NORDVIK

# Romsdalsgata 9B

2 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Romsdalsgata 9B

## Innhold


4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
23 Om boligen
34 Nabolagsprofil
35 Tilstandsrapport
50 Vedlegg
75 Kontaktinfo
78 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81 Forbrukerinformasjon om budgivning
82 Budskjema


Salgsoppgave produsert 20.10.2026

# Nøkkelinformasjon



Ny eksklusiv 3-roms toppleilighet med privat takterrasse på 9m² - 65m² gulvareal - God takhøyde 3,55 - Nyrenovert bygård

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 390 000,-** |
| Omkostninger | **1 090,-** |
| Totalpris | **7 391 090,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 060,-** |
| BRA-i | **58 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1892** |
| Eierform | **Andel** |

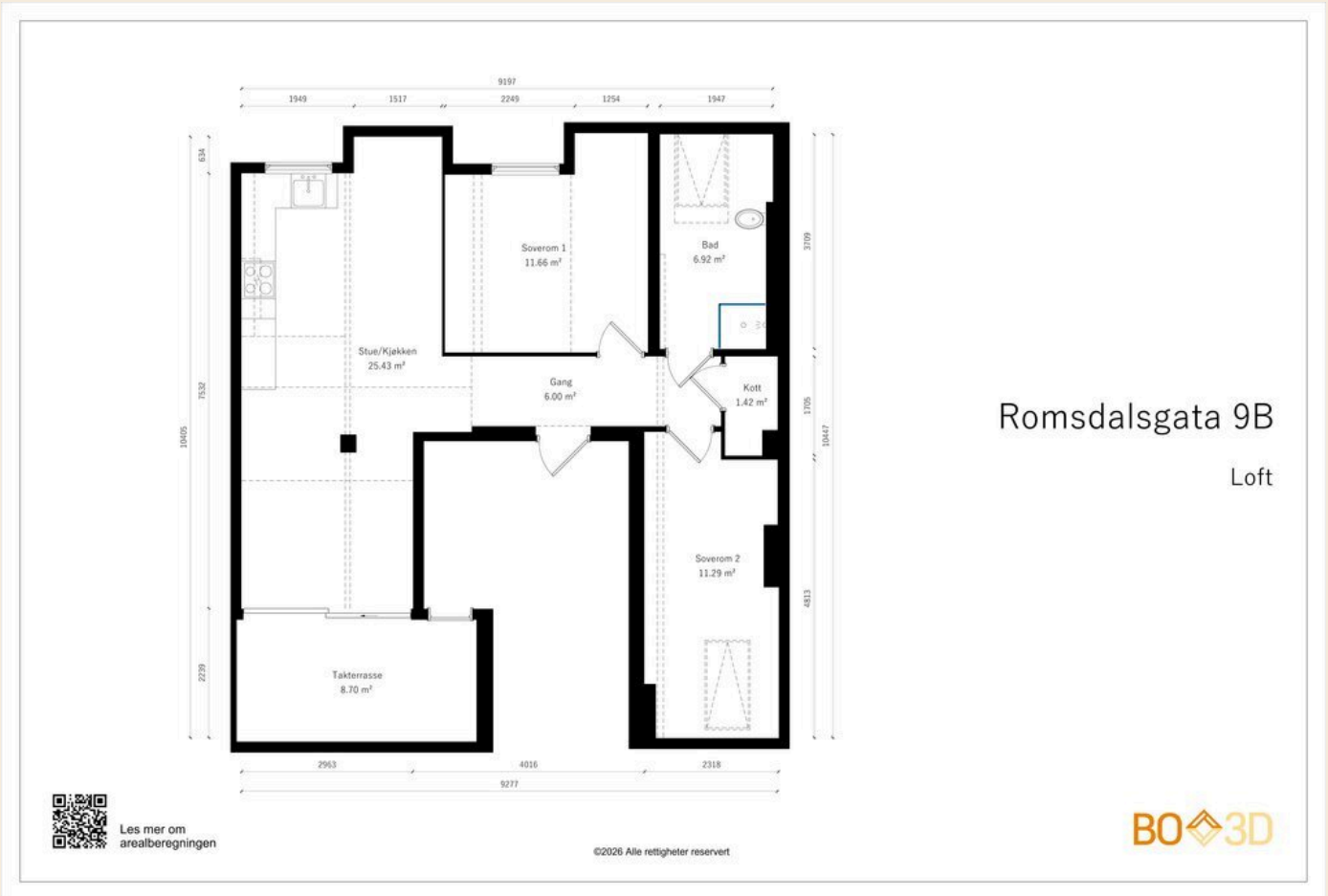
## Kort fortalt

Gjennomgående, ny og meget påkostet 3-roms loftsleilighet i en renovert, klassisk 1890-gård på Grünerløkka! Leiligheten er totaloppusset i 2026 med bl.a nytt kjøkken fra Arens, lekkert flislagt bad, nytt gulv og overflater, nye vinduer og skjult el-anlegg, for å nevne noe. Nye klassiske elementer og god takhøyde gir en unik kombinasjon av klassisk sjarm og moderne standard.

- Siste mulighet på loftet i Romsdalsgata 9
- Balansert ventilasjon
- Kjellerbod på ca. 2m²
- Takterrasse på 9 m² med gulvvarme
- Beboerparkering rett utenfor bygården
- Nytt bad med opplegg for vaskemaskin
- Lekre, klassiske detaljer som fiskebensgulv, bjelker og god takhøyde
- Gården er omfattende rehabilitert med nyoppusset fasade, nye avløpsrør og stigeledninger mm.

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 2 kvm










































B



Nye vinduer i tråd med byantikvarens momentliste.





Fasade. Klassisk og nyoppusset 1890-gård.

Det er beboerparkering rett utenfor bygården.



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
8-0412/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Romsdalsgata 9B, 0556 OSLO
Gnr 227, bnr 332 i Oslo kommune
Andelsnr 21 i Romsdalsgata 9 Borettslag, org.nr. 931089803

**Selger**
R Utvikling AS

**Kjøpesum og omkostninger**
7 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 391 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 400 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1892

**Etasje**
5

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entre, 2 soverom, stue, kjøkken, bad og innvendig bod.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt på stedet med 3D scann.

Kjellerbod på ca. 2 m² (areal iflg. eier).

