

GAMLEBYEN

# Mosseveien 20



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 950 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

188 340,-

ANTALL SOVEROM

3

TOTALPRIS

7 138 340,-

ETASJE

2

FELLESKOSTNADER

4 510,- pr. mnd

BYGGEÅR

1899

BRA-I/BRA TOTAL

92/97 kvm

ENERGIKLASSE

G

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

581.8 m<sup>2</sup> (eiet)

# Din megler



## Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

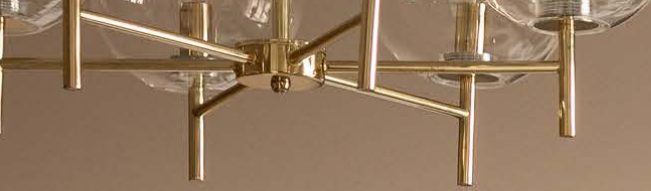
[christoffer.vindum@emera.no](mailto:christoffer.vindum@emera.no)

+47 918 19 365

Christoffer Vindum er en fremoverlent og engasjert eiendomsmegler med en bakgrunn fra idrett som har gitt ham både drivkraft, struktur og en sterk lagånd. Han er kjent for sitt omsorgsfulle vesen og sin evne til å sette seg inn i andres situasjon, noe som gjør at både boligselgere og kjøpere føler seg ivaretatt gjennom hele prosessen.

Med en naturlig evne til å tilpasse seg ulike mennesker og forstå deres behov, skaper Christoffer trygghet og gode opplevelser for alle involverte. Han har en fremragende relasjonsbygger-evne, og hans genuine interesse for mennesker gjør at han raskt etablerer tillit – et uvurderlig fundament når store beslutninger skal tas.

Christoffer kombinerer profesjonalitet og menneskelighet på en måte som skiller ham ut i bransjen, og hans dedikasjon til å levere resultater gir både selgere og kjøpere trygghet på at de er i de beste hender.



## Deres nye hjem?

Velkommen til Mosseveien 20!

Her får dere en lys og elegant leilighet med klassisk preg. Gjennomgående planløsning og store vinduer gir rikelig med lys, mens generøs takhøyde skaper en luftig romfølelse. Boligen ble vesentlig oppgradert i 2018/2019 med nytt bad, kjøkken, elektrisk anlegg og oppgraderte overflater.

Meget attraktiv beliggenhet i Gamlebyen, med nærhet til fjorden, grøntområder og gangavstand til byliv. I nærområdet finner dere Bjørvika med kulturtilbud, serveringssteder, handel samt sjøbad langs Sørenga og Operastranda.

- Klassiske detaljer som stukkatur, rosett og doble fløydører
- Stort, separat spisekjøkken med egen matbod
- Generøs takhøyde på over 3 meter
- Store vinduer og fantastisk utsikt
- Peis på stuen
- Utleie av parkeringsplasser
- Hyggelig felles bakgård







































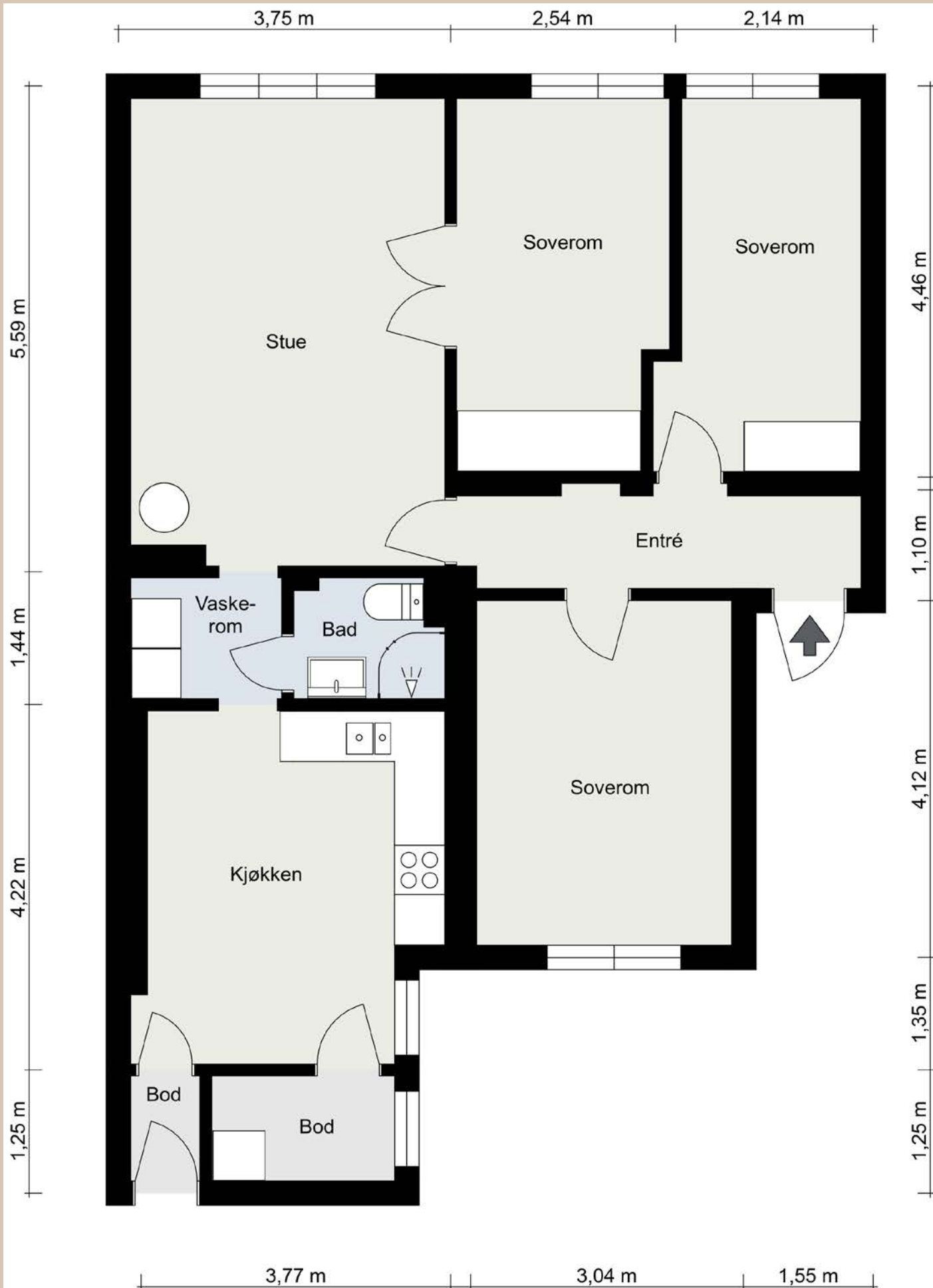






# Plantegning





MOSSEVEIEN 20

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 6 950 000

## Omkostning kjøper

6 950 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

173 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
174 840 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

188 340 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

-----  
7 124 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

7 138 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 138 340

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 510,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: kommunale avgifter, felles forsikring og internett. Det gjøres oppmerksom på at det vil komme en endring av felleskostnadene, men det er ikke kjent enda. Dette skal vedtas på neste sameiermøte.

## Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til fellekostnader vil det påløpe kostnader som strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 689 984 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 759 935 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Her bor du som nærmeste nabo til Bjørvika, Oslos mest moderne og pulserende bydel, hvor arkitektur og byliv reiser seg fra fjorden. Her finner du landemerker som Operahuset i Oslo, MUNCH museum og den karakteristiske Barcode-rekken, som har gitt byen en ny skyline. Området byr også på Vannkunsten, ofte omtalt som Oslobuktas lille Venezia, samt et rikt utvalg av restauranter, barer, gallerier og eksklusive butikker. På Sørenga sjøbad og Operastranda kan du nyte urbant strandliv med sjøbad, sauna og sommeraktiviteter rett ved fjorden. I området finnes også Sukkerbiten og SALT med et variert kultur- og arrangementstilbud.

Nærområdet er videre i utvikling med etableringen av Middelalderparken, som vil bli et stort grøntområde med både rekreasjon og formidling av Oslos historie. På baksiden av boligen ligger Ekebergparken med skulpturpark, utsikt og flotte tur- og joggestier.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i nærområdet, blant annet ved Kiwi ved Ekebergportalen eller Bunnpris med søndagsåpent. Offentlig kommunikasjon er svært god med trikk fra Oslo Hospital og buss fra St. Halvards gate og Sørenga, med forbindelser til blant annet sentrum, Majorstuen og Bekkestua. Oslo S ligger også kun en kort spasertur eller sykkeltur unna, med tog, flytog og T-bane.

Området passer perfekt for deg som ønsker en sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet nær fjorden, med umiddelbar tilgang til byliv, kultur, park og rekreasjon.

## Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass med leiligheten, men sameiet har utleie av parkeringsplasser.

Info fra sameiet:

Parkering etter avtale med sameiet. På sameiets fellesarealer er det plass til fem p-plasser, som skal benyttes til utleie, og der seksjonseierne har fortrinnsrett til leie av P-plass, dog slik at de to næringsseksjoner skal ha førsterett til å leie hver sin P-plass. Ønsker flere seksjonseiere å leie p-plass har den med lengst eieransiennitet fortrinnsrett i forhold til seksjonseier med kortere eieransiennitet. Utleie av p-plassene skal skje til den til enhver tid gjeldende markedspris for leie av parkeringsplass i området. Sameiets styre kan for øvrig fastsette retningslinjer til utfylling av disse vedtektsbestemmelser og gjennomføring av utleien av p-plassene.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 581.8 m<sup>2</sup>

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1995. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Fremlagte tegninger viser en annen rominndeling og bruk enn dagens situasjon. Rom som i tegningene er angitt som stue benyttes i dag som soverom, og rom betegnet som værelse benyttes som bod/matbod.

## Innhold

### Areal

BRA - i: 92 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 97 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> bod.

2. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og lagerrom.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde i stue er målt til 3,08m. Leiligheten disponerer 1 nettingbod kjellerbod på ca. 5 kvm.

## Standard

Entré- Velkommen hjem!

Innbydende gang med et elegant og klassisk preg som ønsker deg velkommen hjem.

### Stuen

Lys og innbydende stue med klassiske detaljer, generøs takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe og øvrig møblering, mens peisovnen skaper en lun atmosfære på kjølige dager. Vakre listverk og originale detaljer understreker boligens tidløse sjarm.

