i esl § 19 femte ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger.

4.5 Garasjeplasser
Sameiet disponerer i alt 42 p-plasser i byggets kjellerplan, og som disponeres av seksjonseiere med bruksrett til p-plassene i følge (kjøpe)kontrakt.

Ved konstituering av sameiet er rettighetene til p-plassene fordelt i henhold til opprinnelige kjøpekontrakter. Fordeling av bruksretten til p-plassene ajourføres av styret ved sameiets forretningsfører.

Retten til bruk av p-plassene kan overdras internt i sameiet mellom seksjonseierne. Avhending av bruksrett til p-plassene i fellesarealet er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra styre i Sameiet Sagene Panorama, om at overdragelsen er notert.

4.6 Leierett til garasjeplasser
Bentsegt. 2 brl. skal ha førsterett på ellers like vilkår til å leie parkeringsplasser i ovenfor nevnte fellesareal, dersom noen av sameierne ønsker å leie ut sin parkeringsplass. Dette gjelder dog bare inntil seks plasser.

4.7 Kameraovervåking
(1) Sameiemøtet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i hht Datatilsynets regelverk.

5 Vedlikehold og påkostninger
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i

bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

De sameierne som til enhver tid har rett til p-plass er alene forpliktet til å betale drift og vedlikeholdet av fellesarealet som er disponert til p-plasser.

Sameiet Sagene Panorama oppretter et vedlikeholds- og oppgraderingsfond. Innbetalingene til fondet skal være 10 prosent av fellesutgiftene for hver seksjon. Avsetningsbeløpet innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnader. Sameiemøtet kan, med alminnelig flertall, endre/ stanse avsetningene til fondet eller deler av fondet. En redegjørelse for bruken av fondet/ deler av fondet skal inkluderes i årsberetning/ årsregnskap.

6 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 6.1-6.7 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Boligdelen” er i definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

6.1 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringssdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener næringssdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringssdelen.
- Håndtering av avfall fra næringseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.

- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:
- Kabel TV
- Vaktmestertjenester i fellesarealene boligdelen
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.

6.4 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne:
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

6.5
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjoneier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

6.6
Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk.
Byggforsikring skjer samlet for sameiet. Kostnadene fordeles av forsikringsselskapet på boligdel og næringsdel. Hvis sådan fordeling ikke kan finne sted, fordeles kostnaden etter sameiebrøk

7 Ansvaret utad
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

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

9 Sameiemøter
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

9.1 Berammelse og innkalling
Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiemøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøte.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiemøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiemøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiemøte gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll

Sameiemøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiemøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal sendes samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiemøte regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved

loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

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

For vedtak om endring av disponering og bruk av p-plasser kreves det tilslutning fra samtlige sameiere.

9.5 Ugildhet i sameiemøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

9.6 Saker som behandles i det ordinære sameiemøtet

Det ordinære sameiermøtet skal:

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,

5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av sameiemøtet, se pkt. 10.2.

10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både boligeierne og eierne av næringsseksjonene bør være representert i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiemøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Ugildhet ved vedtak i styret

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

10.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret.

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

10.6 Informasjon til seksjonseiere og leiere
Styret i sameiet er ansvarlig for å vedlikeholde og oppdatere nettstedet med domenet sagenepanorama.no. Her skal sameiets vedtekter, husordensregler og annen viktig informasjon være tilgjengelig til enhver tid. Hvis styret beslutter å bruke sosiale medier til å informere og kommunisere med sameiere/beboere, skal det opplyses om dette på nettstedet sagenepanorama.no og på en fysisk oppslagstavle.

11 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. esl § 32.

12 Forretningsfører og funksjonærer
Sameiemøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiemøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiemøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

HUSORDENSREGLER, Sameiet Sagene Panorama.

Vedtatt på sameiemøte 28. februar 2005, revidert 30. mars 2006, 22. mars 2007, 17. april 2008 og 29. april 2010.

INNLEDNING

1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.

1.3. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Se punkt 16.2.

FELLESAREALER

2.1. Alle inngangsdører, garasjeport, inngangsporter fra Arendalsgata og Bentsegata, samt dør til søppelrom skal til enhver tid være låst.

2.2. Det er ikke tillatt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Dette omfatter trappeløpene, heisen, samt bod- og kjellerarealene, inkludert garasjen. Det er kun tillatt å stumpe sigaretter i oppsatte askebegre i bakgården og på felles takterrasser.