Ikke målbare arealer:

Leiligheten har et gulvareal (GUA) på 65 m², hvorav 7 kvm utgjør ALH (arealer med lav himlingshøyde).

**Solforhold**
Takterrasse på ca 9 m² med utgang fra stue. Østvendt.

**Innhold**
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder: Entre, 2 soverom, stue, kjøkken, bad og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på ca. 2 kvm (areal iflg. eier).

**Standard**
Entre: Klikkvinyl på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon og sikringsskap.

Kjøkken: Klikkvinyl på gulv, og malt overflate og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap.

Stue: Klikkvinyl på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til takterrasse. Takhøyde fra 3,55 m til 1,0 m(skråtak).

Soverom 1: Klikkvinyl på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Klikkvinyl på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Bod: Klikkvinyl på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Rørfordelingsskap.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast.
- Vannledninger av plast (rør i rør).
- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.
- Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2026.
- Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon.

Selger har utført enkelte tiltak, men kjøpere må påregne at felles infrastruktur og utførelse er fra byggeåret der ikke annet spesifikt er oppgitt.

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

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

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

**Modernisering og påkostninger**
Eiendommen har i 2025/2026 vært gjennom en omfattende rehabilitering.

Bygningens nedre fasade er nylig rehabilitert både mot bakgård og fasade mot gate. Ved rehabilitering av fasaden mot bakgård er eksisterende balkonger montert. Videre er bakgården nyetablert med nytt gress og delvis ny beplantning mens eiendommens store tre i bakgården har stått her lenge. Det er lagt ny belegningsstein, kantstein m.v. og lagt fokus på effektiv bruk av bakgård med sosiale soner, plass til sykkel og søppelskap. Det er bestilt nye branntette avfallsskap som er forventet levert i september.

Trapperommene, portrom m.v. er nylig rehabilitert der det det er montert nye svært eksklusive inngangsdører produsert av Jømna Bruk i stil og farge som fra byggeåret. Dette gjelder inngangsdørene til trapperommene og de enkelte leiligheter. For inngangsdørene til leilighetene er dørene levert i ekstra god høyde for å ta igjen de gjenmurte overlysene som originalt var. Det er montert nye postkasser i byggets brune signaturfarge. Kjeller er revet og det blir etablert nye nettingboder fra Troax. Det gjøres oppmerksom på at de fleste bygårder på Grünerløkka er oppført på tømmerflåter mot leire at kjellere i området har en høyere luftfuktighet enn i nyere moderne bygg. Det har etter hva selger er kjent med ikke vært unormale fuktproblemer i kjeller i nyere tid og det har ikke funnet sted vanninntrenging i kjeller ved styrtregn m.v. Det er imidlertid et generelt økende problem med vanninntrenging ved bl.a. store nedbørsmengder over kort tid i området slik at denne type vanninntrenging også må påberegnes å kunne finne sted ved angjeldende eiendom uten at det foreligger konkret fare eller tidligere hendelser av slik karakter.

Ved oppgradering av fellesarealer m.v. er det lagt stor vekt på å bevare byggets sjarme fra byggeåret. Det er videre valgt en gjennomgående original farge på byggets flere detaljer og bygningsdeler.

Eiendommen har fått ny hovedtavle i kjeller og det er nye stigeledninger til alle leiligheter og alle leiligheter har komplett nytt elektrisk anlegg. Eiendommen har fulldekkende brannsvarslingsanlegg.

Alle avløpsrør er skiftet fra tilkoblingspunkt i kjeller til loft og alle bad i eiendommen er rehabilitert i tråd med "våtromsnormen", dvs. med nye banemembraner, "rør i rør" skap m.v. Alle kjøkken er nye med nytt røropplegg og integrerte hvitevarer. Det gjøres særskilt oppmerksom på at badene har mekanisk ventilasjon som krever noe mer utlufting enn bad med ventilasjon i tråd med gjeldende TEK-17.

Bygningsmassen er oppført på mot slutten av 1800-tallet etter de tekniske krav som den gang var gjeldende.

Selv om det er gjort oppgraderinger av boligen og eiendommen, oppfyller ikke bygningsmassen som sådan kravene etter någjeldende forskrifter, veiledere m.v., herunder tekniske krav knyttet til lydgjennomgang, isolasjonsverdier, brannforskrifter m.v. som alle er skjerpet gjennom bl.a. Teknisk forskrift TEK10 og TEK17 som ikke gjald ved oppføringen av eiendommen. For en bygningsmasse med en så vidt høy alder vil det være et større vedlikeholdsbehov knyttet utskifting og forbedring av tekniske installasjoner. Det må derfor påberegnes høyre vedlikeholdskostnader for en eldre bygningsmasse som den foreliggende enn for nyere bygningsmasse. Samtidig har eiendommen nytt elektrisk anlegg, røropplegg m.v. som beskrevet, samt at fellesarealer er betydelig oppgradert, slik at vedlikeholdskostnadene for de kommende år bør bli moderate.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew, Uni Rørservice og Elektromisjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew, Uni Rørservice og Elektromisjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektromisjon AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew, Uni Rørservice og Elektromisjon.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Er helt nytt.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Alle piper er tatt ut av drift og ingen ildsteder på eiendommen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Er omsøkt og vil foreligge før overtagelse.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Christian  Omre

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygården er oppført i 1892. Hele boligen er pusset opp i 2026 og er ny.

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2025.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom - Overflate gulv - Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Integrerte hvitevarer er: oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

- Stifter står fritt til å leie ut usolgte leiligheter. Det må derfor påregnes utleie. Av denne grunn er også selger og styret oppnevnt av selger positivt innstilt til utleie i en overgangsfase.
- Bestemmelsen i borettslagsloven er ufravikelig og går foran andre regler. Hvordan borettslaget velger å praktisere dette i det daglige, er imidlertid opp til styret – så lenge praksisen ikke strider mot loven eller blir bestridt.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

**Oppvarming**
Leiligheten varmes opp med elektrisitet. Det er varmekabler på bad.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 060,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Forsikring av bygget, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, strøm for fellesanlegget, trappevask og matteservice, forretningsførsel og revisjon.

Borettslaget er nylig etablert (2025), og dagens felleskostnader er basert på foreløpige anslag og sammenlignbare tall fra tilsvarende gårder. Det må derfor påregnes at kostnadsnivået kan justeres etter det første ordinære driftsåret, og at styret kan komme til å endre felleskostnadene underveis dersom det viser seg nødvendig.