### Kjøkkenet

Stilrent og innbydende kjøkkenet med glatte fronter og benkeplate i laminat, som gir et moderne og tidløst uttrykk. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, mens kjøl-/fryseskap er plassert i egen matbod. Velegnet plass til stort spisebord, perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.

### Baderom

Moderne og innbydende baderom fra 2018/19 med tidløs innredning og god standard. Badet har flislagte vegger og gulv, malt himling samt elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av servant med underskap, gulvstående toalett og dusjløsning med glassvegger i hjørne. Rommet er i tillegg utstyrt med elektrisk styrt vifte.

### Tre gode soverom

Boligen har tre gode soverom med lyse og rolige fargevalg som skaper en harmonisk atmosfære. Rommene oppleves luftige med store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys, og flere av soverommene har klassiske detaljer som vakker stukkatur og takrosett som understreker boligens særpreg. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblering, mens de øvrige rommene egner seg utmerket som barnerom,

gjesterom, hjemmekontor eller garderoberom. Samlet sett byr boligen på fleksible og innbydende rom som dekker ulike behov.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Unum Consult Christian Unum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Pipe utbedret i 2025.

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

Synlige skjevheter i gulv og sprekker i vegger og tak.

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

En liten mus ble funnet død i kjelleren vinteren 2025. Sameiet har avtale med Pleibas om skadedyrkontroll.

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

Ja, kun av faglært. Gjennomført arbeid på det elektriske anlegget. Dokumentasjon i sikringsskap.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Tilknyttet privat parkering som følger med leiligheten.

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

Ja, kun av faglært. Arbeid på fasade i 2026.

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

## Byggemåte

### Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass med tilluftsventiler.

### Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt bakdør til felles baktrapp (brann og lydklassifisert EI30/38dB).

### Pipe og ildsted

Boligen har vedovn.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring

er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitasje på gulv.

- Innvendig > Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Bruksslitasje på dører.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel utenfor badetrom. Rommet er ikke utstyrt med sluk. Det er noe som forsterker risikoen for skjulte vannskader og lekkasjer.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Pipe og ildsted  
Pipevanger er ikke synlige.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

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

## Øvrig informasjon

### Adresse

Mosseveien 20, 0193 OSLO

Gnr. 235, bnr. 30, snr. 2, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.

### Selger

Marit Fagerheim Wiik og Alireza Djabbarly

### Sameie

S/E Mosseveien 20

Organisasjonsnummer: 927026589

Sameiets adresse er: Mosseveien 20, 0193 Oslo.

Bebyggelsen og tomten til gnr. 235, bnr 30 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 8 seksjoner, hhv. 6 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameierne har ansvar for vask av fellesarealer. Eiere av hver leilighet har ansvaret for vask av hele trappeløpet en gang hver 6 uke.

Sameiet ønsker ikke å ta opp felles lån, for å styrke egenkapitalen i møte med vedlikeholdsbehov er det forslag om engangsinnbetaling til sameiet i størrelse kr. 50 000 pr seksjon. Dette er tema for sameiermøte tirsdag 21/04-2026.

Loftsarealet er tilleggsareal til seksjon nr. 6. Seksjonseier planlegger utbygging av loft. Ferdig utbygd loft vil gi inntekter til sameiet.

Forretningsfører: Anne Andersen

Sameiets forsikringselskap: IF fullverdiforsikring

Polisenummer fellesforsikring: SP471831

Husdyr: Uten styrets forhåndssamtykke er dyrehold ikke tillatt. Samtykke er betinget av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Til samtykke kan det knyttes betingelser, samt at styret kan fastsette retningslinjer for dyrehold, herunder om hvilke arter eller type dyr, antall, lufting, etc. som kan/ikke kan tillates.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Skriftlig melding om overdragelse av en seksjon skal gis sameiets styre eller den styret måtte utpeke. Ved overdragelse skal det med meldingen følge en erklæring fra erververen om at denne er gjort kjent med og aksepterer sameiets vedtekter med vedlegg som rettslig bindende for seg.

Bare fysiske personer skal kunne kjøpe/erhverve noen av sameiets boligseksjoner. Heller ikke kan noen kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i Sameiet.

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver vår holdes det dugnad i sameiet.

## Energiklasse

G

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Industri med tilhørende anlegg iht. S-219GO. Saken gjelder regulering av kvartalet Mosseveien - Kongsveien. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:

Grønlikaia - Planforslag til offentlig ettersyn - Bymessig utvikling, boliger, nye gater og byrom

Saken kan følges her: <https://>

[innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202009402](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202009402)

LOENGA FELT D5 - D5 - D7. GNR. 234 BNR.101. Hensikten er å avklare rammene for utvikling av Felt D5, samt å legge til rette for en omregulering av Rostocgata gjennom Lohavn. Saken kan følges her:

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1936/401755-1/105 27.02.1936 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 235 BNR: 30

1936/401756-1/105 27.02.1936 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 235 BNR: 30

1936/407783-2/105 14.12.1936 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om septiktank m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 235 BNR: 30

1945/402223-1/105 19.04.1945 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 235 BNR: 30

1959/512076-1/105 22.07.1959 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 235 BNR: 30

1965/502704-1/105 18.02.1965 ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og  
oljeprodukter

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 235 BNR: 30

1969/509176-1/105 21.05.1969 ERKLÆRING/AVTALE  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 235 BNR: 30

1987/55907-1/105 31.08.1987 BESTEMMELSE OM  
BEBYGGELSE  
Best. om gatekjøkken  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 235 BNR: 30

1995/35718-1/105 05.07.1995 BEST. OM VANN/  
KLOAKKLEDN.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 235 BNR: 30

Grunndata  
2021/291609-1/200 10.03.2021  
21:00  
SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 852/8052

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for  
betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har  
legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til  
sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant  
som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet  
foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.  
Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn  
legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og  
avløssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til  
det kommunale nettet er private, og  
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.  
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med  
gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen  
begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er  
tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.  
Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må  
være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter  
er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes  
utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Ved korttidsutleie plikter seksjonseieren senest 7 - syv -  
virkedager før leietaker flytter inn, skriftlig å melde fra om  
utleien og opplyse når leieforholdet er avtalt å begynne  
og avslutte. Ved utleie av en sameiers seksjon kan  
Sameiermøtet fastsette et gebyr oppad begrenset til 1/  
20- en tyvendedels av G (grunnbeløpet i folketrygden) til  
enhver tid, som utleier av seksjonen plikter å betale til  
sameietsom kompensasjon for de kostnader eller det  
merarbeid dette påfører sameiet/styret.

## Radonmåling

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

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgåås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontraks- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for

kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 48 650,00

Grunnpakke bolig info kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visninger pr. stk. kr 2 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 525,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 140 525,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

[christoffer.vindum@emera.no](mailto:christoffer.vindum@emera.no)

Tlf: 918 19 365

## Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsmegler

[anders.mogseth@emera.no](mailto:anders.mogseth@emera.no)

Tlf: 994 02 232

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

20.04.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MOSSEVEIEN 20

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260118	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alireza Djabbary	Marit Fagerheim Wiik
Gateadresse	
Mosseveien 20	
Poststed	Postnr
OSLO	0193
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	8547414

Document reference: 02260118

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AD, MFW

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

Document reference: 02260118

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alireza Djabbari	8ad41a29a699bc3efe2b6 cd5ee588780500fc1e	20.04.2026 13:33:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Fagerheim Wiik	0d49e853faf432538d1d19 2f70f529b9e858c76b	18.04.2026 17:31:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260118

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet  
 Mosseveien 20, 0193 OSLO  
 OSLO kommune  
 # gnr. 235, bnr. 30, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22243-1106

Eiendomsverdi ref nr: C19683

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Unum

Vår ref: CU



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagerer, bygg og rådgivningstjenester.

### Rapportansvarlig

Christian Unum

Uavhengig Takstingeniør

Cu@norges-takst.no

988 47 181



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

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

## Selveierleilighet - Byggeår: 1899

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass med tilluftsventiler.

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt bakdør til felles baktrapp (brann og lydklassifisert EI30/38dB)

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett, laminat og malt tregulv. Vegger og tak har malte flater.

Det bemerkes ufagmessige avslutninger på gulv. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv på et kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10-23 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 4-9 mm høydeforskjell på gulv på et kjøkken gjennom hele rommet.

Boligen har vedovn.

Innwendig har boligen malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket er malt.

Gulvet er flislagt. Badet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7-17mm lokalt i dusjnise.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Badet fra 2018 har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (vegger av teglstein)

Inspeksjonsluke på badet bekreftet vegger av teglstein.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre/laminat benkeplate, oppvaskkum, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap. Integreerte hvitevarer: stekeovn - platetopp og oppvaskmaskin. Kjøøl/fryseskap er plassert i matbod.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørstamme er besikket i bod i kjeller.

Vurdering av vannledninger er kun foretatt for installasjoner innenfor leilighetens arealer. Vannrør og øvrige VVS-installasjoner utenfor leiligheten, herunder felles rørføringer i bygningen/sameiet er ikke tilstandsvurdert.

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besikket kommentert av takstmannen. Det er ikke besikket noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivarettatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer. Varmt vannstanken er på ca. 120 liter, plassert i bod i kjeller.