2.3. Utendørs og innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt. Det skal ikke kastes avfall på fellesarealene. Se punkt 8 om søppel.

2.4. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og søl med kjemikalier er ikke tillatt på fellesarealene.

2.5. Det er beboernes ansvar å fjerne evnt. oljesøl og andre kjemikalier fra fellesarealene, for eksempel svalgangene.

2.6. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Mindre tilleggsarbeider og endringer avgjøres av styret. Større endringer skal fremlegges på sameiemøte, hvor simpelt flertall avgjør.

2.7. Sameiets beboere disponerer to takterrasser i 5. etasje. Disse er deler av sameiets fellesarealer, og er til disposisjon for alle som bor i sameiet. Takterrasene skal ikke pyntes/utstyres slik at de ser private ut, og virker ekskluderende i forhold til andre beboere. Private eiendeler (duker, puter, askebegre etc.) vil bli fjernet fra takterrassene.

2.8. Styret har adgang til å innkalle til dugnad med to ukers varsel. Hensikten vil være å vedlikeholde og oppgradere fellesarealene, i tillegg til den sosiale og trivselsmessige faktoren. Styret henstiller til den enkelte beboer å slutte opp om dugnadene.

BALKONGER OG SVALGANGER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på svalgangene eller balkongene som kan være til vesentlig ulempe for naboene, eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må henges på innsiden av balkongen for å forhindre at vann renner ned.

3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser og balkonger. Tepper må ikke ristes fra balkonger eller svalganger. Tepper skal ristes nede i bakgården.

3.3. Det er tillatt å grille på balkong med gassdrevet og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke åpen kullgrill.

3.4. Det er ikke tillatt å gjøre vesentlige endringer på balkongens utseende, herunder brystvern, balkonggjerder og balkongoverbygg. Avskjerming mot vind/sol kan skje etter skriftlig søknad til styret.

3.5. Det er ikke tillatt å lagre sykler, barnevogner, møbler og andre større gjenstander på svalgang, i korridor eller trappeoppgang, dette av hensyn til mulighet for rengjøring, generell fremkommelighet og brannsikkerhet.

LEILIGHETER

4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i vannklosettet.

4.2. ”Plumbo” og lignende midler må ikke brukes i avløp, da de tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved evt. tette avløp. Kostnaden dekkes av den enkelte beboer.

RO OG ORDEN

5.1. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tidsrommet kl 0800 – 2200 på hverdager, på lørdager og dager før helligdag/offentlig fridag kl 0900 – 1800. På søndag og helligdag/offentlig fridag skal arbeid som medfører støy ikke utføres. Er det nødvendig å arbeide på leiligheten utenfor de angitte periodene, skal styret varsles i god tid.

5.2. Mellom kl 2200 og 0800 må beboerne unngå høylydt støy av hensyn til naboenes nattero og helgefreden. Støy omfatter også at vaskemaskin-sentrifugering og støy fra andre husholdningsmaskiner skal unngås etter kl. 22.00. Vær oppmerksom på at stereoanlegg og TV i leiligheten, høylydt tale og musikk på balkongen kan virke forstyrrende på naboene i stort omfang. Ta hensyn!

5.3. Skal man ha fest, er det god skikk å varsle naboene på forhånd. Vis hensyn til naboene når du spiller musikk eller har fest, og respekter reglene om ro i

sameiet mellom kl 22.00 og 08.00.

SKILT OG OPPSLAG

6.1. Skilting på postkasser og ringetablå ved hovedinngangsporten skal være ensartet, av den typen som styret bestemmer. Styret er behjelpelig med informasjon om bestilling av postkasseskilt og har ansvar for å oppdatere navneoversikten ved hovedinngangsporten.

6.2. Private oppslag på utvendige eller innvendige fellesarealer er bare tillatt på den oppsatte oppslagstavlen ved postkassene.

ANTENNE

7.1. Samtlige leiligheter er tilknyttet sameiets felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

7.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

AVFALLSHÅNDTERING

8.1. Husholdningssøppel/restavfall kastes i godt lukkede poser/sekker i beholderne for restavfall i søppelrommet. Vær nøye med å knyte igjen søpleposene for å unngå lukt og tilgrising. Unngå brannfarlig avfall i vanlige søpleposer!

8.2. Papir- og pappavfall kastes i beholderne for papir og papp.

8.3. Alt annet avfall kastes/leveres på miljøstasjoner og mottaksanlegg.

8.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet ved postkassene, men i søppelbøtte eller papirbeholder i søppelrommet.