**Andre utgifter**
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, internett samt eventuelle øvrige abonnementer og tjenester m.m.

**Formuesverdi**
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye modellen tar utgangspunkt i grunnkretser fremfor kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

For denne boligen foreligger det per dags dato ingen fastsatt formuesverdi, da boligen er nyoppført i 2026. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret, og eventuelt øke, når den fastsettes endelig for skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000. For den delen av markedsverdien som overstiger dette beløpet, utgjør formuesverdien 70 %.

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Global Connect leverer internett via fiber i gården. Felleskostnadene inkludere kun grunnkostnad for anlegget og hver enkelt beboer må bestille ønsket kvalitet/hastighet på internett fra leverandør. Kabel TV er ikke inkludert og hver enkelt beboer må bestille de TV/streamingtjenester etter ønske. Felleskostnadene dekker derfor ingen grunnpakke el. idet beboeres behov og ønsker er svært varierende.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslagets navn er Romsdalsgata 9.
Borettslag med forretningskontor i Oslo.
Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

**Forretningsfører**
Ernst & Young AS

**Forkjøpsrett**
En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

**Styregodkjennelse**
Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i Borettslaget. Ingen enkeltperson kan eie mer enn en andel.

**Informasjon om fellesgjeld**
Den fulle kjøpesummen for andelen utgjør andelseiers innskudd til borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-10. Innskuddet er sikret med pant i samsvar med borettslagsloven § 2-11.

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

Det er per i dag ingen fellesgjeld tilknyttet andelen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Borettslaget er nylig etablert og befinner seg fortsatt i en oppstarts- og etableringsfase. Det foreligger derfor ingen tidligere økonomiske hendelser, regnskap eller historiske nøkkeltall. Økonomien vil være basert på budsjett og fremtidige prognoser, og det tas forbehold om justeringer etter hvert som driften etableres. Det foreligger ikke eierskiftegebyr for første gangs overføring fra selger til kjøper.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter er vedlagt i prospektet.

Det foregår for tiden oppussingsarbeid i enkelte av leilighetene, og kjøpere må derfor være forberedt på noe byggeaktivitet og tilhørende støy i en periode fremover. I tillegg er utbygger i gang med å ferdigstille nye leiligheter på loftet.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Sittende styre tar til enhver tid stilling til eventuell avholdelse av dugnad m.v.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

**Borettslagets forsikring**
Protector
Polisenr. 3739675-1.2

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 399 kvm (Eiertomt)
Pen opparbeidet tomt med grøntarealer og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Romsdalsgata 9 B ligger i et attraktivt og levende nabolag på Dælenenga, i det som regnes som øvre Grünerløkka. Dette er et av Oslos mest populære boligområder, kjent for sin kombinasjon av urbant byliv og grønne omgivelser. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket fra hovedgatene med kort vei til både Torshov, Carl Berners plass og selve hjertet av Grünerløkka.

Nabolaget har et bredt utvalg av dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og barer i gangavstand. I tillegg har du flere treningssentre rett i nærheten. SATS Ringnes Park ligger bare 5 minutters gange unna, og SATS Ila nås på rundt 10 minutter. Du finner også Ringnes Park med kino, apotek og vinmonopol i samme bygg.

For den som setter pris på grøntområder, er beliggenheten ideell. Du har Torshovdalen kun få minutters gange unna, en stor og åpen park med stier, gressletter og lekeplasser. I motsatt retning finner du Sofienbergparken, perfekt for sommerdager med piknik og avslapping. Akerselva renner like nedenfor, med populære tur og sykkelstier hele veien fra Maridalsvannet til sentrum.

Tøyenparken og Botanisk hage er også innen sykkel eller gåavstand, og gir tilgang til store grøntområder og kulturelle opplevelser.

Offentlig kommunikasjon er svært godt dekket. Dette gir enkel tilgang til hele Oslo, både øst, vest og sentrum.

**Bebyggelse**
Veletablert område med eldre og noe nyere bebyggelse.

Denne boligen ligger i byggets 5. etasje i en bygård over 4 etasjer pluss kjeller og loft.

**Offentlig kommunikasjon**
Nærmeste bussholdeplass: Sannergata, kun 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje FB5A, FB5B, og 21.

Nærmeste trikkeholdeplass: Birkelunden, kun 5 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 11, 12 og 18.

I tillegg er det gangavstand til Carl Berners plass hvor T-bane linje 5 passerer.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen fra 1900. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Loftet er innredet fra råloft til beboelse i 2026. Det foreligger per dags dato ikke brukstillatelse eller ferdigattest for loftsutbygging. Selger forplikter seg til å sørge for at det søkes om og innhentes nødvendig midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for eiendommen. Selger bekrefter at søknad om brukstillatelse/ferdigattest er sendt til Plan- og bygningsetaten og at nødvendig tillatelse/attest skal foreligge før eventuell overtagelse. Kjøper kan ikke ta leiligheten i bruk før nødvendig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Alle kostnader knyttet til søknad om og innhenting av brukstillatelse og/eller ferdigattest bæres av selger.

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til byggeområde for boliger, trafikkplan, kollektivfelt, fortau, vei, friområde, idrettsstasjon, mm.

Gjeldende kommunedelplan er KDP-17 - Vedtaksdato: 22.04.2009 - Kommunedelplan for torg og møteplasser

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-2255 - Vedtaksdato: 28.07.1977 - Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune - Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030- Smart, trygg og grønn).

Pågående plansaker i nærområdet:
Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.10.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06795
Status: Saken er avsluttet
Bymiljøetaten ønsker å omregulere gateløpet Vogts gate - Toftes gate på strekningen fra Åsengata på Torshov til Birkelunden på Grünerløkka - med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk, i tillegg til forbedring av forhold for gående, overvannshåndtering og byliv.