Automatsikringer med skap i entrè

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

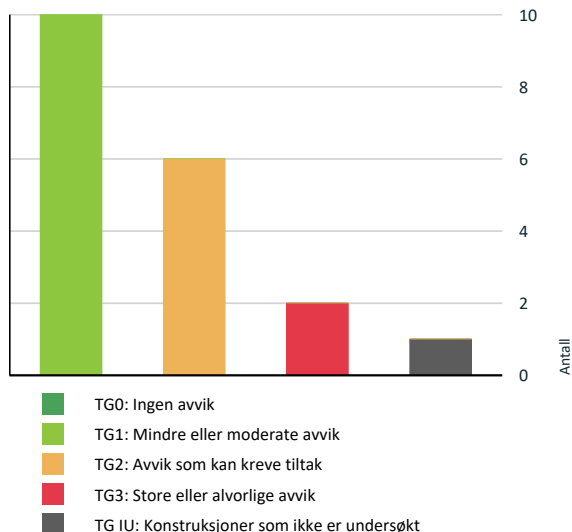
### Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

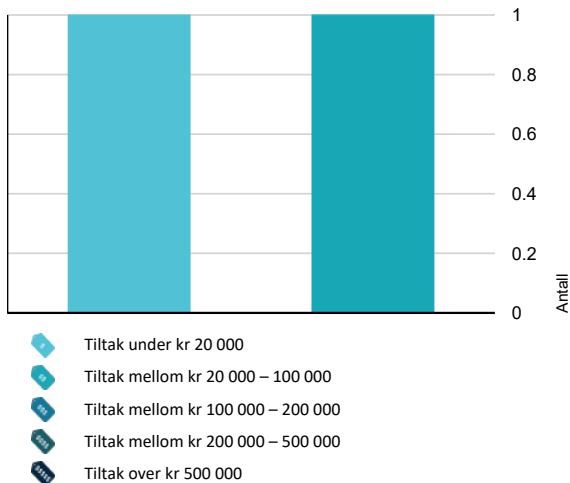
Fremlagte tegninger viser en annen rominndeling og bruk enn dagens situasjon. Rom som i tegningene er angitt som stue benyttes i dag som soverom, og rom betegnet som værelse benyttes som bod/matbod. Det er ikke undersøkt om dagens bruk er i samsvar med gjeldende krav eller offentlig godkjenning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

### Byggeår

1899

### Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

### Standard

Leiligheten har gjennomgående normal god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass med tilluftsventiler.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

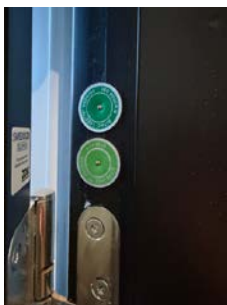
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt bakdør til felles baktrapp (brann og lydklassifisert EI30/38dB)

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Brann og lydklassifisering



Brann og lydklassifisering

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og malt tregulv. Vegger og tak har malte flater.

Det bemerkes ufagmessige avslutninger på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitasje på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Slitasje på gulv

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen:

Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv på et kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10-23 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 4-9 mm høydeforskjell på gulv på et kjøkken gjennom hele rommet.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet for avretting av gulv gjelder utelukkende tiltak for oppretting av eksisterende underlag med hensikt å oppnå tilfredsstillende nivåforskjeller.

Estimatet omfatter ikke levering og/eller montering av nytt gulv, herunder parkett eller andre overflatebelegg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Vedovn i stue

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Brukksslitasje på dører.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kun estetisk betydning.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall: 2018 Kilde: Eier**

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

**Årstall: 2018 Kilde: Eier**

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Badet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7-17mm lokalt i dusjnise.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.

**Årstall: 2018 Kilde: Eier**

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

**Årstall: 2018 Kilde: Eier**



Plastsluk med synlig banemembran

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Badet fra 2018 har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

**Årstall: 2018 Kilde: Eier**

# Tilstandsrapport



Røropplegg under baderomsinnredning

2.ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

2.ETASJE > BAD

## TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (vegger av teglstein)  
Inspeksjonsluke på badet bekreftet vegger av teglstein.

## KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre/laminat benkeplate, oppvaskkum, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap. Integreerte hvitevarer: stekeovn - platetopp og oppvaskmaskin  
Kjøl/fryseskap er plassert i matbod.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Røropplegg under kjøkkenbenk

2.ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørstamme er besiktiget i bod i kjeller.  
Vurdering av vannledninger er kun foretatt for installasjoner innenfor leilighetens arealer. Vannrør og øvrige VVS-installasjoner utenfor leiligheten, herunder felles rørføringer i bygningen/sameiet er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivarettatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel utenfor badetrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Rommet er ikke utstyrt med sluk. Det er noe som forsterker risikoen for skjulte vannskader og lekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales installasjon av waterguard.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i bod i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer med skap i entré

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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



Automatsikringer



Kursfortegnelse

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

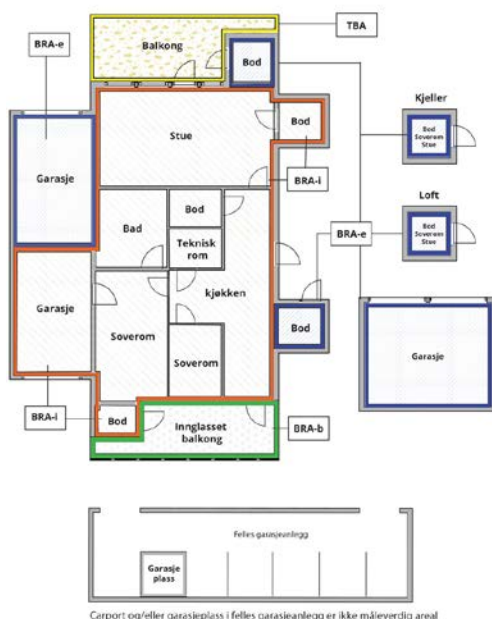
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	92	5		97	
<b>SUM</b>	<b>92</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, stue, soverom 3, bad, kjøkken, lagerrom	Bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde i stue er målt til 3,08m. Leiligheten disponerer 1 nettingbod kjellerbod på ca 5 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Fremlagte tegninger viser en annen rominndeling og bruk enn dagens situasjon. Rom som i tegningene er angitt som stue benyttes i dag som soverom, og rom betegnet som værelse benyttes som bod/matbod. Det er ikke undersøkt om dagens bruk er i samsvar med gjeldende krav eller offentlig godkjenning.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se historikk

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Christian Unum	Takstingeniør
	Marit Fagerheim Wiik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	235	30		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Mosseveien 20

### Hjemmelshaver

Djabbari Alireza, Wiik Marit Fagerheim

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Felles tomt for sameiet

### Tinglyste/andre forhold

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

### Historikk

Opplysninger fra eier:

Bad og kjøkken oppusset av tidligere eier i 2018.

Ny brann og lydklassifisert brannør montert mot baktrapp i regi av sameiet.

Nåværende eier har malt leiligheten.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Felles byggforsikring for sameiet.

Innboforsikring ordner eier selv.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/C19683>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

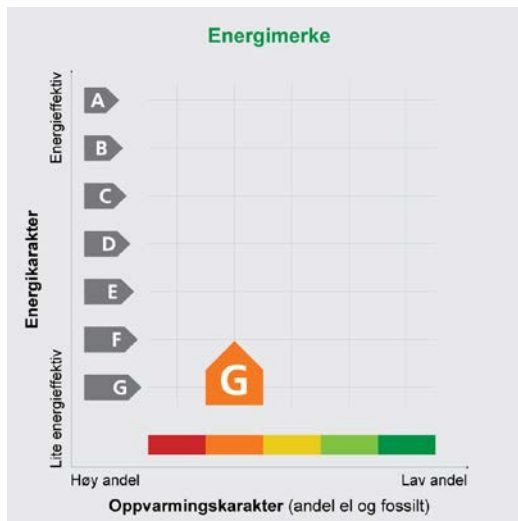
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Adresse	Mosseveien 20
Postnr	0193
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	235
Bnr.	30
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	80610777
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2023-1463257
Dato	19.01.2023

Innmeldt av Mathias Andressen



**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](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk: 14 674 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 022 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	400 liter ved

## 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 innnetemperaturen

**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)

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- 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

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets-kamin

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1900
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	92
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://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](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Mosseveien 20

Postnr/Sted: 0193 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0102

Dato: 19.01.2023 14:47:27

Energimerkenummer: A2023-1463257

Ansvarlig for energiattesten: Mathias Andressen

Energimerking er utført av: Mathias Andressen

Gnr: 235

Bnr: 30

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygnnr: 80610777

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

**Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 5: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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

# VEDTEKTER

FOR

## S/E MOSSEVEIEN 20

(Org.nr. ??? ??? ???)

(Vedtatt dato 01.11.2020 og i samsvar med reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65)

### 1. SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er S/E Mosseveien 20. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring av 01.11.2020, med etterfølgende justeringer, og tinglyst 10.03.2021.

### 2. EIENDOMMEN

Sameiets adresse er: Mosseveien 20, 0193 Oslo.

Bebyggelsen og tomten til gnr. 235, bnr 30 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 8 seksjoner, hhv. 6 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i i hht. seksjoneringsbegjæringen av 01.11.2020.

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. Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheter sikringskap, er fellesanlegg. Det samme gjelder innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

### 3. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 3.1. Seksjonen

Til enhver ideell eierandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig eller en næringsseksjon med eventuelle tilleggsarealer.

Den ideelle eierandelen sammen med den eksklusive bruksretten er benevnt seksjonen. Boligen eller næringslokalet, med eventuelle tilleggsarealer, er benevnt bruksenheten.

#### 3.2. Begrensninger i muligheten til å erverve/kjøpe boligseksjoner

Bare fysiske personer skal kunne kjøpe/erverve noen av sameiets boligseksjoner. Heller ikke kan noen kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i Sameiet. Dette gjelder allikevel ikke ved arv eller forskudd på arv til livsarving.

Begrensningene i mulighetene til erverv/kjøp av en eller flere av sameiets seksjoner, gjelder bare i den utstrekning ufravikelig lov ikke annerledes bestemmer.

#### 3.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan således med mindre annet er bestemt i herværende vedtekter fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er allikevel ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Skriftlig melding om overdragelse av en seksjon skal pr. omgående gis sameiets styre eller den styret måtte utpeke. Ved overdragelse skal det med meldingen følge en erklæring fra erververen om at denne er gjort kjent med og aksepterer sameiets vedtekter med vedlegg som rettslig bindende for seg. Videre skal opplyses avtalt tidspunkt for den nye eiers overtakelse av seksjonen. Ved korttidsutleie innenfor de begrensninger som er fastsatt i foregående ledd, plikter seksjonseieren senest 7 – syv – virkedager før leietaker flytter inn, skriftlig å melde fra om utleien og opplyse når leieforholdet er avtalt å begynne og avslutte. Meldingene skal, både ved overdragelse og ved korttidsutleie, inneholde den nye eiers navn/leietakerens navn, fnr. (alle 11 sifre), mob.nr. og e-post-adresse. Det samme gjelder for andre personer som skal bebo seksjonen sammen med den nye eier/leietakeren. Oppfylles ikke kravet til melding eller opplysningene disse skal inneholde, kan sameiets styre eller den styret har utpekt, nekte å godkjenne overdragelsen/korttidsutleien.