PRIVATE OG FELLES BODER

9.1. Hver leilighet har fått anvist en kjellerbod. Beboeren er selv ansvarlig for å besørge renhold og å holde boden låst.

9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i kjeller/garasjeanlegg.

9.3. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

9.4. Fellesboder tillates brukt til sykler, bildekk og sportsutstyr som henstilles på eiers risiko.

SYKLER

10.1. Sykler kan parkeres i utendørs sykkelstativ på fellesareal eller i fellesbod som er bestemt brukt til sykkelparkering.

10.2. Sykler som parkeres på svalganger, forøvrig i innendørs og utendørs fellesarealer, festet til lyktestolper, benker og lignende, vil bli fjernet.

DYREHOLD

11.1. Dyrehold er tillatt så lenge styret får skriftlig melding og så sant dyreholdet ikke er til ulempe for naboene eller sameiet. Hvis dyret skitner til fellesarealer, er det dyreeierens ansvar å gjøre rent.

11.2. Hunder skal holdes i bånd. Lufting av hunder skal foregå utenfor sameiets eiendom.

GARASJE OG BILBRUK

12.1. Bare de med fast garasjeplass kan parkere i fellesgarasjen.

12.2. Det er kun tillatt å parkere på anviste plasser.

12.3. I vinterhalvåret henstilles garasjebrukerne om i størst mulig grad å fjerne snø fra bilen før innkjøring, dette av hensyn til avrenning, kjellerboder som befinner seg i det åpne garasjeanlegget, samt tæring på gulvet.

12.4. Ulovlig parkerte biler og andre motorkjøretøyer vil bli borttauet uten varsel, på eiers regning og risiko.

12.5. Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

12.6. Største tillatte totalvekt ved kjøring inn på gården er 7,5 tonn.

12.7. Ved utleie av garasjeplass, må styret gis beskjed om hvem som leier plassen – med navn, tlf.nr., adresse og evt. e-post. Utleier plikter å skaffe leietaker en fjernstyrt åpner til garasjen. Vær oppmerksom på punkt 4.5. i vedtektene for Sagene Panorama, som lyder: ”Garasjeplasser. Bentsegt. 2 brl. skal ha førsterett på ellers like vilkår, å leie parkeringsplasser dersom noen av sameierne ønsker å leie ut sin parkeringsplass. Dette gjelder dog bare inntil seks plasser.” Den som har garasjeplass å leie ut, gir beskjed til styret, som kunngjør utleieplassen for Bentsegata 2 borettslag.

TRYGGHET

13.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsporten aldri blokkeres i åpen stilling.

13.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller garasjeporter.

MELDEPLIKT

14.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så snart som mulig.

ENDRINGER

15.1. Sameiemøte kan endre husordensreglene gjennom simpelt flertall.

SANKSJONER

16.1. Den enkelte beboer er ansvarlig for skader som påføres sameiets eller andre beboeres eiendeler, enten det gjøres av beboeren eller besøkende.

16.2. Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til at styret ilegger beboeren gebyr og vurderer andre tvangstiltak. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som beboeren ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den aktuelle beboer. Utgifter som styret eller vaktmester påføres i forbindelse med husbråk eller overtredelse av øvrige husordensregler, kan belastes den aktuelle beboer. Dette kan eksempelvis være utgifter til utrykning, megling, telefoner og lignende.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Felix Arkitekter AS v/Felix Vidal
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Dato: 17 AUG. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200112786-62 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 153	Eiendom:	221/34/0/0
Tiltakshaver:	Naturbetong AS v/Philip Stephansen	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS v/Felix Vidal	Adresse:	Rosenkrantz gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 153

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

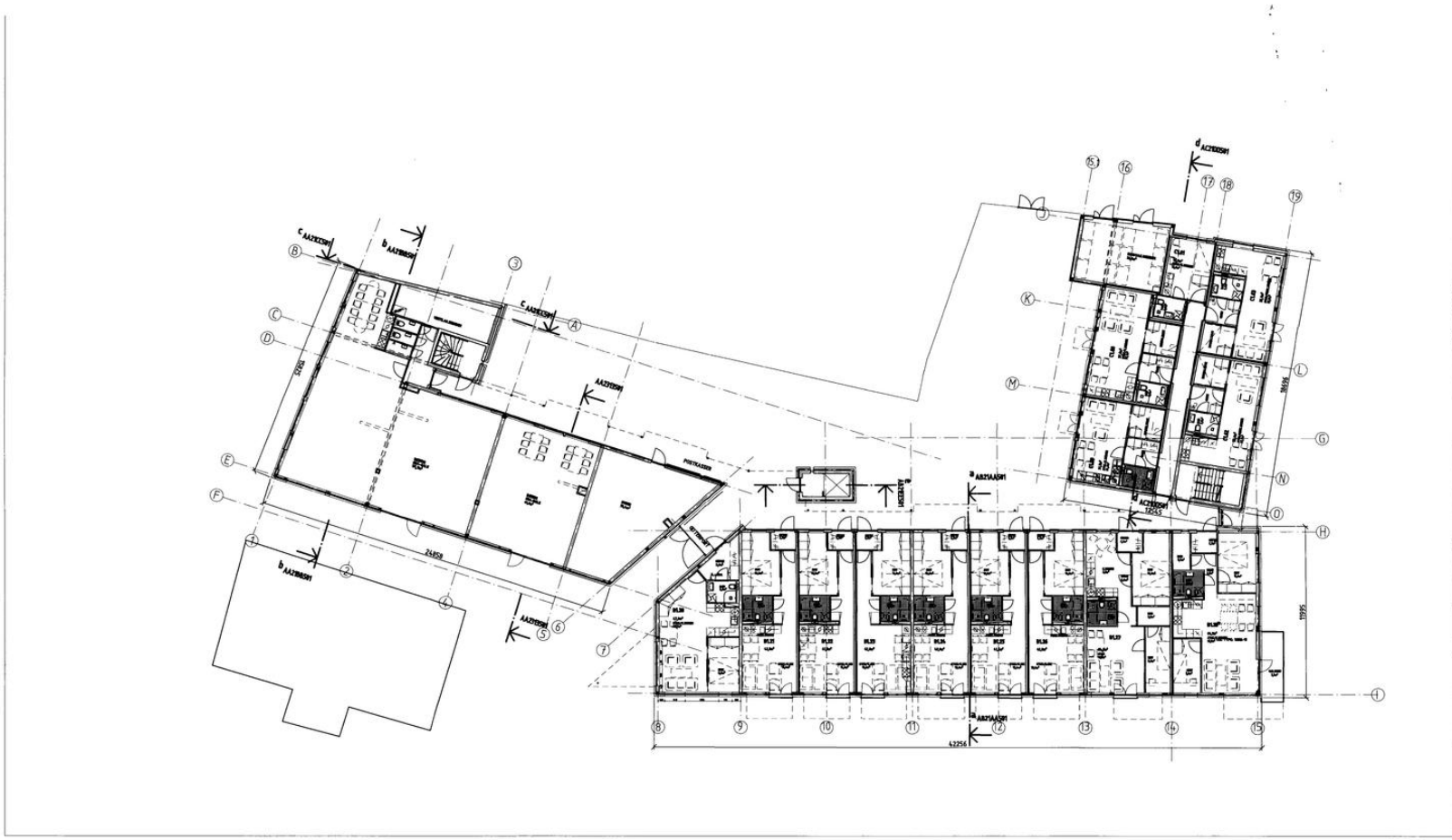
Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AH20 1301	15.12.01	H

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	AS BUILT

Plan 1

INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
H	12.01.01	ØH	SB	AS BUILT
G	04.12.01	VS	FV	REVIDERT RAMMETILLATELSESØKNAD/PRISGRUNNLAG
...	15.12.01	VS	FV	RAMMETILLATELSESØKNAD

A
B
C

NORD

SAGENE PANORAMA

TILTAKSHAVER:

NATURBETONG AS

ADRESSE: BOKSTADVEIEN 27B 0355 OSLO TEL: 22 93 14 00 FAX: 22 93 14 01

PROSJEKTERENDE:

FELIX ARKITEKTER AS

ROSENKRANTZGT 7, 0159 OSLO TEL: 23 35 79 70 FAX: 23 35 79 71

Plan 1

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	AS BUILT

PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AH20 1301	15.12.01	H

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

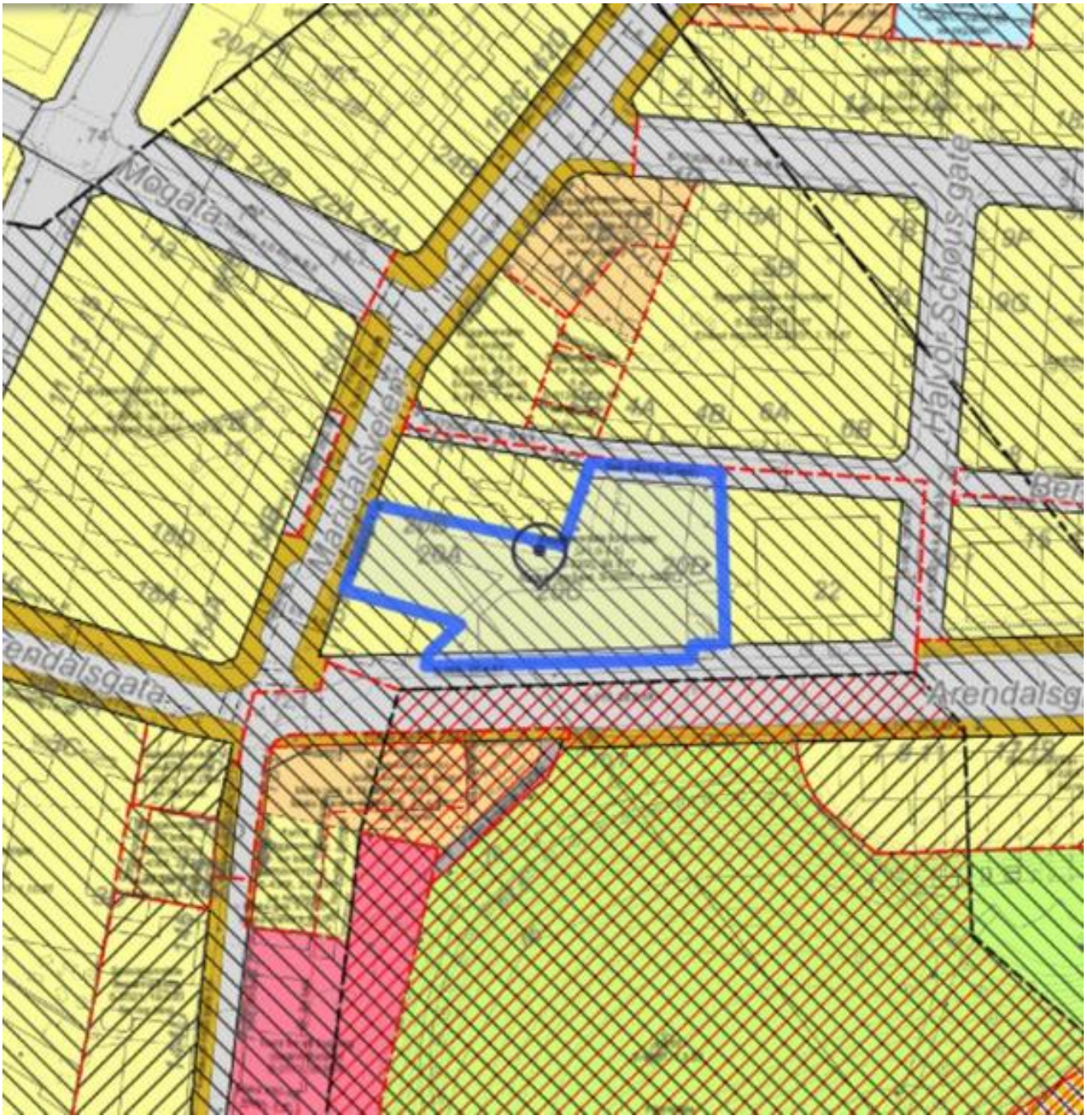
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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


Møgata
Arendalsgata

Returneres etter tinglysing til
Selvaag Forvaltning AS
Postboks 524 Økern
0512 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 87681
17 DES 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] **om**

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	221	34		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
921 920 808 02	Næss Chokoladefabrik AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

SE VEDLEGG A Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 87681 Tinglyst: 17.12.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Utstederens underskrift
2004-11-22	GEIR JULLUM SIG HVINDEN

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/2-2003e

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 23.11.04	Sagene Panorama AS for Næss Chokoladefabrik AS i.h.t. generalfullmakt	

Dato	Utsteders underskrift
2004-08-16	

GEIR JULLUM STIG HØINDEN

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
221	34			Oslo

Dato	Stempel og underskrift
15/12-04	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utsteders underskrift
2004-08-16	GEIR JULLUM STIG AVINDEN

VEDLEGG A

Vedlegg til punkt 3 **Sagene Panorama, gnr 221 bnr 34**

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs areal
1	B	39	B
2	B	66	B
3	B	61	B
4	B	61	B
5	B	50	B
6	B	39	B
7	B	66	B
8	B	61	B
9	B	61	B
10	B	50	B
11	B	39	B
12	B	66	B
13	B	61	B
14	B	61	B
15	B	50	B
16	B	54	B
17	B	61	B
18	B	61	B
19	B	50	B
20	B	48	B
21	B	42	B
22	B	42	B
23	B	42	B
24	B	42	B
25	B	42	B
26	B	42	B
27	B	65	B
28	B	65	B
29	B	48	B
30	B	42	B
31	B	42	B
32	B	42	B
33	B	42	B
34	B	42	B
35	B	42	B
36	B	65	B
37	B	65	B
38	B	48	B
39	B	42	B
40	B	42	B
41	B	42	B
42	B	42	B
43	B	65	B
44	B	65	B
45	B	48	B
		2311	

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs areal
46	B	42	B
47	B	42	B
48	B	42	B
49	B	42	B
50	B	65	B
51	B	65	B
52	B	48	B
53	B	64	B
54	B	64	B
55	B	64	B
56	B	64	B
57	B	65	B
58	B	65	B
59	B	32	BG
60	B	38	BG
61	B	15	B
62	B	38	BG
63	B	38	BG
64	B	32	B
65	B	32	B
66	B	48	B
67	B	35	B
68	B	35	B
69	B	32	B
70	B	32	B
71	B	39	B
72	B	35	B
73	B	35	B
74	B	32	B
75	B	32	B
76	B	39	B
77	B	35	B
78	B	35	B
79	B	42	B
80	B	42	B
81	B	42	B
82	B	42	B
83	N	235	
		1824	

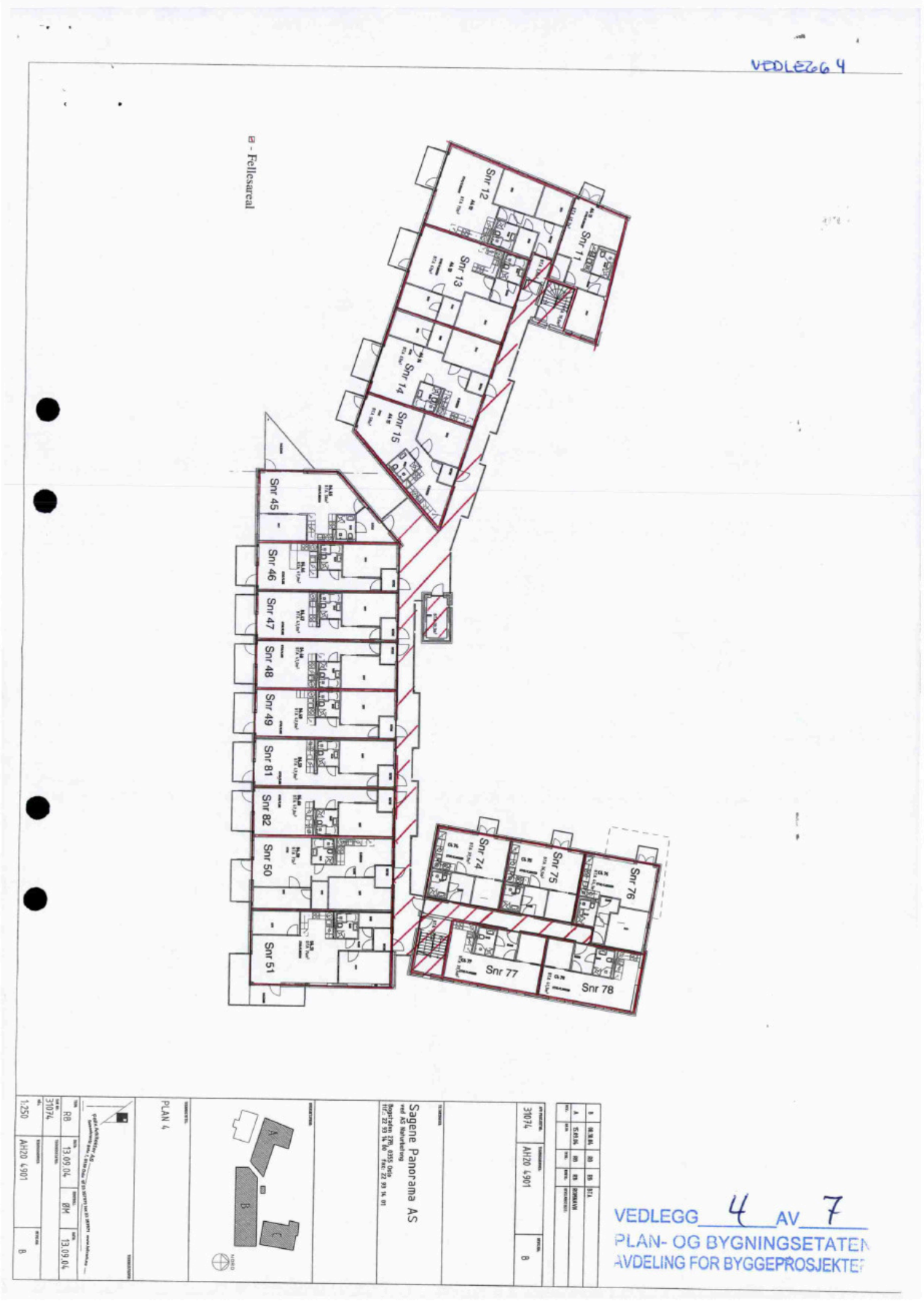
Teller 4135
Nevner 4135

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

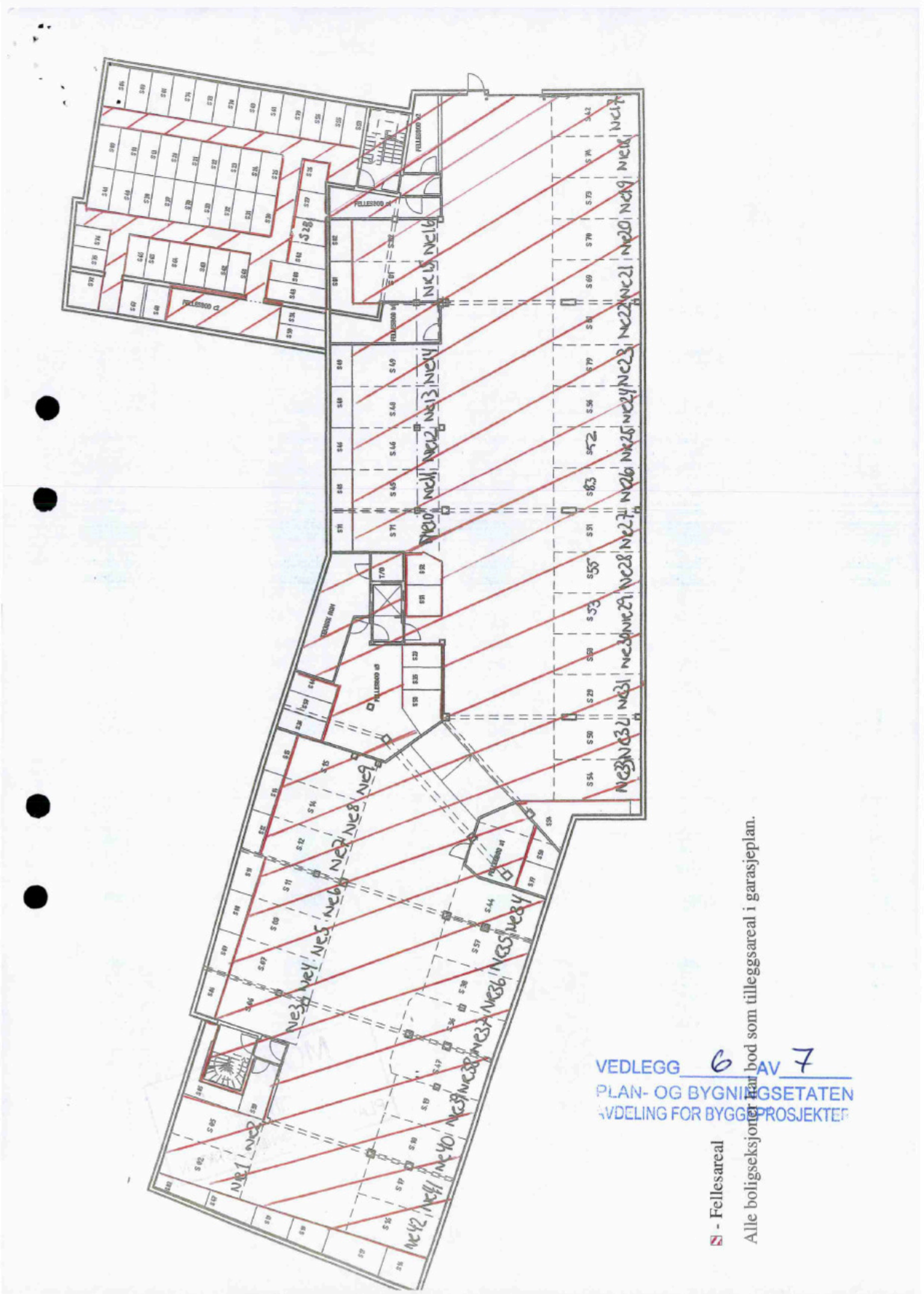

VEDLEGG 1
Snr 63
Snr 20
Snr 21
Snr 22
Snr 23
Snr 24
Snr 25
Snr 26
Snr 27
Snr 28
Snr 59
Snr 60
Snr 61
Snr 62
Snr 63
PLAN 1
Sagene Panorama AS
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE


VEDLEGG 2
B - Fellesareal
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 29
Snr 30
Snr 31
Snr 32
Snr 33
Snr 34
Snr 35
Snr 36
Snr 37
Snr 64
Snr 65
Snr 66
Snr 67
Snr 68
PLAN 2
Sagene Panorama AS
VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


VEDLEGG 3
- Fellesareal
Snr 7
Snr 8
Snr 9
Snr 6
Snr 10
Snr 38
Snr 39
Snr 40
Snr 41
Snr 42
Snr 79
Snr 80
Snr 43
Snr 44
Snr 69
Snr 70
Snr 71
Snr 72
Snr 73
PLAN 3
Sagene Panorama AS
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


VEDLEGG 4
B - Fellesareal
Snr 12
Snr 11
Snr 13
Snr 14
Snr 15
Snr 45
Snr 46
Snr 47
Snr 48
Snr 49
Snr 81
Snr 82
Snr 50
Snr 51
Snr 74
Snr 75
Snr 76
Snr 77
Snr 78
PLAN 4
Sagene Panorama AS
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


VEDLEGG 5
B - Fellesareal
Snr 16
Snr 17
Snr 18
Snr 19
Snr 52
Snr 53
Snr 54
Snr 55
Snr 56
Snr 57
Snr 58
PLAN 5
Sagene Panorama AS
VEDLEGG 5 AV 7



VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Alle boligseksjoner har bod som tilleggsareal i garasjeplan.

- Fellesareal

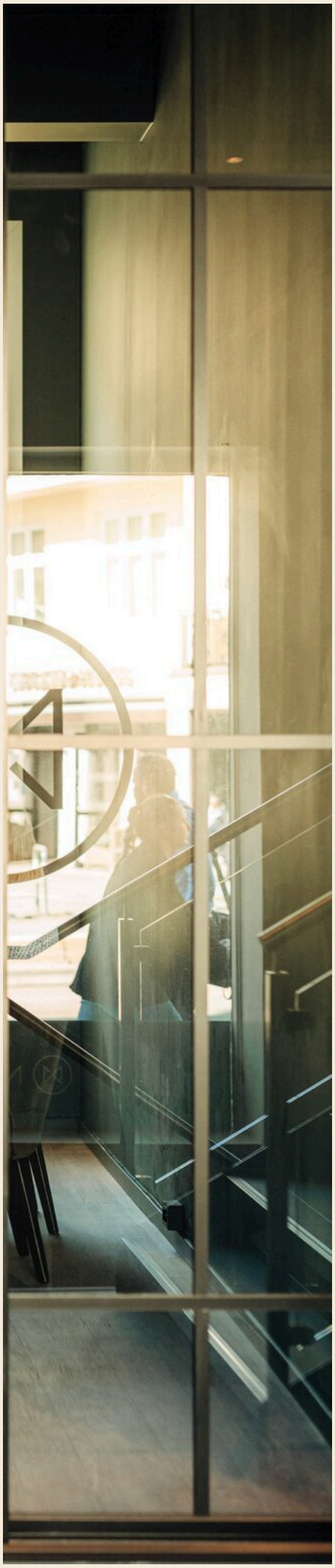

25.11.04
uten målstokk
MULTICONSULT AS
SEKSJON 13.3 LANDSKAPSARKITEKTER
Hoffsveien 1 P. boks 265, Skøyen 0213 Oslo
Tlf.: 22 51 50 00 - Fax: 22 51 50 01
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Snr 63
Snr 62
Snr 60
TAKHAGE
GRUS
EIENDOMSGRENSE
PROSJEKTGRENSE

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0172/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Arendalsgata 20C 0463 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 34, snr 25 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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612