Dælenenggata ved 37-39 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201901778 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.02.2019, Avsluttet: 05.03.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06818
Status: Saken er avsluttet
Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkområde ved Dælenenggata og en del av Dælenenggata, for å legge til rette for 12 omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt, sikre dagens parkområde med gangvei og å oppgradere deler av Dælenenggata til gatetun. Forslaget åpner for et nytt bygg med 6 etasjer i forlengelse av Fagerheimgata 11. Grøntarealet mellom Ring 2 og Dælenenggata reguleres til park, og mellom Fagerheimgata og Københavngata reguleres Dælenenggata til gatetun.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Romsdalsgata 9 A-B - bruksendring av loft til to boliger, etablere bad og kjøkken i eksisterende leiligheter, oppføring av balkonger, fire takarker og to takvinduer
Saksnummer: 2025/11284 - Byggesak
Mottatt sak: 30.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202318689
Status: Under behandling

Christies gate 26 B - bruksendring og fasadeendring - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer: 2025/08526 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202313897
Status: Under behandling
Fasade på gateplan endres i forhold l sist godkjent. En fasadeåpning på ca. 7,2 meter endres ved at bu kkvinduer og to inngangsdører ernes. Konstruk v stålramme for denne løsningen beholdes, noe som llater enklere lbakeføring. Fasadeåpningen kles med 3 vinduer og en ny inngangsdør for næringslokalet. Dør og vinduer gis størrelse og rytme lpasset øvrig fasade på gateplanet.

Schleppegrells gate 32 - innvendig ombygging av kulturhus
Saksnummer: 2025/08002 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201506992
Status: Under behandling

Sannergata 14 - montering av solcelleanlegg på tak av parkeringshus
Saksnummer: 2025/08542 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202312172
Status: Under behandling
Det er gitt ferdigattest.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

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

301/227/332:
15.10.1898 - Dokumentnr: 903340 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

15.10.1898 - Dokumentnr: 900513 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANNERGT 22 - UTGÅTT

21.08.1995 - Dokumentnr: 44825 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:337
vedr. gårdsromserklæringer/uteareales.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktør for etat for eiendom og utbygging.

01.06.2001 - Dokumentnr: 30414 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338 Snr:19
Rett til bruk av uteareal for beboerne
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra olso kommune ved bolig og
eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2002 - Dokumentnr: 28015 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:70 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:70 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:70 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:70 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:70 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:70 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:70 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:70 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:70 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:70 Snr:10
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Best. om parkering.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

**Verneklasse/SEFRAK**
Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status kommunalt listeført. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no. Boligen er kommunalt listeført som enkeltminne bygning.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort etter stylingen er fjernet.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol.

Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Markedspakke  kr. 15 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 53 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 20. oktober 2026

**Ansvarlig megler**
Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

**Megler 2**
Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

**Meglerforetaket**
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Romsdalsgata 9B

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 304 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Grünerløkka skole (1-7 kl.)**<br>538 elever, 23 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Sagene skole (1-10 kl.)**<br>494 elever, 24 klasser | **8 min**<br>0.7 km |
| **Lilleborg skole (1-7 kl.)**<br>276 elever, 21 klasser | **11 min**<br>0.8 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>431 elever, 30 klasser | **13 min**<br>1 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)**<br>227 elever, 16 klasser | **17 min**<br>1.4 km |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | **7 min**<br>0.6 km |
| **Hersleb videregående skole** | **16 min** |

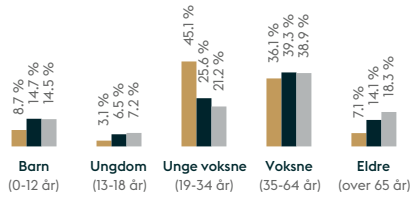
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sannergata**<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | **4 min**<br>0.3 km |
| **Birkelunden**<br>Linje 11, 12, 18 | **5 min**<br>0.4 km |
| **Carl Berners plass**<br>Linje 5 | **13 min**<br>1 km |
| **Tøyen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | **23 min**<br>1.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **8 min**<br>2.5 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Hallenparken barnehage (0-5 år...**<br>88 barn | **4 min**<br>0.3 km |
| **Barnas Hus barnehage (1-5 år)**<br>167 barn | **5 min**<br>0.3 km |
| **Seilduken barnehage A/L (1-6 å...**<br>54 barn | **4 min**<br>0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Dælenenga/Øvre Grünerløkka | 8 469 | 2 187 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 74/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 72/100

**Naboskapet**
Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Grünerløkka skole | 4 min |
| Hallenhagen | 5 min |
| OsloHelseStudio Rodeløkka | 4 min |
| SATS Ringnes Park | 5 min |

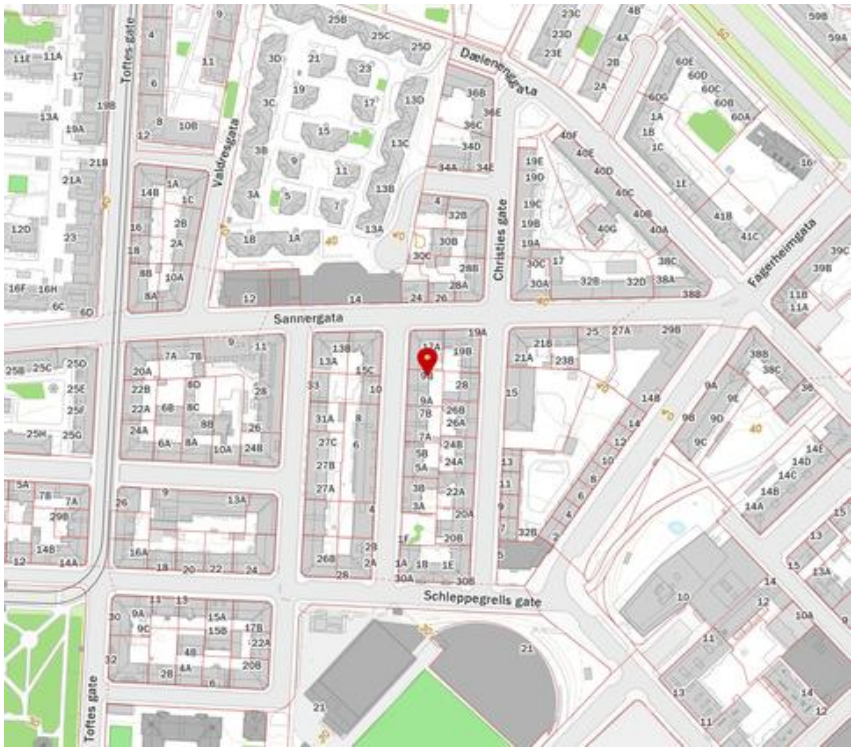
*«Alt innen fem minutters gangavstand!»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Matvareutvalg**
Stort mangfold 86/100