Med den begrensning som følger av punkt 6, 2. ledd nedenfor, har hver seksjonseier rett til å pantsette sin seksjon uten de øvrige seksjonseieres samtykke.

Ved overdragelse eller utleie av en sameiers seksjon kan Sameiermøtet fastsette et gebyr oppad begrenset til 1/20- en tyvendedels av G (grunnbeløpet i folketrygden, p.t. NOK 101 351) til enhver tid, som selger eller utleier av seksjonen plikter å betale til sameiet som kompensasjon for de kostnader eller det merarbeid dette påfører sameiet/styret.

### **3.4. Bruken av bruksenheten og fellesarealer**

Den enkelte seksjonseier 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 årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Den enkelte bruksenhet og fellesarealene må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere, eller i strid med bruk som er avtalt eller forutsatt.

Den til enhver tid eier av snr. 5 og snr. 6 skal etter eget ønske og for egen regning og risiko - forutsatt offentlige myndigheters godkjenning, herunder fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten - ha rett til bygge om/omgjøre sine respektive tilleggsarealer i loftsetasjen (S-ROM, sekundærrrom) til P-ROM (primærrrom). I den utstrekning sameiets styre eller årsmøtets samtykke er nødvendig for å iverksette og gjennomføre ombyggingen/utviklingen av disse tilleggsarealene, plikter styret og/eller årsmøtet å samtykke til og lojalt medvirke hertil, herunder om nødvendig uten unødig opphold treffe vedtak og undertegne på søknadsdokumenter, begjæring om reseksjonering av eiendommen e.l.

Fellesarealer må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en seksjonseiers eller husstands funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

### **3.5. Parkering og parkeringsplasser**

På sameiets fellesarealer er det plass til 5 – fem – p-plasser, som skal benyttes til utleie, og der seksjonseierne har fortrinnsrett til leie av P-plass, dog slik at *de to næringsseksjoner skal ha førsterett* til å leie hver sin P-plass. Ønsker flere seksjonseiere å leie p-plass har den med lengst eieransiennitet fortrinnsrett i forhold til seksjonseier med kortere eieransiennitet. Utleie av p-plassene skal skje til den til enhver tid gjeldende markedspris for leie av parkeringsplass i området. Sameiets styre kan for øvrig fastsette retningslinjer til utfylling av disse vedtektsbestemmelser og gjennomføring av utleien av p-plassene.

### **3.6. Dyrehold**

Uten styrets forhåndssamtykke er dyrehold ikke tillatt. Samtykke er betinget av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Til samtykke kan det knyttes betingelser, samt at styret kan fastsette retningslinjer for dyrehold, herunder om hvilke arter eller type dyr, antall, lufting, etc. som kan/ikke kan tillates.

## **4. VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER**

### **4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter bl.a.:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den sameiets styre gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenhetene for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner om dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Unnlater en seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta å få vedlikeholdet utført for vedkommendes regning. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal videre erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### **4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjons-

eieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

For oppfyllelse av sameiets plikt til vedlikehold og reparasjon av tomt, fellesarealer og anlegg kan sameiets styre for sameiets regning ansette og avskjedige vaktmester eller inngå og avslutte avtale om vaktmestertjeneste med eksterne tjenesteytere/håndverkere, samt at det utarbeides en instruks for dette.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt skal de avsatte beløp innkreses sammen med de månedlige beløp til dekning av felleskostnadene.

#### **4.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Bestemmelsen i dette punkt (punkt 4.3.) gjelder ikke i forhold til den rett eier av seksjon nr. 5 og seksjon nr. 6 har til ombygging/utvikling av sine respektive tilleggsarealer.

### **5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Som ikke uttømmende eksempler på sameiets felleskostnader er utgifter til offentlige avgifter, forsikring, oppvarming av fellesrom, utgifter til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, deriblant fellesrom og tomten, samt opparbeidelse av fond for å møte fremtidige større vedlikeholdsutgifter og evt. påkostninger til standardheving av eiendommen.

Styret eller den styret utpeker skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller. Styret fastsetter størrelsen på de å kontobeløp den enkelte seksjonseier skal betale. Å kontobeløpet betales forskuddsvis pr. måned, den 1. – første – i her måned, med mindre sameiets årsmøte annerledes bestemmer.

Fram til det tidspunkt ombyggingen/omgjøringen av tilleggsarealene knyttet til Snr. 5 og Snr. 6 er gjennomført og seksjonseier har tatt arealene i bruk som P-rom (primærrom), skal felleskostnadene fordeles som følger:

Snr. 1 - Snr 6, hver 12,5 %, mens Snr. 7 og Snr. 8 dekker hhv. 14 % og 11 %.

For tiden etter at tilleggsarealene knyttet til Snr. 5 og Snr. 6 er tatt i bruk som primærrom fordeles felleskostnadene forholdsmessig etter *sameiebrøkene*.

Ved forsinket betaling av fastsatt å kontobeløp eller andre krav sameiet måtte ha mot en seksjonseier, svares den til enhver tid gjeldende rente i hht. lov om renter ved forsinket betaling av 17.12.76 nr. 100 § 4, p.t. 8 % p.a. Styret kan bestemme at det i tillegg skal betales et gebyr, oppad begrenset til kr. 300, pr. puring ved forsinket betaling.

## **6. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER - PANTERETT**

For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin eierbrøk (bestemmelsen gjelder forholdet til tredjemann og *ikke* forholdet mellom seksjonseierne internt, jf. punkt 5 ovenfor).

Til sikkerhet for oppfyllelsen av den enkelte seksjonseiers forpliktelser som følger av sameieforholdet og etter herværende vedtekter, jf. særlig punkt, 3.4, 4 og 5, har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen med inntil to – 2 – ganger folketrygdens grunnbeløp (1G er p.t. kr. 101 351) på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del i forhold til det som er fastsatt i hht. punkt 5 ovenfor.

Panteretten som her nevnt, tinglyses på hver enkelt seksjon.

## **7. MISLIGHOLD**

### **7.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. ÅRSMØTET**

### **8.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig

fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **8.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

## **8.3. Ekstraordinært årsmøte**

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

## **8.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 8.2.

## **8.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## **8.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 8.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som

er fremsatt i møtet.

### **8.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **8.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### **8.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller herværende vedtekter.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20, 2. ledd, 2. punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

### **8.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **8.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) endring av bestemmelsene som sikrer eier av Snr. 5 og Snr. 6 rett til ombygging/ utvikling av sine tilleggsarealer og fordelingen av sameiets felleskostnader fram til dette har skjedd, jf. punkt 3.4. 3. ledd og punkt 5, 3. og 4 ledd.

#### **8.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **8.13. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

#### **8.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **9. STYRET**

### **9.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 1 - 3 medlemmer og minst 1 varamedlem.

### **9.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### **9.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **9.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på

årsmøtet.

### **9.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **9.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren, om slik er valgt, representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## **10. FORRETNINGSFØRER**

### **10.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre medarbeidere, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

### **10.2. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **11. REGNSKAP OG REVISJON**

### **11.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### **11.2. Revisjon**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt eller årsmøtet vedtar med alminnelig flertal av de avgitte stemmene å unnta sameiet for revisjon.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

### **12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av herværende vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

# Husordensregler

## Sameiet Mosseveien 20

VI BOR I EN GAMMEL GÅRD HVOR DET ER LYTT .

HUSORDENSREGLENE SKAL BIDRA TIL RO, ORDEN OG TRIVSEL I GÅRDEN

Leiligheter og fellesarealer skal brukes på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

Brudd på reglene kan varsles styreleder.

### **FELLESAREALER**

Fellesarealer, dvs inngangsparti, trappegang, bakgård og baktrapper skal ikke benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler.

Sykler skal henstilles i bod eller PÅ NÆRMERE ANVIST Plass .

Barnevogner i daglig bruk kan stå i oppgangen.

Ved bruk av bakgården skal det vises hensyn. Det skal være ro i bakgården etter 23:00.

Etter bruk skal bakgården ryddes før den forlates som den var.

### **Regler om ro i sameiet**

I tidsrommet **23:00-07:00** skal det være ro i leilighetene.

Det skal ikke spilles musikk eller annet som sjenerer naboer. Det er lytt her; så vis hensyn når du går i trappa, ikke smell med dører eller port. Vaskemaskiner og tørketromler skal ikke brukes i dette tidsrommet.

### **Oppussing**

Støyende oppussing skal ikke forkomme i tidsrommet **19:00-08:00**. For arbeid som har en varighet på mer enn to uker skal det varsles skriftlig til alle beboere i god tid før arbeidet starter.

Ved skade på fellesarealer som følge av oppussing må dette dekkes av tiltakshaver. Fellesarealer skal holdes så rent og ryddig som mulig under oppussing, ekstrakostnader knyttet til ekstra vask av fellesarealer pga oppussing bekostes tiltakshaver.

### **Renhold av fellesarealer og bakgård**

Sameierne har ansvar for vask av fellesarealer.

Eiere av hver leilighet har ansvaret for vask av hele trappeløpet en gang hver 6 uke.

Hver vår, holdes dugnad i sameiet.

### **Søppelhåndtering**

Det skal kun kastes vanlig husholdningsavfall i søppelkassene.

Avfall som fyller søppelkassene utover det normale, som store søppelsekker, EE-avfall, oppussingsavfall, store mengder pappemballasje etc er avfall som må håndteres av hver enkelt og fraktes til gjenvinningsstasjon.

**AVFALL SKAL ALDRI SETTES VED SIDEN AV SØPPELKASSENE**

### **Fest og selskap**

Nabovarsel skal gis minst en uke i forveien.

**TA ALLIKEVEL HENSYN TIL NABOENE, MUSIKKEN OG STØYNIVÅET SKAL DEMPES ETTER 23:00.**

**KOMMER DET KLAGER ER FESTEN SLUTT.**

Bruk av bakgården til fest og selskap skal varsles på lik linje, etter 23:00 skal det være ro i bakgården.

Berørte fellesområder ryddes/vaskes etter endt fest/selskap.

### **Parkering**

Parkering etter avtale med sameiet.

### **Dyrehold**

Dyrehold er TILLATT, men skal godkjennes av styret.

### **Brannsikkerhet**

Alle beboere i sameiet skal bidra til brannsikkerheten i gården.

Baktrapper er rømningsveier og skal ikke benyttes til lagring av ting.

Alle seksjoner skal ha godkjent fungerende slukkeutstyr.

El-sykler/el-sparkesykler skal ikke lagres innendørs.

Tabell 1

	Husleie og parkering	Kommunale avgifter	IF Skadeforsikring	Fortum	Norsk trefelling	Alliero	Innkrevningssetaten	pbe	Nrc Gravco AS	Privat utlegg	Unipark og Oslo Kranbilservice	Arkel	Global-Connect-Arvato
januar										helle			
Seksjon 1	4510			919,21						708			2523,28
Seksjon 2	5010												
Seksjon 3	4510												
Seksjon 4	5210												
Seksjon 5	4510												
Seksjon 6	4510												
Seksjon 7	5550												
Seksjon 8	5050												
februar													
Seksjon 1	4510												2523,28
Seksjon 2	5010												
Seksjon 3	4510												
Seksjon 4	5210												
Seksjon 5	4510												
Seksjon 6	4510												
Seksjon 7	5550												
Seksjon 8	5050												
mars													
Seksjon 1	4510	21659,75		746,04				5080,00				2420,00	2523,28
Seksjon 2	5020			749,1				1485,00					
Seksjon 3	4510												
Seksjon 4	5210												
Seksjon 5	4510												
Seksjon 6	4510												
Seksjon 7	5550												
Seksjon 8	5050												
april													
Seksjon 1	4510			608,25				7173,00					2826,00
Seksjon 2	5010												
Seksjon 3	4510												
Seksjon 4	5210												
Seksjon 5	4510												

	Husleie og parkering	Kommunale avgifter	IF Skadeforsikring	Fortum	Norsk trefelling	Alliero	Innkrevningssetaten	pbe	Nrc Gravco AS	Privat utlegg	Unipark og Oslo Kranbilservice	Arkel	Global-Connect-Arvato
Seksjon 6	4510												
Seksjon 7	5550												
Seksjon 8	5050												
mai										Helle-anne			
Seksjon 1	4510	21755,52		684,15						450,00	10000		2826,00
Seksjon 2	5010									3526,00			
Seksjon 3	4510												
Seksjon 4	5210												
Seksjon 5	4510												
Seksjon 6	4510												
Seksjon 7	5550												
Seksjon 8	5050												
juni													
Seksjon 1	4510			753,17	5313,00								2826,00
Seksjon 2	5010												
Seksjon 3	4510												
Seksjon 4	5210												
Seksjon 5	4510												
Seksjon 6	4510												
Seksjon 7	5550												
Seksjon 8	5050												
juli													2826,00
Seksjon 1	4510		112288,00	945,60									
Seksjon 2	5010												
Seksjon 3	4510												
Seksjon 4	5210												
Seksjon 5	4510												
Seksjon 6	4510												
Seksjon 7	5550												
Seksjon 8	5050												
august													
Seksjon 1	4510	20837,06		755,83		116420,00							2826,00
Seksjon 2	5010												
Seksjon 3	4510												
Seksjon 4	5210												

	Husleie og parkering	Kommunale avgifter	IF Skadeforsikring	Fortum	Norsk trefelling	Alliero	Innkrevningssetaten	pbe	Nrc Gravco AS	Privat utlegg	Unipark og Oslo Kranbilservice	Arkel	Global-Connect-Arvato
Seksjon 5	4510												
Seksjon 6	4510												
Seksjon 7	5550												
Seksjon 8	5050												
september													
Seksjon 1	4510			843,62					7748,00			605,00	2826,00
Seksjon 2	5010												
Seksjon 3	4510												
Seksjon 4	5210												
Seksjon 5	4510												
Seksjon 6	4510												
Seksjon 7	5550												
Seksjon 8	5050												
oktober													
Seksjon 1	4510	20837,06		1064,92			1870				437,5		
Seksjon 2	5010												
Seksjon 3	4510												
Seksjon 4	5210												
Seksjon 5	4510												
Seksjon 6	4510												
Seksjon 7	5550												
Seksjon 8	5050												
november													
Seksjon 1	4510			1121,09							660		
Seksjon 2	5010												
Seksjon 3	5010												
Seksjon 4	5210												
Seksjon 5	4510												
Seksjon 6	4510												
Seksjon 7	5550												
Seksjon 8	5050												
desember													
Seksjon 1	4510			1331,62		15000,00							2826,00
Seksjon 2	5010					125000,00							2826,00
Seksjon 3	5010												3286,00

	Husleie og parkering	Kommunale avgifter	IF Skadeforsikring	Fortum	Norsk trefelling	Alliero	Innkrevningssetaten	pbe	Nrc Gravco AS	Privat utlegg	Unipark og Oslo Kranbilservice	Arkel	Global-Connect-Arvato
Seksjon 4	5210												
Seksjon 5	4510												
Seksjon 6	4510												
Seksjon 7	5550												
Seksjon 8	5050												
	467330	85089,39	112288,00	10522,60	5313	391420	1870	6565	14921	4684	11097,5	3025	33463,84

Tabell 1

<b>inntekter</b>	467330			
<b>utgifter</b>	-680259,33			
<b>underskudd</b>	-212929,33			
<b>BN-SALDO 010125</b>			333606,05	
<b>BN-SALDO 311225</b>			-120748,72	
	212857,33		212857,33	
	Feil på 72 kroner som jeg ikke finner			

SE Mosseveien 20.  
Styrets årsberetning 2025/2026

Styret har bestått av.  
Styreleder Anne Andressen  
Nestleder Marit Wiik

- Alliero har restaurert av gavlveggene mot Kongsveien 14 og Mosseveien 22. Alt løst er hakket vekk, ny puss er lagt på og begge gavlene er malt, det er satt på pipehatt og beslag.
- Begge baktrappene er restaurert, alt løst er hakket ned og fjernet, skadet stein er skiftet, ny puss der skadene var.
- 12/02-26, Pelias fant spor av rotter i felles kjeller til venstre for trapp, det ble lagt ut gift og satt opp feller, har ikke sett eller hørt noe etter dette.

Ellers er seksjon 5 og 6 omseksjonert slik at ny seksjon 5 er ca 70 kvadratmeter, ny seksjon 6 er ca 115 kvadratmeter.

De nye seksjonene forholder seg slik til sameierbrøken.

Seksjon 5 666/8052

Seksjon 6 uten loft 1038/8052

Loft 1304/8052

Loftet er i sin helhet seksjonert som tilleggsareal til seksjon 6.

Seksjon 5 er solgt til Alexander Grande med overtagelse 1. juli

Jeg har fått melding om at Marit Wiik og Ali Reza skal selge leiligheten.

For styret  
Anne Andressen



Retur: BN Bank ASA,  
Postboks 2415 Torgarden, 7005 TRONDHEIM

Dato 12.01.2026

Sidenr. 1

00927026589

9236

Org.nr. NO 914864445 Foretaksregisteret

S/E MOSSEVEIEN 20  
Wilhelm Færdens vei 3B  
0361 OSLO

Telefon kundesenter: 73 89 20 00  
E-mail: post@bnbank.no

## Årsoppgave 2025

Denne årsoppgaven er en oversikt over opplysningene banken har gitt Skatteetaten, etter pålegg i skatteforvaltningsloven. Dette innebærer at det kan være avvik mellom årsoppgavens opplysninger om renter og/eller kontosaldo sammenlignet med kontoutskriften for den enkelte konto. Eventuelt avvik skyldes den skattemessige behandlingen.

### Innskuddskonti/kreditter

Kontonr.	Kontobetegnelse	Saldo inkl. renter 01.01.2026	Rente- utgifter	Rente- inntekter
9230.25.55909	Driftskonto	120.748,72	0,00	195,00
Sum innskudd		120.748,72	0,00	195,00

### Til bruk ved kontroll av ferdigutfylt skattemelding - se under Bank, lån og forsikring

Tekst	Beløp	Tema i skattemeldingen
Sum renteinntekter	195,00	Bank- og kontoopplysninger
Sum innskudd	120.749,00	Bank- og kontoopplysninger

Er forfalte renter ikke betalt, fremkommer disse som gjeld.

Innkalling til Sameiermøte i SE Mosseveien 20 tirsdag 21/04 kl 19.30 hos Anne og Helle i 3. etg.

Forslag til dagsorden

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder og referent
3. Styrets årsrapport
4. Vedtekter pkt 5. fordeling av felleskostnader endres

FRA:

*Fram til det tidspunkt ombyggingen/omgjøringen av tilleggsarealene knyttet til Snr. 5 og Snr. 6 er gjennomført og seksjonseier har tatt arealene i bruk som P-rom (primærrom), skal felleskostnadene fordeles som følger:*

*Snr. 1 - Snr 6, hver 12,5 %, mens Snr. 7 og Snr. 8 dekker hhv. 14 % og 11 %.*

*For tiden etter at tilleggsarealene knyttet til Snr. 5 og Snr. 6 er tatt i bruk som primærrom fordeles felleskostnadene forholdsmessig etter sameiebrøkene.*

TIL:

*Fram til det tidspunkt ombyggingen/omgjøringen av tilleggsarealene knyttet til Snr. 6 er gjennomført og arealene i bruk som P-rom (primærrom), skal felleskostnadene fordeles som følger:*

*Snr. 1 - Snr 4, hver 12,5 %, Snr 5 9,75%, Snr. 6 15,25%.mens Snr. 7 og Snr. 8 dekker hhv. 14 % og 11 %.*

*For tiden etter at tilleggsarealene knyttet til Snr. 6 er tatt i bruk som primærrom fordeles felleskostnadene forholdsmessig etter sameiebrøkene.*

Seksjon 1-4=852/8052

Seksjon 5=666/8052

Seksjon 6=1038/8052

Seksjon 7=917/8052

Seksjon 8=719/8052

Loftet =1304/8052

5. Regnskap 2025

6. Husleie økning og/eller engangsinnbetaling av beløp til driftskonto for nødvendig vedlikehold og pålagte brannverntiltak.

7. Brannsikring: prioritering av videre tiltak

8. Reparasjon av gavlveggen i bakgården til Mosseveien 18.  
Reparasjon av vegg mot vest inne i bakgården samt bodene i baktrapp.  
Forslag om at Alliero fortsetter dette arbeidet.