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

# Romsdalsgata 9B 0556 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1892 |
| BRA: | 58 $m^2$ |
| BRA-i: | 58 $m^2$ |
| Rapportdato: | 26.8.2026 (Gyldig til 26.8.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 14 | 2 | 0 | 0 |

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>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 |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom - Overflate gulv | - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør |

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **25.8.2026** | **26.8.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **R Utvikling AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Christian Omre** | Telefon: | **93060672** |
| Firma: | **Fidens as** | Epost: | **rodelokkatakst@gmail.com** |
| Tittel: | | Adresse: | **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **IF** | | |

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

**Egne premisser:**

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Romsdalsgata 9B, 0556 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **227** | Bruksnr: | **332** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **21** | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1892** - Loftet er bygget ut i 2026. | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **5. etasje** | **58** | **58**<br>Entre, 2 soverom, stue, kjøkken, bad, bod. | **0** | **0** | **9** |
| **Totalt m²** | **58** | **58** | **0** | **0** | **9** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **5. etasje** | 65 | 58 | 7 |
| **Totalt m²** | **65** | **58** | **7** |

## Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt på stedet med 3D scann.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Takterrasse** |
| Takterrasse på ca 9 m² med utgang fra stiue. Østvendt | |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Ja** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Takterrassen er etablert ifm loftsutbyggingen i 2026. | |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Ja** |
| Type tekking (tettesjikt) | **Banemembran** |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen? | **Nei** |
| Er det påvist skader i tekkingen? | **Ikke kontrollert** |
| Det er flislagt terrasse, så derfor ikke mulig å kontrollere om det er skader i tekkingen. | |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk? | **Nei** |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører — TG-1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2025.<br><br>Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Vinduer og entredør er nye ifb med utbyggingen av loftet. | |
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |
| Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. | |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

## 6.3 Takkonstruksjon og loft TG-1

| | |
|---|---|
| Type konstruksjon | **Innredet loft** |
| Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Loftet er innredet fra råloft til beboelse i 2026. | |
| Utvendig inspeksjon | **Ikke inspisert** |
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Nei** |
| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | **Nei** |
| Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert. | |
| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Nei** |
| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

## 6.4 Kjøkken TG-1

| Beskrivelse |
| --- |
| Kjøkkeninnredning fra Arens etablert i 2026 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert |

| | |
| --- | --- |
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? | **Nei** |

| | |
| --- | --- |
| **Oppsummering overflater og innredning** | **TG-1** |

| | |
| --- | --- |
| Type avtrekk | **Mekanisk** |
| Mekanisk avtrekk over stekesonen. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Nei** |

| | |
| --- | --- |
| **Oppsummering avtrekk** | **TG-1** |

## 6.5 Lovlighet / HMS

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Nei** |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Ikke kontrollert** |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |
| Takhøyder er målt til:<br>Stue: Det er skråtak fra 3,55 m til 1,0 m. | |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Ikke relevant/finnes ikke** |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Nei** |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |

## 6.6 Avløpsrør TG-1

| | |
| --- | --- |
| Type avløpsrør | **Plast** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med loftsutbyggingen i 2026. | |

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Ikke kontrollert** |
| Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten. | |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Nei** |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

## 6.7 Vannledninger TG-1



| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Plast (rør i rør)** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |
| Innvendige vannlednigner er skiftet i forbindelse med loftsutbyggingen i 2026. | |
| Er det montert fordelerskap? | **Ja** |
| Fordelerskap er plassert i innvendig bod. | |
| Er det registrert avvik ved fordelerskap? | **Nei** |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Nei** |
| Stoppekran er plassert i fordelerskap. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

## 6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Nei** |
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Ja** |

Det foreligger ikke kursfortegnelse i sikringsskapet.

| | |
|---|---|
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Nei** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det foreligger ikke kursfortegnelse i sikringsskapet. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier opplyser at sikringene ikke løses ofte ut, samt at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Kontrollen er en forenklet vurdering etter forskrift til avhendingslova og kan ikke sammenlignes med kontroll utført av Det lokale eltilsyn eller registrert elektrovirksomhet, og det settes derfor ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

## 6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

## 6.10 Varmtvannsbereder — TG-1

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | Loft |
| Fundament | Plassert på gulv |
| Årstall | 2026 |
| Størrelse | 107 liter |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | Nei |
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? | Nei |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? | Nei |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

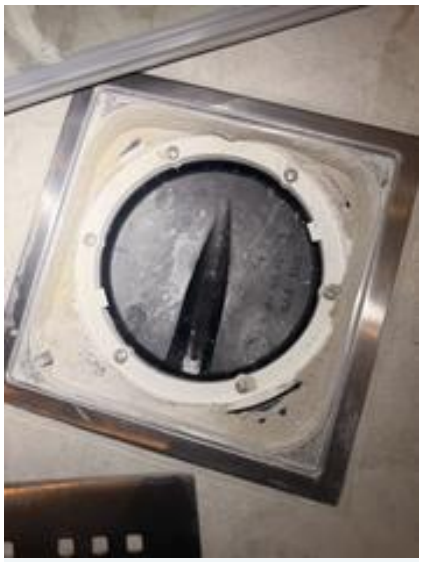
## 6.11 Ventilasjon — TG-1

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima. Anlegget er plassert på kryploft. | |
| Når var anlegget nytt? | 2026 |
| Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget? | Anlegget er nytt |
| Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | Nei |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget? | Nei |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

## 6.12 Våtrom — TG-2



Hovedsluk



Hjelpesluk

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Våtrommet er nytt i 2026, opplyst av dagens eier. | |

### Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Flis, Malt overflate** |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Ja** |
| Dør er plassert i våtsone. | |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | **Nei** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |
| **Oppsummering overflate vegg/himling** | **TG-1** |

### Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

**Beskrivelse:**
Dusjsonen er nedsenket med ca 10 mm.

| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Nei** |
| **Oppsummering overflate gulv** | **TG-2** |

Gulvet har flisbelagt overflate uten registrerte riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene. Det er heller ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader. Dusjsonen er nedsenket med ca. 10 mm.

Det registreres avvik i fallforholdet mot sluk i dusjsonen, og det må påregnes at noe vann kan bli stående på gulvet etter bruk. Dersom forholdet ikke utbedres, kan gjentatt vannansamling over tid medføre økt risiko for fuktbelastning og eventuell muggvekst i utsatte områder.

Det vurderes likevel at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner vil kunne ledes til sluk.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| 2 stk sluk, et i dusjen og et i lekkasjesonen. | |
| Type tettesjikt | **Banemembran under flis dokumentert utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

**Beskrivelse:**
Måles til 20 mm.

| | |
|---|---|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Nei** |
| **Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |

Badet har banemembran under flis med dokumentert utførelse, og det er montert to plastsluk, ett i dusjsonen og ett i lekkasjesonen, begge med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader. Høydeforskjellen mellom topp sluk og overkant membran ved dørterskel er målt til 20 mm, mot anbefalt minimum 25 mm. Avviket innebærer redusert sikkerhet mot at vann kan trenge ut av våtsonen ved store vannmengder, med økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett** |
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Ja** |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | **Nei** |
| **Oppsummering sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Nei** |
| **Oppsummering ventilasjon** | **TG-1** |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Ikke foretatt** |

Våtrommet er nyoppført og hulltakning anses derfor ikke som nødvendig.

| | |
|---|---|
| Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? | **Nei** |
| **Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** | **TG-0** |

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Nei** |

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Roger Folkenborg Vodal | 9578-5999-4-1690917 | 2026-09-08 15:51:29 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

**Utfylt dato**
8. sep. 2026

**Oppdragsnummer**
8-0357/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Romsdalsgata 9A, 0556 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
R Utvikling AS v/ Roger Folkenborg Vodal

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. februar 2024

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 99999
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggcrew, Uni Rørservice og Elektromisjon

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggcrew AS

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggcrew, Uni Rørservice og Elektromisjon

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggcrew AS

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektromisjon AS

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggcrew, Uni Rørservice og Elektromisjon

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Er helt nytt

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Alle piper er tatt ut av drift og ingen ildsteder på eiendommen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport i anledning salget.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Er omsøkt og vil foreligge før overtagelse.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 8-0357/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Roger Folkenborg Vodal** | **2026-09-08** |

Identifikasjon

Roger Folkenborg Vodal

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

**VEDTEKTER FOR ROMSDALSGATA 9 BORETTSLAG**

*(VEDTATT PÅ EKSTRAORDONÆR GENERALFORSAMLING 1.9.2025)*

***§ 1. Lagets navn***

Lagets navn er Romsdalsgata 9 Borettslag med forretningskontor i Oslo.

***§ 2. Lagets formål***

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

***§ 3. Andeler, andelseiere, rettigheter m.v.***

1) Borettslagets andelskapital er NOK 105 000 fordelt på 21 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren.
   (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

5) Særskilt utbyggingsrett til loft

Til loftet er det knyttet en utbyggingsrett som eksklusivt tilhører R Utvikling AS, i kraft av å være

eier av andel 20 og 21, og som gir rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for etablering av leilighetene, herunder inngrep i fellesarealer i trappeoppgang og takfasade. Retten omfatter rett til fremføring av infrastruktur, samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesareal og i de øvrige andelene. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet og i de øvrige andelene er ikke avhengig av beslutning på generalforsamling, og kan ikke nektes av den enkelte andelseier.

Loftet bygges ut for utbyggers regning og risiko og borettslaget skal ikke påføres kostnader med utbyggingen med mindre kostnadene er knyttet til økonomiske fordeler som borettslaget får. I den utstrekning borettslaget får slike fordeler, plikter borettslaget å delta. Borettslaget plikter også å akseptere de ulemper en utbygging innebærer knyttet til stillaser, byggestøy, søppelhåndtering m.v. Arbeidet med loftet skal utføres innenfor gjeldende regler for støy, arbeidstider m.v.

Fra det tidspunkt det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det betales felleskostnader for loftet på samme måte som for øvrige andeler.

Utbyggingsretten kan fritt overdras og ingen andelseiere kan motsette seg gjennomføring av loftsutbyggingen. Hverken borettslaget eller øvrige andelseiere mottar del av gevinst ved utbygging av loftet, og denne tilfaller den som er eier av loftet og forestår utbyggingen.

Ved motstrid mellom denne bestemmelsen og øvrige bestemmelser i vedtektene, går denne bestemmelsen foran.

***§ 4. Overføring av andeler***

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

***§ 5. Overlatelse av bruken***

Overlatelse av bruk, fremleie, er tillatt så lenge forholdet ikke er i strid med ufravikelige regler. Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.

***§ 6. Bruksrett***

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

   Andelseiernes andel og borettsbevis/parialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

***§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd***

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme

gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

### *§ 8. Styret*

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Styret skal til enhver tid ha minst 3 medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### *§ 9. Styrets oppgaver*

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller

vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

    1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

    2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene

    3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

    4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

9) Styret kan gi prokura.

### *§ 10. Generalforsamlingen*

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

### *§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen*

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

    1. Konstituering
        a) Opptaking av navnefortegnelse.
        b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
        c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

    2. Årsberetning fra styret.

    3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

    4. Godtgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

    Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

### *§ 12. Vedtak på generalforsamlingen*

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

### *§ 13. Forretningsførsel*

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

### *§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning*

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

### *§ 15. Revisjon*

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

### *§ 16. Oppløsning*

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som

vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

### *§ 17. Vedtektsendring*

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/11284-14 | Elise Gaare Ytterstad | 20.02.2026 |

Adresse: Romsdalsgata 9A, 9B
Eiendom: 227/332
Ansvarlig søker: MOI ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: R UTVIKLING AS

## Midlertidig brukstillatelse 2 - Romsdalsgata 9 A-B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 28.01.2026 og komplettert 30.01.2026. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for følgende leiligheter i oppgang A, sør i bygget; H0102, H0202, H0302, H0402, H0203, H0303 og H0403.**

### Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Tiltak for leiligheter i oppgang A: H0101, H0201, H0301 og H0401
- Leiligheter på loft

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2026.

### Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

### Andre forhold

Dere har sendt inn en klage på delvis tillatelse delvis avslag. Klagesaken er ikke endelig avgjort. Dersom behandlingen av klagen fører til at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må vi vurdere søknaden på nytt.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

## Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

### Vilkår

**Uttalelse fra Vann- og avløpsetaten**

Vi ber om en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten innen søknad om ferdigattest.

**Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker**

Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25.1.

## Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Elise Gaare Ytterstad
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

*Celine Jødal*
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
MOI ARKITEKTER AS, Christian Moi

Kopi til:
R UTVIKLING AS, Roger Vodal

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 28.08.2025 |
|---|---|---|---|
| | 202318689 - 24<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Hanna Aanensen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | ROMSDALSGATA 9 A-B | Eiendom: | 227/332/0/0 |
| Tiltakshaver: | R UTVIKLING AS | Søker: | Arkitektskap AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Loftsutbygging |

## Igangsettingstillatelse nr. 2 - Romsdalsgata 9 A-B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring av loft til to boliger, etablere bad og kjøkken i eksisterende leiligheter, oppføring av balkonger, fire takarker og to takvinduer, mottatt 28.04.2025.**

**Igangsettingstillatelsen omfatter etablering av takterrasse, takglugger og balkonger.**

**Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.**

## Tiltaket

Søknaden omfatter bruksendring av loftsetasje til bolig, samt etablering av nye bad og balkonger ut mot bakgård. Bygningen inneholder i dag 19 leiligheter i 1-4 etasje. I samtlige leiligheter etableres det nye bad, mens det i 12 av dem også etableres nye balkonger.

I loftsetasjen etableres det to nye boliger. I forbindelse med loftsutbyggingen etableres det fire takarker og to takvinduer ut mot Romsdalsgata, og to takvinduer, to takglugger og en takterrasse mot bakgård.

## Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

| **Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202318689** |
|---|

| Organisasjonsnr Navn | Beskrivelse |
|---|---|
| 938214042 Arkitektskap AS | PRO - Arkitektur, tkl.2 |
| 921877048 ASINOR | PRO - Bygningsfysikk, tkl.2 |
| 921877048 ASINOR | PRO - Konstruksjonsikkerhet - riving av sjakter i tegl og etablering av nytt bad, tkl.2 |
| 979546483 BALKONGTEAM AS | PRO - Prosjektering av balkonger, tkl.1 |
| 979546483 BALKONGTEAM AS | UTF - Utførelse av balkonger og innfesting, tkl.2 |
| 913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS | KONTROLL - Kontroll av prosjektering og utførelse bygningsfysikk, tkl.2 |
| 913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS | KONTROLL - Kontroll av prosjektering av konstruksjonssikkerhet for tak, tkl.2 |
| 997834534 BRANNSTRATEGI AS | PRO - Brannsikkerhet, tkl.3 |
| 934393554 BYGG CREW OSLO AS | UTF - Riving og miljøsanering, etablering av bad og kjøkken, tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, murarbeid, støpt betong arbeid og membranlegging, tkl.2 |
| 934393554 BYGG CREW OSLO AS | UTF - Riving og miljøsanering Tømrerarbeid Murarbeid, støpt betongarbeid og membranlegging, tkl.2 |
| 979364857 COWI AS | PRO - Konsept for brannsikkerhet (gjelder kun etablering av bad og kjøkken i eksisterende leiligheter fra 1. til 4.etasje, med nødvendig rørgjennomføring), tkl.1 |
| 864602452 ELOTEC AS | PRO - Prosjektering av brannalarmanlegg, tkl.2 |
| 922946469 HUKON AS | PRO - Prosjektering av balkonger - konstruksjonssikkerhet |
| 989274880 KFB AS | KONTROLL - Kontroll utførelse våtrom, tkl.1 |
| 917126917 MOI ARKITEKTER AS | SØK - Ansvarlig søker, tkl.2 |
| 931536532 OBOS PROSJEKT AS | PRO - Miljøsaneringsbeskrivelse, tkl.1 |
| 912575721 PROFF ELEKTRIKER AS | UTF - Installasjon av brannalarmanlegg, tkl.2 |
| 912575721 PROFF ELEKTRIKER AS | UTF - Installasjon av brannalarmanlegg i eksisterende leiligheter i oppgang A (midten og høyre) og oppgang B (begge sider), tkl.2 |
| 929474929 REAL BYGGTEKNIKK AS | KONTROLL - Kontroll av brannsikkerhet prosjektering, tkl.3 |
| 925810452 UNI RØRSERVICE AS | UTF - Etablering av bad og kjøkken, vannforsynings- og avløpsanlegg og sanitærinstallasjoner, tkl.2 |

| | |
|---|---|
| 925810452 UNI RØRSERVICE AS | UTF - Etablering av bad og kjøkken i leiligheter. Vannforsynings- og avløpsanlegg og sanitærinstallasjoner (inkludert lyd- og branntetting av rørføringer)., tkl.2 |
| 925810452 UNI RØRSERVICE AS | PRO - Prosjektering av vannforsynings- og avløpsanlegg og sanitærinstallasjoner, tkl.2 |

## Krav om uavhengig kontroll

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll for utførelse av brannsikkerhet. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Krav til kontroll av utførelse for brannsikkerhet (alle utførende fagområder som berører brannsikkerhet) stilles da dette er et viktig og kritisk område ved bruksendring av loft i eldre bygninger med mange boliger.

## Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

### I denne saken minner vi spesielt om:

- Ansvarsrettserklæring UTF av bygningsfysikk
    - Dere bruksendrer et råloft, dere må derfor ansvarsbelegge PRO og UTF av bygningsfysikk, i minst tiltaksklasse 2
    - Vi kan kun se å ha mottatt PRO og KONTROLL av bygningsfysikk, men ikke UTF (til tross for at kontrollen omhandler kontroll av UTF)
    - Vi ber derfor om at det sendes inn ansvarsrett for UTF bygningsfysikk.

- Ansvarserklæring for UTF og KONTROLL konstruksjonssikkerhet i minst tiltaksklasse 2
    - Konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2 utløser kravet om uavhengig kontroll
    - Vi ber derfor om at det ansvarsbelegges uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet PRO og UTF

### Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Uttalelse fra Vann- og avløpsetaten

## Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Hanna Aanensen - saksbehandler***
***Celine Jødal - fungerende enhetsleder***

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
R UTVIKLING AS, Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO

4216/98 – 4373/98

38.98
8 Bilag +1+1

Anmeldelse
Erklæring
6 Tegninger
24/9 Beregning
3/10 Skrivelse

# Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og Stald

paa Matr.-No. 173 Pavinsgaden

Indleveret 22de September 1898 Attesteret 19de Febr. 1900

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 23de September 1898

O. Bjelke Haltermann

OPMAALINGSCHEFEN 771/98 CHRISTIANIA

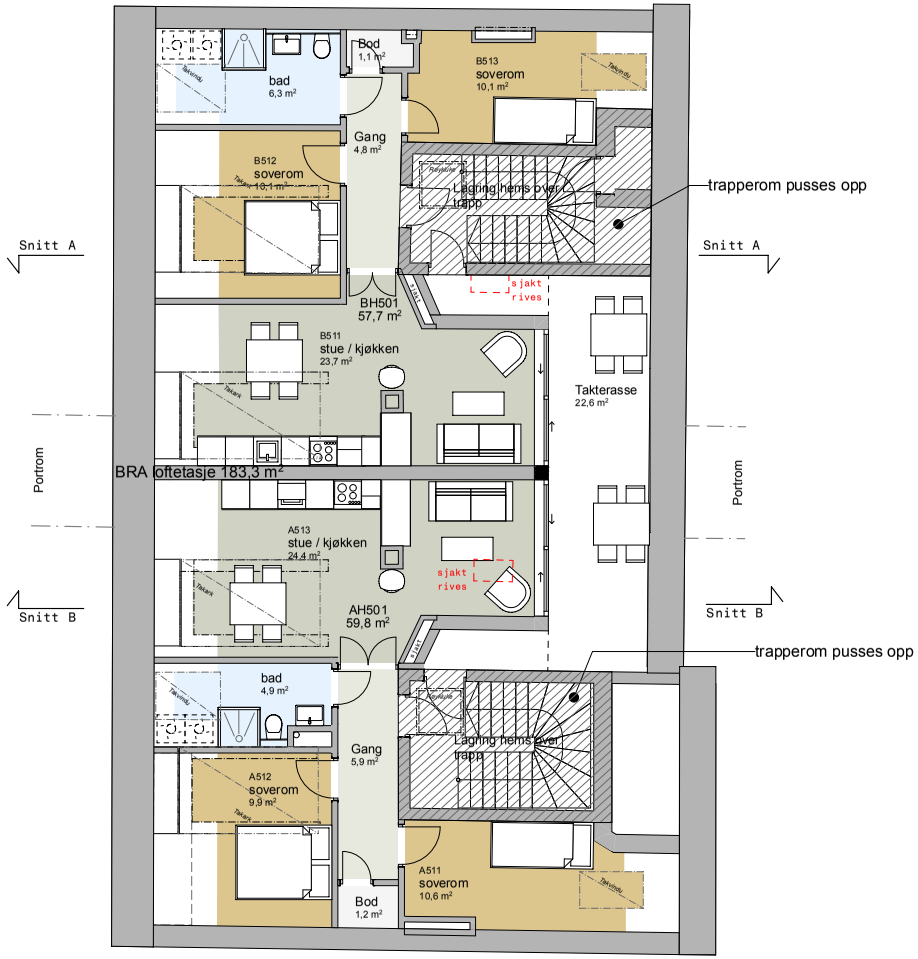
Intet at bemærke.
Kra. 29/9–98.
Gjæver Sølje

REGULERINGSCHEFEN 900/98 CHRISTIANIA

Gaardens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke
d. 4/10 98.
Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Sundhedskommission
Kristiania 3die Oktober 1898
O. Bjelke Haltermann

Klasegulvene maa konstrueres af sten og cement. Entréerne bør ventileres og skaffes tilstrækkeligt lys ved anbringelse af overlys i kjøkkendørene.




PROSJEKT
Romsdalsgata 9

| RevID | Beskrivelse | Rev. dato | Tegn. | Kont. | Godkj. |
|---|---|---|---|---|---|
| D | Endringsmeldning | 24.03.25 | MG | EA | MG |
| C | Justering planløsning takarker og takvinduer | 05.04.24 | JS | MG | CE |
| B | Kravspesk. | 31.01.24 | EA | MG | CE |
| A | Rammesøknad | 27.12.23 | EA | MG | CE |

STATUS
Igangsetting

DATO OPPRETTET
13.12.23

TILTAKSHAVER
R Utvikling AS

TEGNET
MG

ENTREPRENØR

KONTROLL
EA

GNR/BNR
227/332

GODKJENT
MG

P.NR. ARK
23045

MÅLESTOKK
1:100

TITTEL
Plan loft ny

TEGNINGSNUMMER
A20-15

arkitektskap

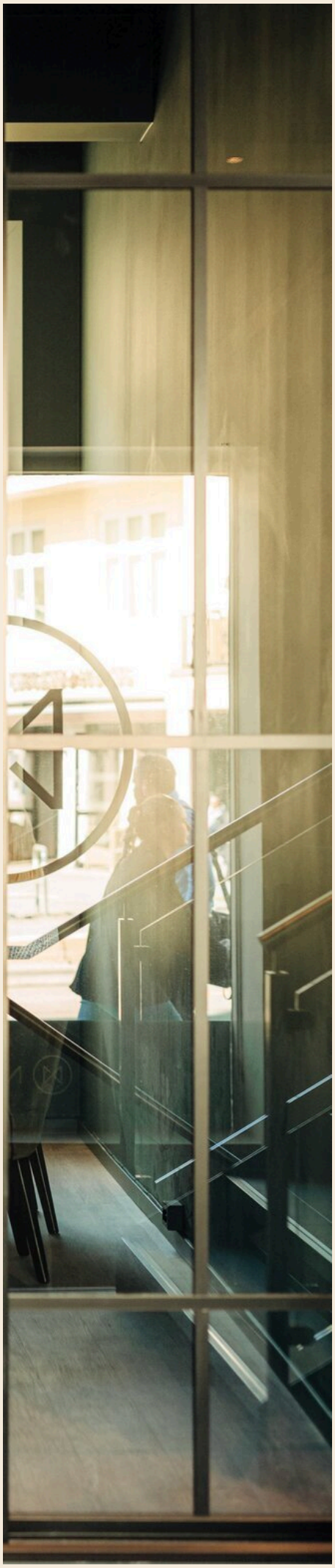
Torggata 33 0183 Oslo / Tlf 22 99 29 10 /
post@arkitektskap.no / www.arkitektskap.no

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
**950 41 364**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0412/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Romsdalsgata 9B 0556 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 332 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Benjamin Ådna**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
b.aadna@nordvikbolig.no
986 89 090





**Camilla Holten**
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836


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