9. Rydde i kjeller plumbere rør og åpninger rotter kan kom inn i.

9. Dugnad

10. Valg

Forslag til saker som skal tas opp sendes Anne på mail senest 2 dager før møtet.

For styret  
Anne Andressen



## Referat årsmøte i sameiet Mosseveien 20, 23/6-2025

1. Innkallingen er godkjent
2. Møteleder er Anne, referent er Magnus
3. Styrets årsrapport er godkjent
4. Regnskap 2024-2025 er godkjent  
Ingen ønsker egentlig å ha ansvaret for regnskapet, Anne sjekker mulige regnskapsprogram, alternativt pris på å sette jobben ut til Obos eller andre.

5. Brannsikring: prioritering av videre tiltak ved Claes  
Lage et skjema med enkle branntiltak, snu på slukkere osv, Claes må ordne dette.  
Henge opp lys for rømningsveier, selvlysende eller led, Magnus fikser det praktiske.  
Henge opp branninstruks og rømningskart nutarbeidet av Claes.

Vi må sende ny skriftlig tilbakemelding til brann og redningsetaten innen 12/9-2025

6. Reparasjon av gavlvegger, drenering og baktrapper, endel må utføres før vinteren kommer.  
Det er vanskelig å komme til gavl veggen inn mot Mosseveien 18.  
Vi har hatt flere befaringer.  
Sameiermøtet godtar til tilbudet fra Aliero

Vi må få Mosseveien 18 til å forstå alvoret av fukten bak hønsehuset (ulovlig oppført)  
Vi er avhengig av samarbeid med M18 for å få reparert fuktskaden i gavlveggen mot M18s bakgård.

### Finansiering

Hva kan vi gjøre selv  
Sameiermøtet ønsker å øke husleie med kr. 500  
Større engangsinnbetalinger er også en mulighet.

Kongsveien 14 må betale sin del av regningen for tømning av septik  
Gjøre en ny runde hos Gravco for å fastslå om septik er på nett eller ikke.  
Finne ut av eventuelle heftelser angående vann og kloakk mellom M20 og K14

### 7. Søppel

Låsekasse til søppel, etterhvert finne ut av priser og tilgjengelighet, eventuelt søppelskur.

### 8. Låser

9. Anne og Helle orienterer om lofts-utbyggingen som er utsatt.  
Loftet vil bygges ut som to nye separate seksjoner, hovedtrapp føres opp til loft.

### 10 Elektrisk

I forbindelse med oppussing av seksjon 6 ber Anne om tilbud fra Modahl elektriske for å bytte fra keramiske sikringer til automat.  
Claes ber om til bud fra Olimb.

### 11. Saker for framtiden:

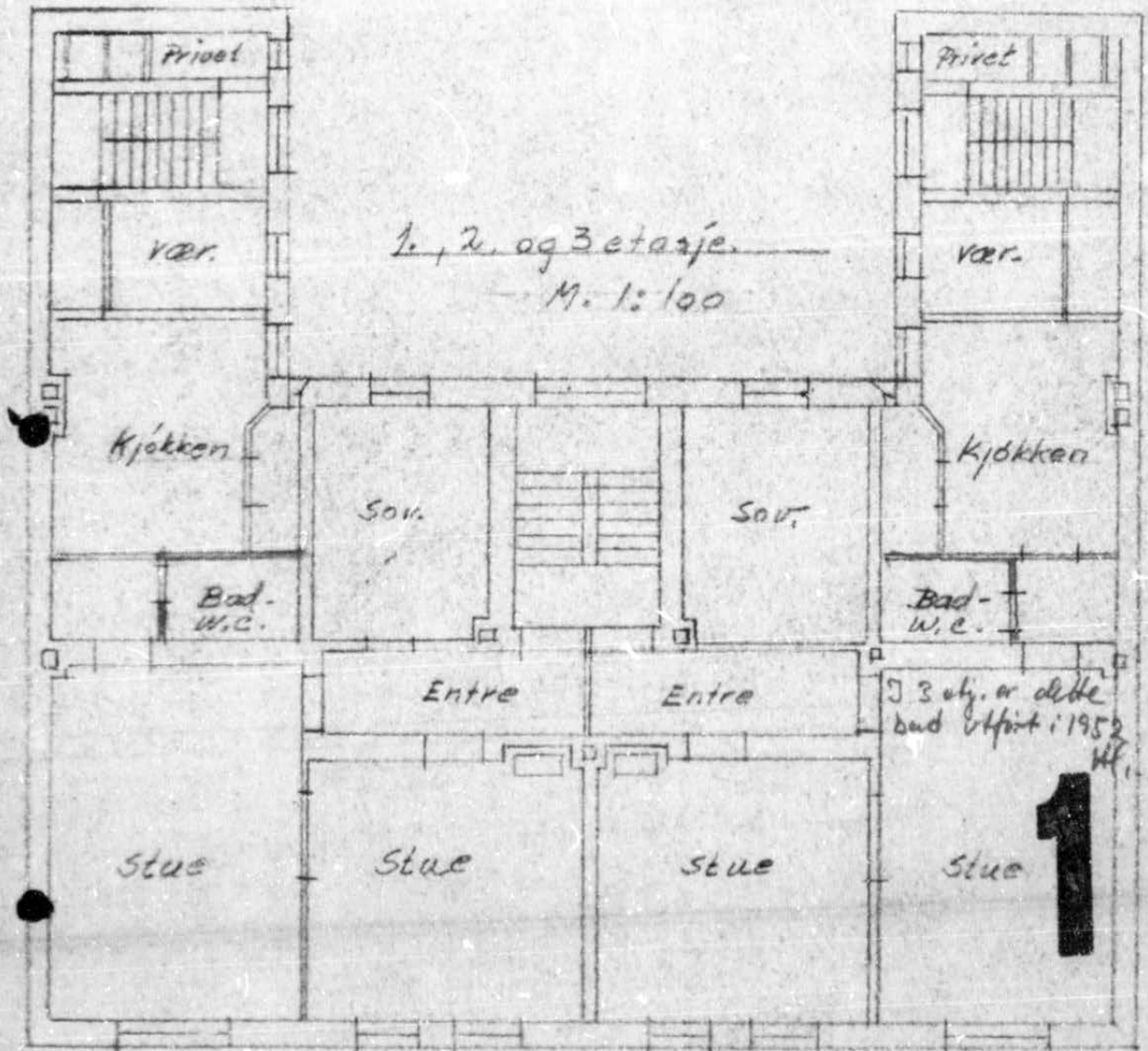
Er det mulig med peis på kjøkken?  
Balkong mot bakgård

12. Gjenvalg av Anne Andressen som styreleder.  
Marit Wiik er valgt til nestleder.

Protokoll sameiermøte SE Mosseveien 20 23/6-2025

Anne Andressen  
Styreleder

Magnus E. Tangen  
Referent



Masseveien 20, Oslo  
eier Sv. Andressen m.fl.  
Innredning av bpd og væ.  
Luf. Skjerve.

Ø.D.J. No. 222 91  
15 Bilag. 11

1871  
91.  
1959-1970  
91. 91.

# Bygningsanmeldelse

Arbejdet  
for  
2 Fig.  
1/2 angaaende  
for Matr.-No.

Naaringshus  
8 Ljabroejen

Indleveret 18 Sept. 1891 Attesteret 29. 3. 95

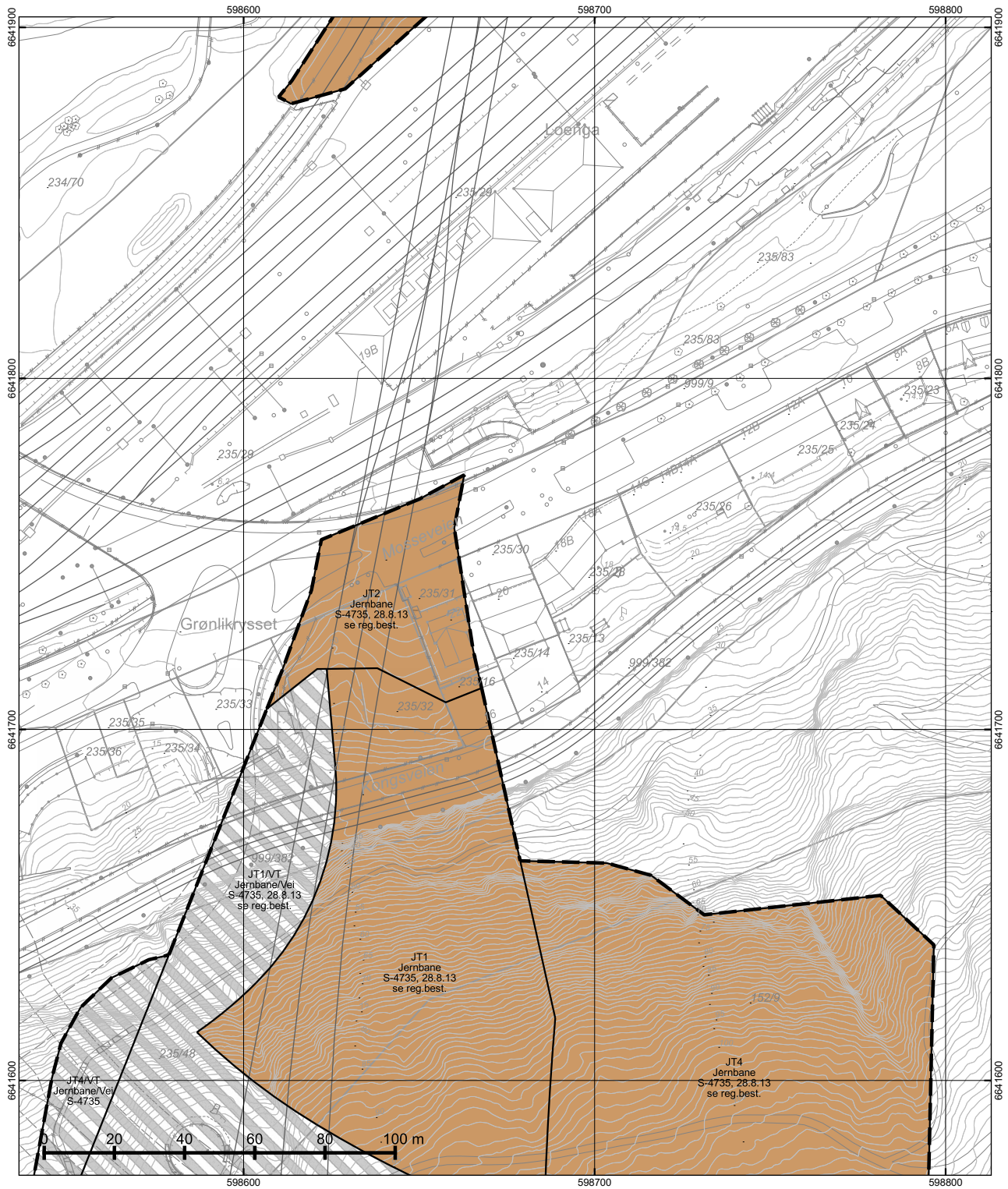
Overenset den arde Ljabroejen kommissionen!  
 Bygningens bred er 236 m<sup>2</sup> indtaget de i  
 Aarsbetynde afgrænset 213 m<sup>2</sup>.  
 Bygningens Ljabroejen a er indlagt da de har  
 mindre end en Gangeplads af mindre Dimension  
 med 3.75 m. Deres Skitse er som minimum at  
 det om muligt mindre fægheds et uventet Rum  
 af mindre Dimensioner til Debet. Ved Skitserne  
 høves Tilsted at bemærke naar kun Arbejde mindre  
 første Side, udbringe til Luftpiben.  
 Der for formelle forlanges særskilt Tegning om  
 Guld-Konstruktionen m. V. for Debetens Vedkom.  
 mindre; Ligne for Debeten. —  
 Bygningens Højde er efter Tegningen  
 15.20 m.

Kristiania den 30. Septemb. 1891

A. B. Lary



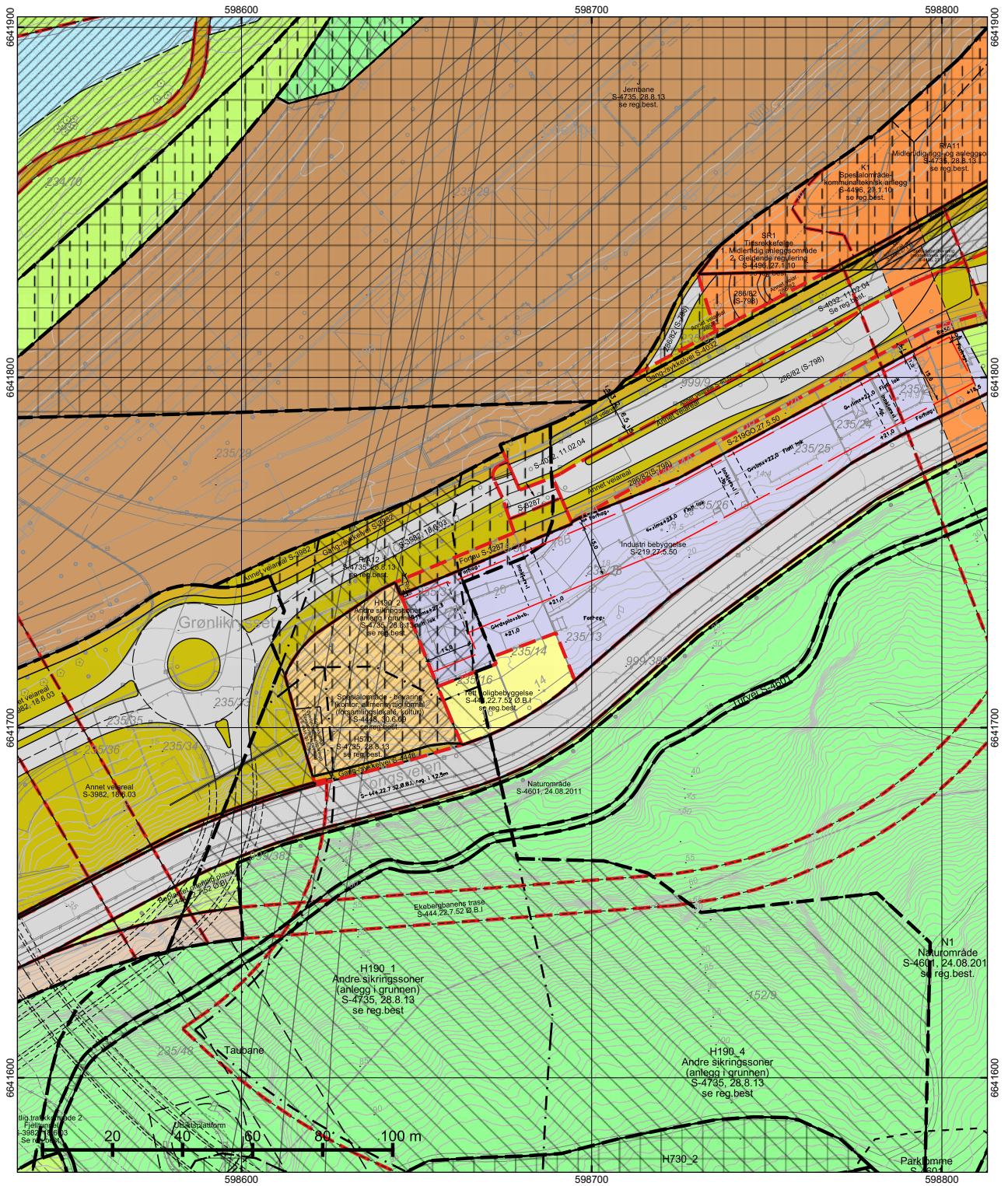
Bygningens a mere ind-  
 rurs til Debet. — Da for udbringe Arbejde  
 og til Luftpibe under Lørdag for Debeten.  
 Et No. 10 H. —



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 13.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 155809/ 86530239	Deres ref.:	
	Adresse: Mosseveien 20	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 235/30			

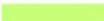
















































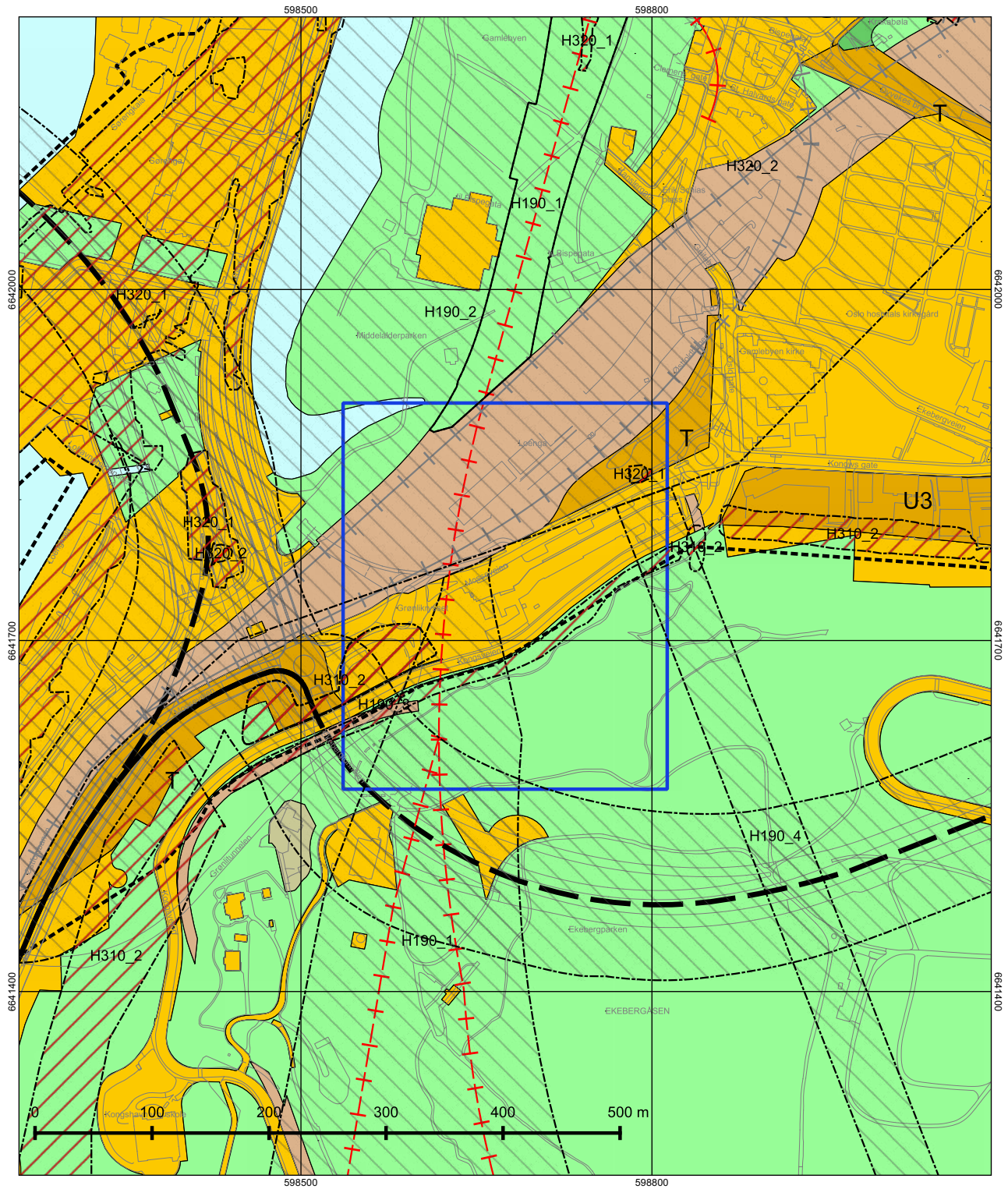
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 13.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 155809/ 86530239</p> <p>Adresse: Mosseveien 20</p> <p>Gnr/Bnr: 235/30</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Plangrense (ny lov)
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Feltinndeling
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Tunnel i åpning
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Beregnet senterlinje veg
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Regulert kjørefelt
	330 - Parkering/utfartsparkering		Byggegrense
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	452 - Lek/opphold/sport		Avkjørsel
	620 - Vann- og avløpsanlegg		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	2021 - Trasé for jernbane		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3020 - Naturområde		
	3031 - Turveg		
	3040 - Friområde		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	624 - Underjordisk anlegg		
	913 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155809/86530239

Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

# Nabolagsprofil

Mosseveien 20 - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 195 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



## Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 19	4 min	0.3 km
Sørenga Linje 85	7 min	0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	1.6 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	18 min	1.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min	1.8 km

## Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	11 min	0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	22 min	1.9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	24 min	2 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 176 elever, 19 klasser	5 min	2.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	19 min	1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	12 min	1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min	3.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

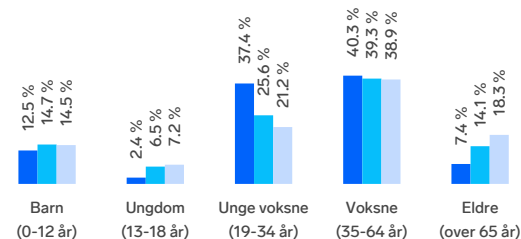
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ...) 70 barn	7 min	0.6 km
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min	0.7 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	10 min	0.8 km




## Dagligvare

Kiwi Konowsgate PostNord	4 min	0.3 km
Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	6 min	0.5 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

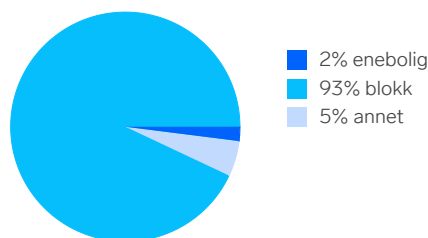
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 87/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Gamlebyen skole  
Ballspill 8 min  0.7 km
-  Ruinparken balløkke  
Ballspill 11 min  0.9 km
-  Barry's Barcode 12 min 
-  SATS Bjørvika 13 min 

## Boligmasse



«Det er sentralt og gode turmuligheter. Det er veldig nærme sentrum, butikker, offentlig transport og er et rolig område uten mye støy.»

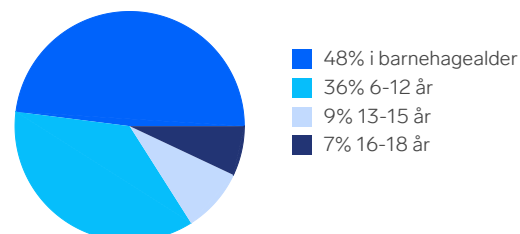
Sitat fra en lokalkjent



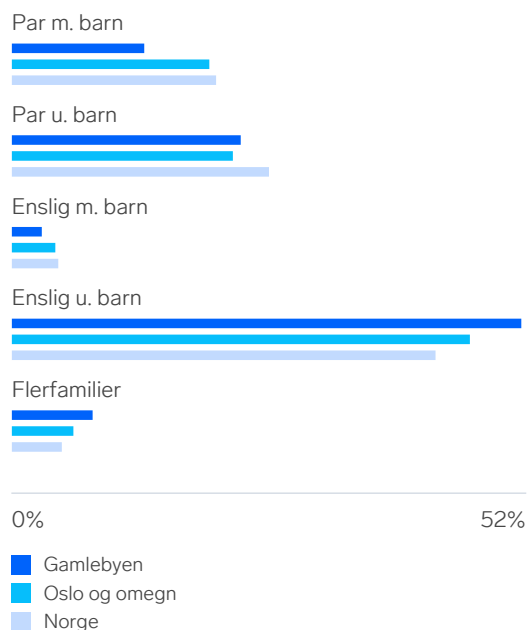
## Varer/Tjenester

-  Barcode 14 min 
-  Apotek 1 Bjørvika 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

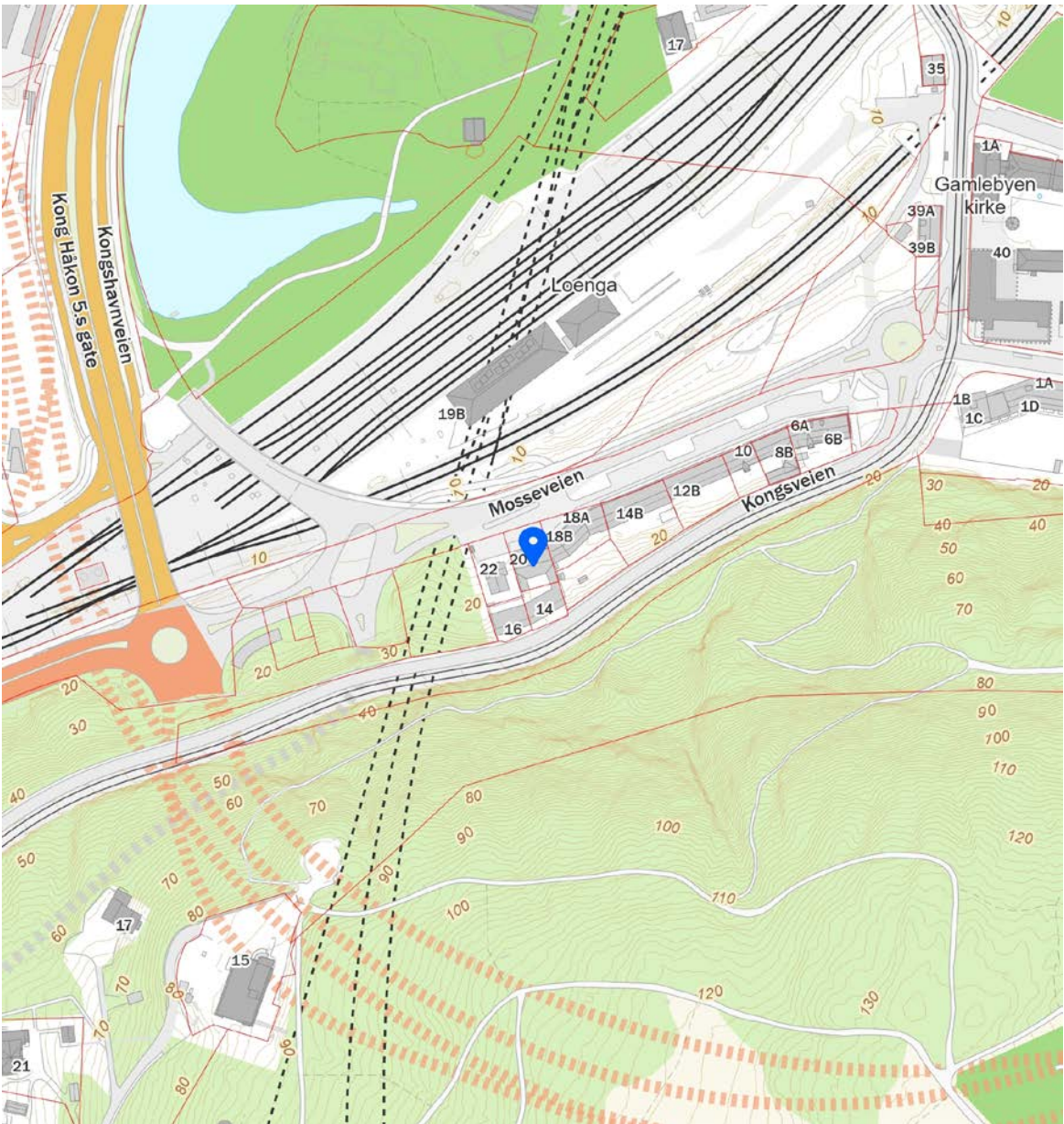


## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



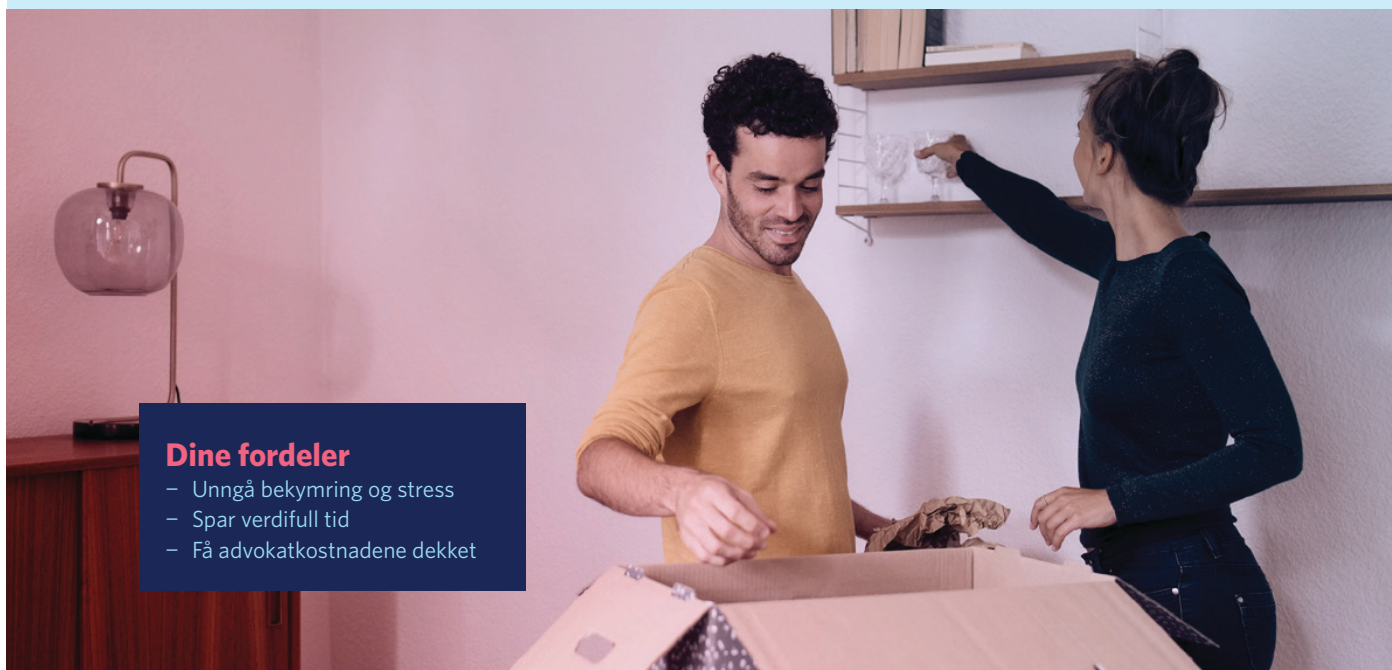
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Christoffer Vindum  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no  
+47 918 19 365

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Christoffer Vindum  
christoffer.vindum@emera.no  
918 19 365

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING