NORDVIK

# Nordraaks gate 3

2 soverom | 81 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Nordraaks gate 3

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 21 | Om boligen |
| 33 | Nabolagsprofil |
| 35 | Vedlegg |
| 48 | Egenerklæringsskjema |
| 56 | Andre vedlegg |
| 123 | Kontaktinfo |
| 126 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 129 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 130 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 31.01.2026









# Nøkkelinformasjon

Påkostet 3-roms med skjermet og stor uteplass, heis til garasjeplass i kjeller og høy standard. Kjøkken + grovkjøkken

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **13 000 000,-** |
| Omkostninger | **326 380,-** |
| Totalpris | **13 326 380,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 016,-** |
| BRA-i | **81 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1975** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

NORDRAAKS GATE 3
Presentert av Vilde Nadden

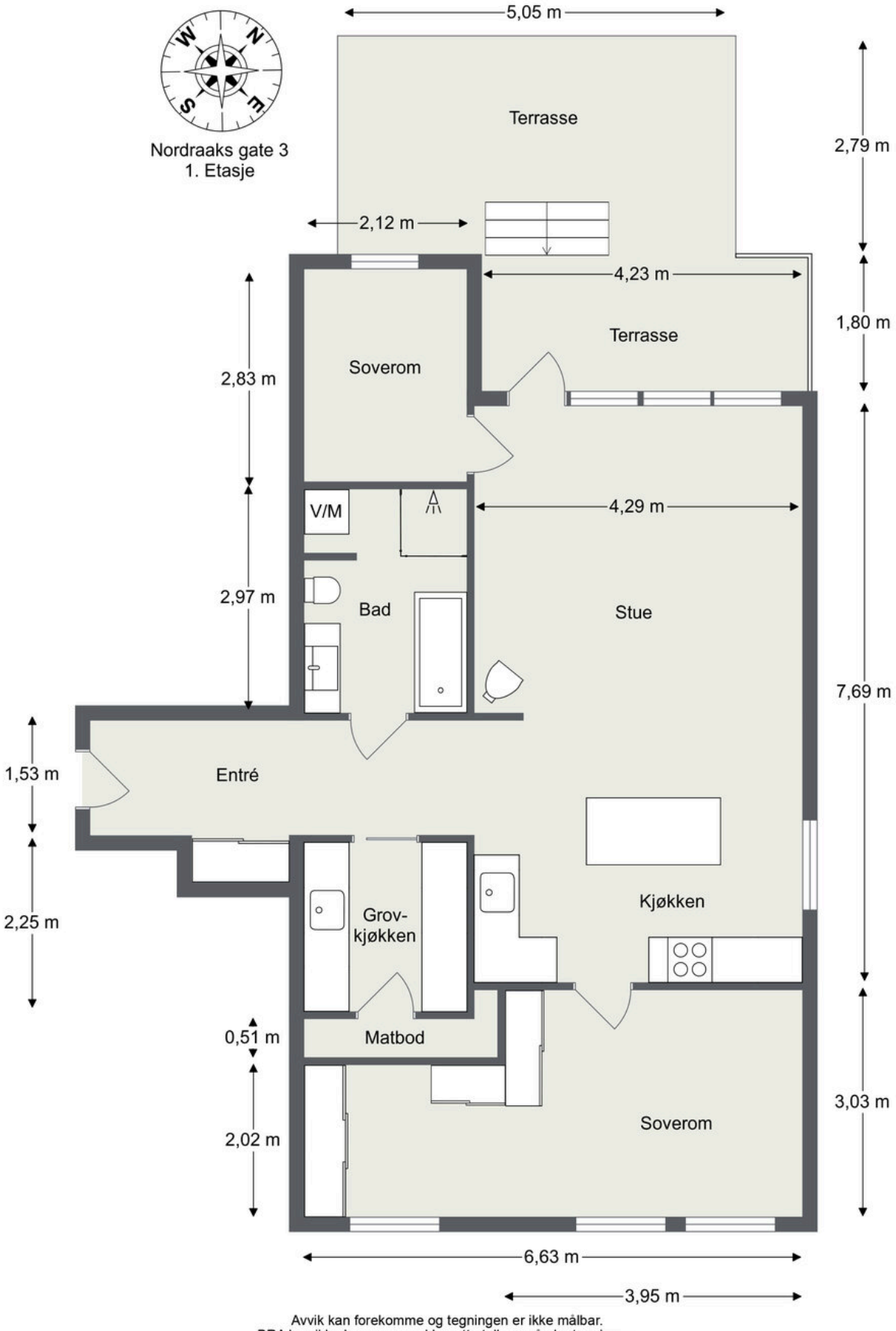
En praktisk endeleilighet med stor uteplass med skjermet beliggenhet på Frogner med gangavstand til alt av servicetilbud. Leiligheten ble pusset opp i 2022 med høy standard.

Dette er stor og flott 3-roms, som kan by på terrasse med trapp ned til privat uteplass, enstavs parkett, grovkjøkken og pene fargepaletter for å nevne noe. Planløsningen er gjennomgående og store vindusflater på hele 3 sider som slipper inn godt med naturlig lys. Boligen har god oppbevaringsplass i flere garderobeskap, samt en bod og et skap i kjeller. I tillegg - Garasjeplass med heisadkomst. Denne bør sees!

Her bor du i et attraktivt boligområde på Frogner med gangavstand til Frognerparken, nisjebutikker, gode kollektivtilbud og Bogstadveien. for å nevne noe.

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 85 kvm




Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.






















SIEMENS



Dokumentasjon på utførelse foreligger, med blant annet bilder, FDV-dokumentasjon på membranen og sjekkliste for membranen.





Legg merke til den pene innredningen i valnøtt som passer veldig godt til messing-detaljene.

Stort plassbygget skap med plass til vaskemaskin og tørketrommel, samt masse oppbevaring.



Også over servanten er det laget en plassbygget hylle, samt gode lagringsmuligheter i stort speilskap.





Separat dusj med regnfallsdusj.

Detaljer badekar.







# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
29-0347/25

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Nordraaks gate 3, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 671, snr 1 i Oslo kommune

**Selgere**
Glenn Pedersen
Anita Pedersen

**Kjøpesum og omkostninger**
13 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
325 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
326 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
339 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 326 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 339 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1975

**Etasje**
1

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Stue, kjøkken, bad, grovkjøkken med tilhørende kott og to soverom.
BRA-e: 4 kvm. Bod i 2.etg.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 22 kvm. Uteplass.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i 2.etg, merket "101": 3,5 kvm.
Låsbart skap i kjeller: 0,4 kvm.
Terrasse: 21,7 kvm.

**Solforhold**
I følge selger er det sol på markterrassen fra ca. 15:00/16:00-tiden på sommeren og går ned bak bygningene noen timer senere om sommeren.

Interessenter oppfordres til å sjekke solforhold og himmelretning selv på visning dersom solforhold er en viktig del av beslutningen.

**Innhold**
Leiligheten ligger fint til i en høy og tilbaketrukket 1. etasje. Leiligheten består av gang, mellomgang, to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, grovkjøkken og bad. I tillegg disponerer boligen to boder - Et skap på ca. 0,5 kvm i fellesrom i kjelleren og bod på 4 kvm kun en halv trapp opp fra leiligheten.

En garasjeplass i kjelleren (nr. 1). Heisadkomst fra garasjekjeller og opp til leilighet. Automatisk åpner til garasjeport.
Videre har sameiet felles sykkelbod i garasjen og plass til barnevogn i trappeløp, en halv etasje ned.

**Standard**
GANG
Fra et hyggelig, felles inngangsparti er det kun noen få trappetrinn til 1. etasje. Heisadkomst direkte fra garasjeanlegg til etasjeplan.
Entréen gir et godt førsteinntrykk og er i tillegg meget praktisk med gode oppbevaringsmuligheter. Flere knaggrekker, skyvedørsgarderobe og garderobeskap. Porttelefon med ringeklokke på fremsiden av bygget. Sikringsskapet er plassert i mellomgangen (det nærmest døren). Her er det automatsikringer.

Selger har hatt alarm fra Verisure, kjøper må velge om de ønsker å fortsette med dette eller si det opp.

STUE
Leiligheten har en stor og lys stue med vindusflater på to sider mot hyggelige uteområder. Rommet byr på flere innredningsmuligheter, med plass til sofa, bord, mediebenk og spisegruppe. Også her har du spennende kombinasjoner av materialer og farger. Det er montert biopeis i det ene hjørnet som gir en hyggelig stemning på kalde dager. God plass til sofagruppe og TV-benk, samt spisebord i tilknytning kjøkkenet.

UTEPLASS
Fra stuen har du utgang til boligens terrasse med trapp ned til hellelagt hage. Uteplassen vender mot nordvest, og har god plass til diverse utemøblement. Det er montert varmelampe, utebelysning og stikkontakt. Vintergrønn hekk skjermer for innsyn og gir en hyggelig, "grønn" utsikt året rundt.

Det gjøres oppmerksom på at uteplassen muligens må graves opp i forbindelse med utbedring av lekkasje i garasjeanlegget.

HOVEDKJØKKEN
Dette er virkelig en leilighet og kjøkken for "mat-elskere". I tillegg til det store, påkostede kjøkkenet som ligger i tilknytning til stuen har man et eget grovkjøkken.

Hovedkjøkkenet ble pusset opp i 2022 og holder en høy standard. Kjøkkeninnredning fra HTH med benkeplater av kompositt(caesarstone), flislagt backsplash og slette skapfronter. Frittstående og påkostet komfyr/platetopp med ekstra bredde. Oppvaskmaskin er kun montert på grovkjøkkenet. Ventilator med kullfilter. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Komfyrvakt og waterguard er montert. Quooker er tilkoblet kjøkkenvasken, noe som gir deg kokende vann på sekundet. Quooker-systemet gir i tillegg til kokt vann også kullsyre-vann og filtrert iskaldt vann rett fra kranen. Utrolig praktisk!

GROVKJØKKEN
Fra entréen tar du første døren til høyre og kommer inn til boligens grovkjøkken. Grovkjøkkenet ligger tilbaketrukket og separat slik at man kan holde på i fred her når man har gjester. Parkett på gulv, og en fin kombinasjon av skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra HTH med laminerte benkeplater, slette skapfronter og flislagt backsplash. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap som medfølger. I tillegg til det store frittstående kjøleskapet, er det også et integrert kjøleskap med frysedel nederst. Waterguard er montert. I tillegg har man et spisskammers/matskap innerst i rommet, perfekt for ekstra lagring av matvarer og diverse andre ting som man ikke vil ha fremme på kjøkkenet.

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Rommet har et stort garderobeskap, som dekker den ene veggen. Vinduene vender mot rolig og grønt uteområde. Om sommeren er buskene foran helt grønne slik at man ikke har noe særlig innsyn.

SOVEROM II
Det andre soverommet egner seg fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Også her har du garderobeskap og plass til dobbetlseng.
Varmematte i gulv.

BAD
Utrolig delikat og pent "spa-bad" som ble pusset opp i 2022 med høy standard med gode material- og fargevalg. Badet består av badekar, dusj, servant med underskap og toalett. I tillegg har man et stort skap med plass til vaskemaskin og tørketrommel, samt masse oppbevaring. Det er montert 2 stk. håndkletørkere i messing ved siden av dusjkabinettet. Dokumentasjon på utførelse foreligger, med blant annet bilder, FDV-dokumentasjon på membranen og sjekkliste for membranen. Mekanisk avtrekk via en felles vifte. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

**Parkering**
Det medfølger en garasjeplass i kjelleren. Heisadkomst til garasjeplassen.
Ny eier kan sette opp lader til EL-bil dersom det er ønskelig (bekostes ny eier). Bestilling skjer gjennom styret. Det medfølger 1 automatisk åpner til garasjeporten.

Det er ikke eierskiftegebyr ved overdragelse av garasjeplass. Det er tinglyst erklæringer på eiendommen som knytter garasjeplassen og boder til seksjonen. Opplysninger gitt av styreleder på mail i januar 2026.

Ellers er det tilrettelagt for 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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? Svar:28. juni 2022.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KPM BYGG AS EG RØR AS GRØNN STRØM AS Totalrenovering av bad 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? SVAR: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KPM BYGG AS Totalrenovering av bad 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KPM BYGG AS EG RØR AS Totalrenovering av bad 2022.

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? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KPM BYGG AS Biopeis i stuedel 2022 Sameiets garasje ble renovert i 2023 av GAST ENTREPRENØR.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GRØNN STRØM AS 2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Ja på andre parkeringsplasser men ikke på vår.

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.? SVAR: Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Utvidet bad, utvidet hovedsoverom, mindre gjesterom, kjøkken flyttet til stuedel men gammelt kjøkken er
gjort mindre og beholdt som grovkjøkken.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Leiligheten har ikke pipeløp.

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) SVAR: Ja. Beskriv: Sameiets garasje ble renovert i 2023 Der er oppdaget lekkasje fra forhagene ned i garasjen.

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?
SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022, da vi kjøpte.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
SVAR: Ja. Beskriv: Selv om garasjedelen ble renovert i 2023 er det oppdaget lekkasjer i garasjen som kan komme fra forhagene. Det er
derfor mulig at det må foretas graving i forhagene og under plattinger for å finne frem til årsaken for lekkasjen. Foreta evt.
drenering og rensing av sluker i forhagene. Vår leilighet eier en av forhagene. Noen flekker/misfarging på parkett i gang og i
matbod.

Boligen selges med boligselgerforsikring

H-nummer: H-0102.

**Bygningssakkyndig**
Ole Hermann Krefting

**Byggemåte**
OM BYGGEMETODEN:
- Boligblokk over 6 etasjer + kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og stål.
- Etasjeskilere av betong.
- Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med teglstein.
- Taket er bygget opp som et valmet tak og antatt tekket med sveisepapp.
- Vinduer med 2-lags glass fra 2010.
- Balkongdør med 2-lags glass fra 2010.
- Inngangsdør med B-30/40db brann- og lydklassifisering.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2022 og fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Parketten i stuen, i gangen og
på hovedsoverommet ble ikke skiftet ut og er eldre. Badet ble rehabilitert i 2022 og fremstår med normal slitasje. Tilgjengelig dokumentasjon ble fremvist. Kjøkkeninnredningen på grovkjøkkenet og på kjøkkenet i stuen har ingen særlige bemerkninger foruten normal bruksslitasje. Vinduene ble skiftet i 2010 og enkelte av

vinduene subber mot karm. Kan anbefales at det foretas en justering av karmene slik at disse går fritt mot karmen. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,36 m.
Port-telefon.
Alarm.
Heis.
Stoppekranen er montert på badet.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet, i stuen, kjøkkenet og soverommene. Varmekablene på grovkjøkkenet er defekte.
- Merk: kun deler av hovedsoverommet har varmekabler.
Området på shovedsoverommet har varmekabler.
Området på soverommet som tidligere var en del av kjøkkenet har ikke varmekabler.
Peis med biofuel i stuen. Merk: Det er ikke et pipeløp i leiligheten.

EL-ANLEGG
- Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 63 amp hovedkurs. Hovedkursen ble oppgradert til 63 amp i 2022.
- Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert. Det ble fremvist en samsvarserklæring fra 2022 og det henvises til denne for utfyllende informasjon om hva som ble utført i forbindelse med oppgraderingen av boligen.

Deler av anlegget ble ikke fornyet og har dermed ikke en tilhørende samsvarserklæring, som f eks varmekablene under
parketten i stue/kjøkken, gang og hovedsov.
Hjemmelshaver opplyser at varmekablene på grovkjøkkenet er defekt.

VENTILASJON
- Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte i bygget.
- Avtrekk er montert på badet.
- En ventil på grovkjøkkenet er blendet igjen, i følge hjemmelshaver.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Det anbefales at det monteres flate dørterskler i de innvendige dørene slik at det etableres en luftespalte. Denne luftespalten gjør at luften kan sirkulere mellom rommene.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2010: Utskiftning av vinduer.
2014: Ventilasjonsanlegget for garasjen fornyet.
2015: Avtrekksvifter på taket skiftet ut.
2022: Biopeis ble montert i stuen. Merk at leiligheten ikke har et pipeløp.
2022: Badet ble rehabilitert.
2022: Leiligheten overflater ble oppgradert. Parketten i stuen og på hovedsoverommet er eldre.
2022: Kjøkkenet ble flyttet ut i stuen.
2022: Oppgradert el-anlegg. Se samsvarserklæring for utfyllende informasjon.
2023: Rehabilitering av garasjeanlegget.
- Hjemmelshaver opplyser at det forhagene potensielt må graves opp for å utbedre dreneringen, da det er påvist innsig av fukt i garasjen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Etasjeskiller: Totalt avvik på langs av leiligheten ble målt til ca 25 mm og overstiger toleransekravene som er satt iht NS3600.
Skjevhetene kan komme fra avvik som har oppstått i forbindelse med oppføringen av bygget eller mindre setninger som har oppstått i etterkant. Ved ønske om et plant gulv så kan etasjeskilleren/gulvet avrettes med f eks avrettingsmasse.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Kursene i fordelerskapet er ikke merket. Kursbetegnelse må utarbeides slik at det er kjent hvor de forskjellige kursene går. Høy alder på avløpene i blokken. Mulig rehabilitering eller fornyelse av avløpsrørene i blokken må påregnes på sikt. Varerørene rundt vanntilførselen på grovkjøkkenet er ikke endetettet og dette medfører at ved en lekkasje på denne kursen så kan lekkasjevann ledes ut på grovkjøkkenet og ikke til fordelerskapet på badet som tiltenkt.

Resten har fått tilstandsgrad 1. Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

**Innbo og løsøre**
Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken og grøvkjøkken, også frittstående kjøleskap.

Dette medfølger ikke:
- Samtlige klesknagger i gang/hall
- Klesknagg på hovedsoverom
- Vegghengt sminkebord på hovedsoverom
- Vegghengt nattbord på gjesterom
- Vaskemaskin og tørketrommel

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**

Fra vedtektene: Seksjons eierne har full disposisjonsrett over sine leiligheter som kan fritt
pantsettes eller selges. Ved salg og fremleie underrettes styret.

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

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

# Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Varmekabler i bad og kjøkken. Varmematter i begge soverom (ikke innerst ved garderobeskap på hovedsoverom). Det er montert en «peis» i stuen som fyres med biofuel. Det er ikke et pipeløp i leiligheten og en tradisjonell vedfyrt ovn/peis kan ikke monteres

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømforbruk:
Vi betaler alt fra ca. 600,- (261 kWh, ca. 300,- i strøm og ca. 300,- i nettleie) til rundt ca. 2500,- (1632 kWh ca. 1900,- i strøm og ca. 600,- i nettleie) på kalde dager.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 016,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet internett (Telia), diverse drift og vedlikehold, trappevask, garasje, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), forretningsfører m.m.

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis og ikke per måned. Det er 15.048,- per kvartal. Fordelt slik:
Herav:
Antenneanlegg: 627,-
Garasje: 400,-
Felleskostnader: 14 021,-

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Bortsett fra eiendomsskatt som blir fakturert selger direkte.

**Eiendomsskatt**
Kr 2 723,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 2 092 458,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 369 831,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**TV/Internett/Bredbånd**
Nytt Telia abonnement trådte i kraft fra 1.01.2025. Hver enkelt kan oppgradere TV eller Bredbånd etter eget ønske.
Beboere kan fortsatt se TV med Telia box eller med Telia app. Telia box koster kr 49 pr måned. Telia app koster ingenting. Telia box kan man bestille via kundeservice: 924 05 050 eller via nettsidene til Telia. Gamle TV dekodere (rootere) er oppgradert hos alle.

Opplysninger hentet fra siste årsberetning.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Nordraaks gate 3, orgnr. 980 790 347

**Om sameiet**
- Sameiet består av 33 boligseksjoner iht. oppdelingsbegjæring 14. oktober 1975.
- Styret har ansatt ny vaktmester. Firmaet heter VBR Norge AS. Vaktmester skal gjøre vanlig vaktmesterarbeid, klippe hekker og diverse i hagen, måke snø om vinteren også i bakhagen. Vaktmester har foretatt vask og kosting av garasjeanlegget i begge plan i april. For øvrig kan vaktmester gjøre vanlige vaktmestertjenester i hage og bygninger.

Planer fremover:
Styreleder har hatt møte med garasjegruppen vedr lekkasjer i garasjen. Ansvar diskuteres, og vårt sameie har en klar holdning til ansvarsforhold. Garasjene ble pusset opp i 2023, men det viser seg at det er nye lekkasjer ved forhagene og ned til garasjen. Dette kan medføre at det må graves i forhagene. Dette skrev styreleder 22.01.2026: Det er en lekkasjeproblemstilling i garasjen. Det er ikke vedtatt hva som må gjøres. Styret vil vurdere det. Konferer med styreleder dersom du ønsker mer informasjon.

Svar fra styret 22.01.2026:
Det er ingen planer om å øke fellesgjeld eller felleskostnader.
Det er ikke fellesgjeld i sameiet.
Sameiet har sunn økonomi.
Felleskostnadene kreves inn kvartalsvis.

Kjøper må innbetale kr 2.000,- (ekskl. 94,- fakturagebyr) til sameiet for å dekke kostnad for skilt til ringeklokkepanel og postkasse, slitasje etc. Jfr § 8 i Vedtektene. Kjøper får tilsendt faktura sammen med velkommenbrev fra oss.

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Styret skal informeres om salg og utleie. Se vedtektene for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Ingen gjeld i sameiet p.t.

Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr. 15.040,- for året 2024. Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
- Seksjons eierne har den fulle vedlikeholdsplikt til den leilighet, veranda, bod og garasje de disponerer, og plikt er å holde sin andel av sameiet i god stand.
- Styret skal godkjenne utskifting av vindu er, verandadører og inngangsdører til leilighetene. Vinduer i gården er av den type som styret har bestemt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Sameiet har et sentralt ventilasjonsanlegg med vifter på taket. Anlegget går med full styrke fra kl. 07.00 til 10.00 og fra kl. 14.00 til 21.00. Kjøkkenvifter med motor må derfor ikke kobles til ventilasjonsanlegget, men ha eget kullfilter.

Gass- og kullgrill må ikke brukes på sameiets balkonger eller terrasser. Elektrisk grill er tillatt på eget ansvar, men vis tilbørlig hensyn til naboene.
Røyking er ikke tillatt på sameiets balkonger og terrasser.

**Dyrehold**
Det står ikke noe om dyrehold i husordensreglene. Send mail til styret dersom du ønsker svar angående dette, megler kan ikke svare på vegne av styret.

Selger har bodd i boligen med to hunder.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 670 kvm (Eiertomt)
Sameiet har et stort og flott fellesområde med grøntområde, beplantning, trær m.m. Enkel adkomst til disse fellesområde fra leilighetens egne uteplass.

Selgers ord: En av de tingene vi har likt best her er den store uteplassen vår, samt direkte adkomst til den store felleshagen med nudelig stort Syrin-tre rett ved vår terrasse/uteplass.

**Adkomst**
Adkomst til leiligheten fra Nordraaks gate. Det vil bli skiltet med Nordviks visningsskilt ved offentlige 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**
Leiligheten er beliggende i et av Oslos mest attraktive strøk i Nordraaks gate, med kort vei til Vestkanttorvet og hovedinngangen til Vigelandsparken. Nordraaks gate er av mange betraktet som en av områdets desidert mest attraktive gater grunnet sin rolige og usjenerte beliggenhet, samtidig som den er svært sentral. Bygningene rundt har pent utsmykkede fasader i unison stil med herskapelig uttrykk og vakker beplantning i forhagene.

Nærområdet består i hovedsak av flotte Frognergårder

fra ulike tidsepoker med grønne forhaver. Området rundt Vestkanttorvet kjennetegnes som et meget tiltalende nærmiljø med bl.a. et populært antikk- og bruktmarked. Spaseravstand til Frognerparken, Frognerbadet, tennisbane, Frogner Stadion med skøytebane på vinterstid.
I Frognerveien finner du en rekke nisjebutikker, restauranter og kaféer.

Kort vei til to av Norges mest attraktive handlegater: Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Gatene er kjent for å være en av Norges beste handlegater ligger en kort spasertur unna og har et rikt tilbud av hyggelige kaffebarer, bakerier, delikatesseforretninger, frukt & grønt butikker, spisesteder, samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote. Trikkstopp i gangavstand fra Frogner plass, Kirkeveien eller i Bogstadveien. Det er også en liten spasertur til Majorstuen T-banestasjon. Majorstuen er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon i hele Oslo. Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for nær tilgang til alle byens tilbud!

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra byggeår. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten.
Planløsningen ble endret i 2022 i forbindelse med oppussingen av leiligheten.
Endringer som har blitt utført er blant annet at:
- Badet har blitt utvidet.
- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen.
- Hovedsoverommet er utvidet og har tatt deler av det originale kjøkkenet.
- Tidligere kjøkken er omgjort til et grovkjøkken og en matbod.
Hjemmelshaver har oversendt tilgjengelig dokumentasjon.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Leiligheten ligger under Felt 18 Byggeområde for boliger. Eksist. U-grad S-2529, 21.4.81. Se reg.best.

- Midlertidig forbud mot tiltak - Frognerveien 50 A. Se saken her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202108843
- Frognerveien 50 A - ombygging, bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202509068
- Frognerveien 53 - Dispensasjon utenom byggesak - Dispensasjon fra formål barnehage for etablering av moske og bolig. Se saken her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462713

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

301/212/671/1:
17.11.1898 - Dokumentnr: 903208 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:671
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1974 - Dokumentnr: 514845 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om tilfluktsrom
Rettighetshaver: Nordraaksgt 5 og Frognervn 51 og Tidemandsgt 4
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:671
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1975 - Dokumentnr: 520928 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Bruksrett til div boder
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:671
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Diverse påtegning
Overdrar bruksretten til oppbevaringsareal (bod) betegnet D på plantegning over underkjeller til Carl H. Rasmussen født 04.11.1984
---
Diverse påtegning
Bruksrett til oppbevaringsareal (bod) betegnet som D på plantegningen over underkjeller til gnr. 212 bnr. 673 snr. 10

14.10.1975 - Dokumentnr: 520928 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver : Rolf Ingebrigtsen
Bruksrett
til plass nr 50,51,52,53,54,55,56,57,58,59 og 60
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Diverse påtegning
Garasjeplass nr 58 og 59 transportert til

gnr 212 bnr 671 snr 3
---
Diverse påtegning
Garasjeplass nr. 51 er transportert til gnr. 212 bnr. 673 snr. 5
---
Diverse påtegning
Garasjeplass nr. 57 er transportert til William Zimmer f. 211236
---
Diverse påtegning
Garasjeplass nr. 54 er transportert til Sameiet Nordraaks gate 3 org. nr. 980 790 347.
---
Diverse påtegning
Garasjeplass nr. 53 og nr. 60 transporteres til Carl H. Rasmussen født 04.11.1984
---
Diverse påtegning
Garasjeplass nr. 54 transporteres til gnr. 212 bnr. 859 snr. 8
---
Diverse påtegning
Garasjeplass nr. 53 og 60 transporteres til gnr. 212 bnr. 673 snr. 10

14.10.1975 - Dokumentnr: 520929 - Urådighet
Tildelt garasje med garasjenummer i.h.t. fordelingsliste ved
seksjoneringen  kan ikke overdras, men skal hefte på den enkelte seksjon
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1975 - Dokumentnr: 526559 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:671
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1976 - Dokumentnr: 300851 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:671
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1976 - Dokumentnr: 501064 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:671
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1976 - Dokumentnr: 506561 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:671
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508798 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:1
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:2
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:3
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:4
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:5
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:6
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:7
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:8
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:9
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:10
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:11
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:12
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:13
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:14
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:15
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:16
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:17
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:18
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:19
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:20
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:21
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:22
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:23
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:24
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:25
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:26
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:27
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:28
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:29
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:30
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:31
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:32
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:33
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:34
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:35
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:36
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:37
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:365 Snr:38
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:671
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1976 - Dokumentnr: 518082 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:671
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1978 - Dokumentnr: 507945 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:671
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1994 - Dokumentnr: 25914 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:212 Bnr:673 Snr:5
Bruksrett til garasjeplass nr 52

14.10.1975 - Dokumentnr: 520929 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/2130
EIENDOMMEN ER OPPDELT I  33 SEKSJONER

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det

samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

**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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Pga. anbefaling kr. 20 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. Pris kan variere, basert på forretningsfører kr. 4 038,-
Utlegg foto - Utebilder kr. 2 250,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 875,-

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. 3 900,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2026

**Ansvarlig megler**
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

**Megler**
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

**Meglerforetaket**
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

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

# Nordraaks gate 3

Nabolaget Frognerparken - vurdert av 86 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 812 elever, 47 klasser | 12 min 🚶 1 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)** | 711 elever, 46 klasser | 14 min 🚶 1.2 km |
| **Skøyen skole (1-7 kl.)** | 677 elever, 40 klasser | 19 min 🚶 1.6 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 412 elever, 30 klasser | 20 min 🚶 1.6 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 417 elever, 24 klasser | 5 min 🚗 2.3 km |
| **Hartvig Nissens skole** | 630 elever | 13 min 🚶 1 km |
| **Oslo Handelsgymnasium** | 816 elever, 33 klasser | 17 min 🚶 1.4 km |

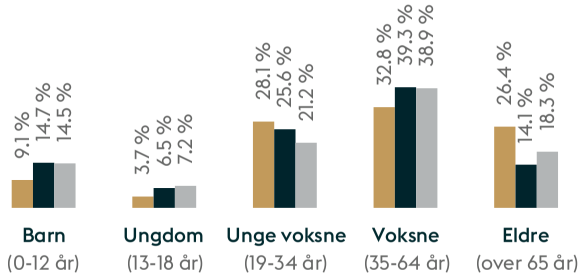
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Frogner plass** | Linje 12N, 20 | 1 min 🚶 0.1 km |
| **Frogner plass** | Linje 12 | 2 min 🚶 0.2 km |
| **Majorstuen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 15 min 🚶 1.2 km |
| **Skøyen stasjon** | Totalt 9 ulike linjer | 22 min 🚶 1.9 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 11 min 🚗 5 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Nordraaksgate barnehage AI (1-...** | 31 barn | 3 min 🚶 0.3 km |
| **Schafteløkken Menighets barneh...** | 24 barn | 4 min 🚶 0.3 km |
| **Vigelandsparken barnehage (1-5...** | 49 barn | 5 min 🚶 0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Frognerparken | 1 392 | 897 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**
Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Frognerparken Tennisanlegg | 7 min |
| Frogner stadion | 9 min |
| Barrys Colosseum | 12 min |
| SATS Colosseum | 12 min |

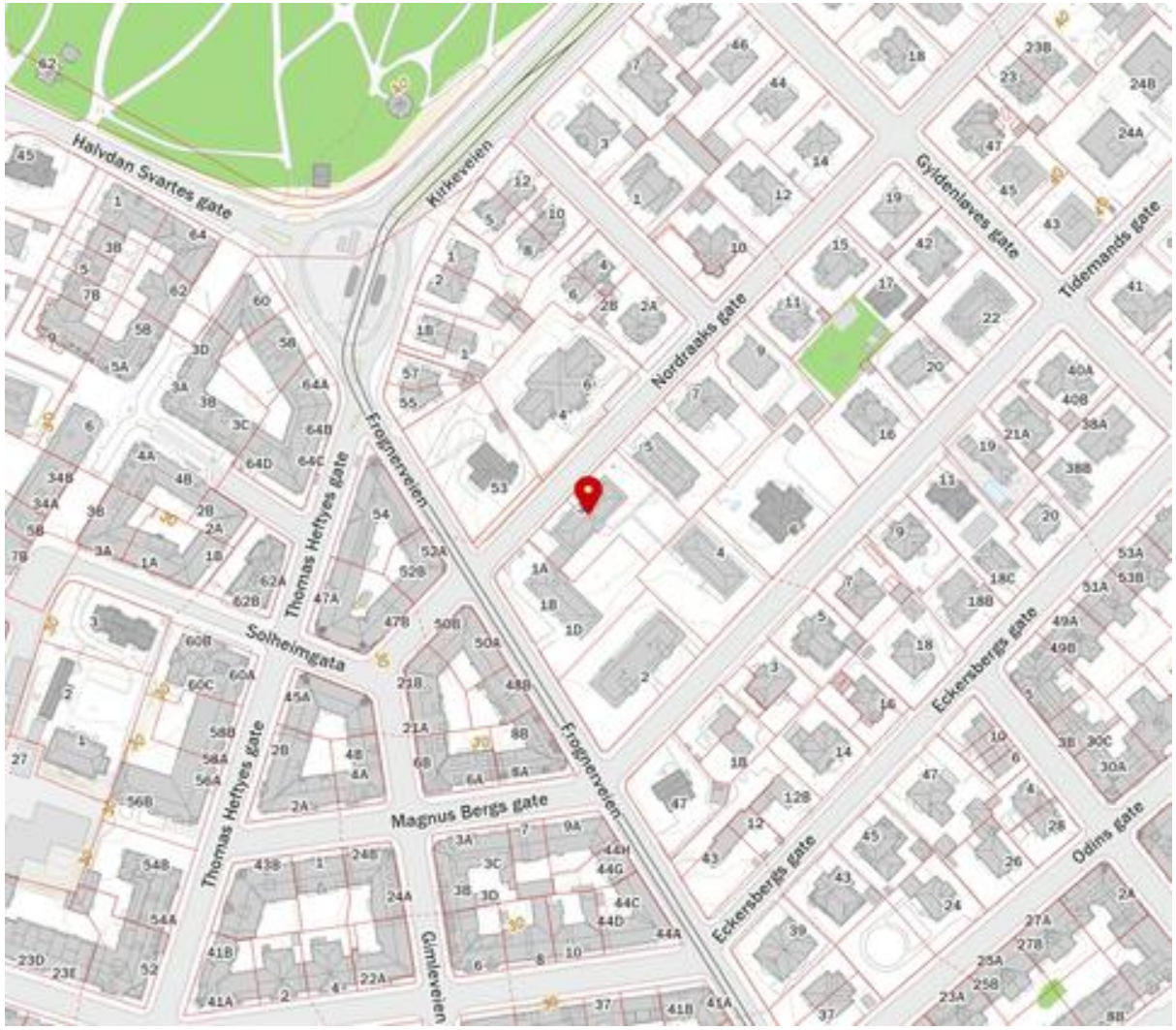
*«Ligger tilbaketrukket ved Frognerparken, kort vei til Bogstadveien»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet**
**Nordraaks gate 3**
**0266 Oslo**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 9 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 2 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Ole Herman Krefting**
Dato: 06/01/2026

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| **Kostnadsklasse** | **Veiledende størrelsesorden i NOK** |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:212, Bnr: 671 |
| Hjemmelshaver: | Glenn Pedersen / Anita Pedersen |
| Seksjonsnummer: | 1 |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 1975 |
| Tomt: | 1670 m² |
| Kommune: | 0301 - Oslo Kommune |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Anita Pedersen |
| Befaringsdato: | 11.12.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3. |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

©mstr.no

www.bmtf.no

**OM TOMTEN:**
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse av varierende utførelse og alder. Kort gangavstand til kollektivtransport, Frognerparken og Bygdøy alle.

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligblokk over 6 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskilere av betong.
Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med teglstein. Taket er bygget opp som et valmet tak og antatt tekket med sveisepapp.
Vinduer med 2-lags glass.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten ble pusset opp i 2022 og fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Parketten i stuen, i gangen og på hovedsoverommet ble ikke skiftet ut og er eldre.
Badet ble rehabilitert i 2022 og fremstår med normal slitasje. Tilgjengelig dokumentasjon ble fremvist.
Kjøkkeninnredningen på grovkjøkkenet og på kjøkkenet i stuen har ingen særlige bemerkninger foruten normal bruksslitasje.
Vinduene ble skiftet i 2010 og enkelte av vinduene subber mot karm. Kan anbefales at det foretas en justering av karmene slik at disse går fritt mot karmen.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

**ANNET:**
Takhøyde, målt i stuen: 2,36 m.
Port-telefon.
Alarm.
Heis.
Stoppekranen er montert på badet.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet, i stuen, kjøkkenet og soverommene. Varmekablene på grovkjøkkenet er defekte.
- Merk: kun deler av hovedsoverommet har varmekabler. Området på soverommet som tidligere var en del av kjøkkenet har ikke varmekabler.
Peis med biofuel i stuen. Merk: Det er ikke et pipeløp i leiligheten.

**DOKUMENTKONTROLL:**
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshavere, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

I følge hjemmelshaver:
2010: Utskiftning av vinduer.
2014: Ventilasjonsanlegget for garasjen fornyet.
2015: Avtrekksvifter på taket skiftet ut.
2022: Biopeis ble montert i stuen. Merk at leiligheten ikke har et pipeløp.
2022: Badet ble rehabilitert.
2022: Leiligheten overflater ble oppgradert. Parketten i stuen og på hovedsoverommet er eldre.
2022: Kjøkkenet ble flyttet ut i stuen.
2022: Oppgradert el-anlegg. Se samsvarserklæring for utfyllende informasjon.
2023: Rehabilitering av garasjeanlegget.
- Hjemmelshaver opplyser at det forhagene potensielt må graves opp for å utbedre dreneringen, da det er påvist innsig av fukt i garasjen.

**FELLESKOSTNADER:**

Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Etasje | 81 | 0 | 0 | 22 | 81 | 0 |
| 2. Etasje | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SUM BYGNING | 81 | 4 | 0 | 22 | 81 | 0 |
| SUM BRA | 85 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Stue, kjøkken, bad, grovkjøkken med tilhørende kott og to soverom.

**BRA-e:**

Bod i 2.etg.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Terrasse: 21,7 kvm.
Bod i 2.etg, merket "101": 3,5 kvm.
Låsbart skap i kjeller: 0,4 kvm.

I følge hjemmelshaver så medfølger det en garasjeplass(nr 1) i et felles lukket garasjeanlegg i kjelleren. Mulighet for lader til el-bil.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/øvrig innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Glenn Pedersen / Anita Pedersen.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ole Herman Krefting**

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

06/01/2026



Ole Herman Krefting

©mstr.no

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Bad fra 2022 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekker eller bom i flis.
Generelt normal bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Mekanisk avtrekk via en felles vifte. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til servanten og badekaret. Utforingen/smyget til baderomsdøren er flislagt og vil dermed tåle vann/fukt bedre enn hvis det hadde blitt benyttet treverk, men vannsøl mot selve døren må holdes til et minimum for å unngå skade på denne. Overgangen mellom membran og karm er ofte et svakt punkt.

---

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller unormale sprekkdannelser.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:100 + 10 mm oppkant.
Øvrig gulv er tilnærmet flatt og med slakt fall i retning av dusjen.
En membranoppkant på ca 15 mm er etablert under dørterskelen og et flatt gulv er dermed tillatt iht TEK-17.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til ca 30 mm og anses å være iht kravet på 25 mm i TEK-17.

---

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rennesluket i dusjen og sluket under badekaret ble begge skiftet i 2022.
Synlig toppmembran i sluket under badekaret, men membranen i dusjen er skjult av konstruksjonen.
Dokumentasjon på utførelse foreligger, med blant annet bilder, FDV-dokumentasjon på membranen og sjekkliste for membranen.

Hulltagning ble ikke utført da utførende firma er en godkjent våtromsbedrift og er dermed unntatt hulltagning i forskrift.
Fuktsøk på overflatene ble foretatt og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på relevante punktert.

**Merknader:** Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra HTH med benkeplater av kompositt(caesarstone), flislagt backsplash og slette skapfronter.
Frittstående komfyr/platetopp. Oppvaskmaskin er kun montert på grovkjøkkenet.
Ventilator med kullfilter.
Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Komfyrvakt og waterguard er montert.
Quooker er tilkoblet kjøkkenvasken.

**Merknader:** Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkast til friluft eller et egnet anlegg er nødvendig for å få TG 1.
Velholdt kjøkken uten unormal bruksslitasje. Generell bruksslitasje må forventes da kjøkkenet er brukt.

### TG 1 2.2 Grovkjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Grovkjøkken fra HTH med laminerte benkeplater, slette skapfronter og flislagt backsplash.
Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Waterguard er montert.

**Merknader:** Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da kjøkkenet er brukt.

### TG 2 2.3 Etasjeskiller

Etasjeskilleren har følgende avvik i planheten:
- Stue/kjøkken: 12 mm internt.
- Gang: 11 mm internt.
- Totalt mellom ytterveggene i leiligheten(stue-soverom) så ble det målt et avvik på ca 25 mm.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble oppgradert i 2022 og fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

Det er montert en «peis» i stuen som fyres med biofuel. Det er ikke et pipeløp i leiligheten og en tradisjonell vedfyrt ovn/peis kan ikke monteres.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2010.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2010.
Inngangsdør med B-30/40db brann-og lydklassifisering.

Vinduene og ytterdørene gikk generelt fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen. Noen vinduer på soverommene subber litt mot karmen og kan trenge en justering for å unngå skader på sikt.

**Merknader:** Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med adkomst fra stuen.
Rekkverket på øvre del av terrassen ble målt til 139 cm og er tilstrekkelig iht krav.
Nedre del av terrassen er avskjermet med en tett busk og terrassen ligger på terreng, ytterligere rekkverk anses ikke som nødvendig.
Overflatene er flislagt og det ble ikke påvist bom i flis ved sporadisk sjekk på befaringsdatoen.
Stedvis flassende maling på enkelte trappetrinn, løpende vedlikehold anbefales.

**Merknader:** Høyden mellom avsatsene ligger på 52-53cm og det kan med fordel monteres en håndløper eller lignende sikring i trappen for å forbedre fallsikkerheten.

## 6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør og det er montert et fordelerskap bak servantskapet på badet.
Et overløp er montert i bunnen av fordelerskapet og lekkasjevann fra fordelerskapet ledes ut via en siklemikk under servantskapet.
Fronten til fordelerskapet mangler, men området rundt fordelerskapet er kledd inn med våtromsplater og lekkasjevannet vil da uansett renne ut på baderomsgulvet.
Kursene i fordelerskapet er ikke merket.
Varerørene rundt vanntilførselen på grovkjøkkenet er ikke endetettet og dette medfører at ved en lekkasje på denne kursen så kan lekkasjevann ledes ut på grovkjøkkenet og ikke til fordelerskapet på badet som tiltenkt.

Stoppekranene er montert i fordelerskapet og de originale stoppekranene er montert bak en inspeksjonsluke, alle kranene er montert under/bak servantskapet på badet.
Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
Avløpene i bygget er originale fra byggeåret og begynner å få høy alder. Dette medfører at det bør påregnes på sikt at rørene må fornyes/rehabiliteres.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Drensspalte er etablert i underkant av toalettskålen og lekkasjevann fra sisternen skal synliggjøres via denne spalten.

Det er montert innebygde blandebatterier til servanten og badekaret. Disse er montert med et overløp og lekkasjevann fra disse koblingene skal synliggjøres via en siklemikk ved en eventuell lekkasje.

**Merknader:**

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

**Merknader:**

TG 1 6.3 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i 2015

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte i bygget.
Avtrekk er montert på badet.
En ventil på grovkjøkkenet er blendet igjen, i følge hjemmelshaver.

Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Det anbefales at det monteres flate dørterskler i de innvendige dørene slik at det etableres en luftespalte. Denne luftespalten gjør at luften kan sirkulere mellom rommene.

**Merknader:** Det er hensiktsmessig å frigjøre avtrekket på grovkjøkkenet, slik at denne også har en tilstrekkelig effekt.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Det ble fremvist en samsvarserklæring fra 2022 og det henvises til denne for utfyllende informasjon om hva som ble utført i forbindelse med oppgraderingen av boligen.
Deler av anlegget ble ikke fornyet og har dermed ikke en tilhørende samsvarserklæring, som f eks varmekablene under parketten i stue/kjøkken, gang og hovedsov.
Hjemmelshaver opplyser at varmekablene på grovkjøkkenet er defekt.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 63 amp hovedkurs. Hovedkursen ble oppgradert til 63 amp i 2022.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

---

**Merknader:** Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

©mstr.no



www.bmtf.no

## Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

## Tilleggsopplysninger:

Egenerklæringsskjemaet ble innsendt før rapporten ble ferdigstilt.

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten.
Planløsningen ble endret i 2022 i forbindelse med oppussingen av leiligheten.
Endringer som har blitt utført er blant annet at:
- Badet har blitt utvidet.
- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen.
- Hovedsoverommet er utvidet og har tatt deler av det originale kjøkkenet.
- Tidligere kjøkken er omgjort til et grovkjøkken og en matbod.

Hjemmelshaver har oversendt tilgjengelig dokumentasjon.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

2.3 Etasjeskiller Etasjeskiller

Totalt avvik på langs av leiligheten ble målt til ca 25 mm og overstiger toleransekravene som er satt iht NS3600. Skjevhetene kan komme fra avvik som har oppstått i forbindelse med oppføringen av bygget eller mindre setninger som har oppstått i etterkant.
Ved ønske om et plant gulv så kan etasjeskilleren/gulvet avrettes med f eks avrettingsmasse.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kursene i fordelerskapet er ikke merket. Kursbetegnelse må utarbeides slik at det er kjent hvor de forskjellige kursene går.

Høy alder på avløpene i blokken. Mulig rehabilitering eller fornyelse av avløpsrørene i blokken må påregnes på sikt.

Varerørene rundt vanntilførselen på grovkjøkkenet er ikke endetettet og dette medfører at ved en lekkasje på denne kursen så kan lekkasjevann ledes ut på grovkjøkkenet og ikke til fordelerskapet på badet som tiltenkt.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Pedersen, Glenn | 9578-5999-4-1223045 | 2026-01-26 10:07:46 |
| Pedersen, Anita | 9578-5999-4-1810905 | 2026-01-26 10:11:59 |

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
26. jan. 2026

Oppdragsnummer
29-0347/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Nordraaks gate 3, 0266 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Torshov

**Selgere**
Glenn Pedersen, Anita Pedersen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
28. juni 2022

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

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

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

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 7982981
Forsikret i: Tryg Forsikring

## 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:** KPM BYGG AS EG RØR AS GRØNN STRØM AS Totalrenovering av bad 2022

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** KPM BYGG AS Totalrenovering av bad 2022

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** KPM BYGG AS EG RØR AS Totalrenovering av bad 2022

---

**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:** KPM BYGG AS Biopeis i stuedel 2022 Sameiets garasje ble renovert i 2023 av GAST ENTREPRENØR

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke!

---

**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:** GRØNN STRØM AS 2022

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke!

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ja på andre parkeringsplasser men ikke på vår.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke!

---

**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

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Utvidet bad, utvidet hovedsoverom, mindre gjesterom, kjøkken flyttet til stuedel men gammelt kjøkken er gjort mindre og beholdt som grovkjøkken

---

**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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke!

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke!

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke!

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Leiligheten har ikke pipeløp

---

**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)**

Ja

**Beskriv:** Sameiets garasje ble renovert i 2023 Der er oppdaget lekkasje fra forhagene ned i garasjen.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke!

---

**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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke!

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke!

---

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave fra 2022, da vi kjøpte

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Selv om garasjedelen ble renovert i 2023 er det oppdaget lekkasjer i garasjen som kan komme fra forhagene. Det er derfor mulig at det må foretas graving i forhagene og under plattinger for å finne frem til årsaken for lekkasjen. Foreta evt. drenering og rensing av sluker i forhagene. Vår leilighet eier en av forhagene. Noen flekker/misfarging på parkett i gang og i matbod.

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 29-0347/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Pedersen, Anita** | **2026-01-26** | **Pedersen, Glenn** | **2026-01-26** |

Identifikasjon

bankID Pedersen, Anita

Identifikasjon

bankID Pedersen, Glenn

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0347/25 . Vår ref.: 5811-1-01 Dato: 02.12.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Nordraaksgate 3 |
| Organisasjonsnr: | 980790347 |
| Seksjonseier: | Pedersen, Anita |
| Medeier: | Pedersen, Glenn |
| Leilighetsnummer: | 01 |
| Adresse: | Nordraaks Gate 3, 0266 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 1 |
| Gnr. | 212 |
| Bnr. | 671 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7982981.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste seksjoner har garasje som følger boligen ved salg, se seksjonsbegjæring.( Vises som egen kategori/beløp under "Økonomiske opplysninger om leil. "i dette brev.
Styret utfører skilt og nøkkelbestillinger.Ingen opplysninger om dyrehold. Kjøper må innbetale kr 2.000,- til sameiet for å dekke kostnad for skilt til ringeklokkepanel og postkasse, slitasje etc. Jfr ¤ 8 i Vedtektene. EL-anlegg i garasjen ble tatt opp og vedtatt på årsmøtet 2018.Det er vedtatt balkongutbygging, se protkoll fra årsmøtet 2021 for mer informasjon Det er 9 seksjoner som har lån ifb med garasjerehabilitering. Disse belastes lånekostnader kvartalsvis over felleskostnadene disse endres i takt med renteendringer på lånet.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208016229 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,95% |
| Restsaldo | 342 249,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2037 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 15 048,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

| | |
|---|---|
| Antenneanlegg | 627,00 |
| Garasje | 400,00 |
| Felleskostnader | 14 021,00 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 2 088,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 9 220,- |
| Annen formue: | 76 694,- |
| Gjeld: | 119 272,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208016229 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Inger-Johanne Elisabeth Ferslew Lund, e-post: nordraksgt3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
**Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

**Organisasjonsnummer:** 980790347
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Shafteløkken.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Inger-Johanne Lund (styreleder) er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Protokollfører og protokollvitne velges på møtet.

✓ **Vedtatt. Lisa Bruun-Olsen er valgt som protokollfører og Helle Elisabeth Kristiansen er valgt som protokollvitne.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år og valgkomitè.

Vedlagt valgkomiteèns innstilling.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Inger-Johanne Lund

Følgende stilte til valg:
Inger-Johanne Lund

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Anita Pedersen

Følgende stilte til valg:
Anita Pedersen

**Valgkomitè (1 år)**

Følgende ble valgt:
Omar Dajani
Anne Marie Hval Grøgaard

Følgende stilte til valg:
Omar Dajani
Anne Marie Hval Grøgaard

Dato Sist endret 15.05. 2024

## Husordensregler

1) Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at nedenstående bestemmelser blir overholdt. Ved evt. utleie skal seksjonseieren påse at leietaker er gjort kjent med husordensreglene.

2) Seksjonseieren skal påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller ulempe for andre seksjonseiere, som for eksempel høylydt musikk, bruk av vaskemaskiner og tørketromler mellom kl. 23.00 og 07.00.

3) Det skal ikke henges tøy fra balkonger eller vinduer slik at det er synlig fra gaten. Lufting og risting av tøy fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.

4) Slusegangene i hver etasje er rømningsvei i tilfelle brann. Det skal ikke plasseres møbler, dørmatter, skotøy eller andre gjenstander som hindrer fri passasje i disse gangene. Bilder eller andre private gjenstander skal heller ikke plasseres i slusegangen.

5) Ytre montering som gjelder fasaden, for eksempel markiser, glasskjermer, flaggstenger, blomsterkasser og parabolantenner kan bare skje med styrets samtykke.
Se styrets informasjon om hvilke markiser, glasskjermer, blomsterkasser mv. som er standard.

6) Sameiet har et sentralt ventilasjonsanlegg med vifter på taket. Anlegget går med full styrke fra kl. 07.00 til 10.00 og fra kl. 14.00 til 21.00. Kjøkkenvifter med motor må derfor *ikke* kobles til ventilasjonsanlegget, men ha eget kullfilter.

7) Husholdningsavfall (hhv mat- og restavfall) skal pakkes godt inn og fordeles i poser iht. Oslo kommunes program for kildesortering før det kastes i søppelsjakt/søppelrom. Større gjenstander må deles opp før de legges i søppelkassen. Merk egen kontainer for papp/papir. All annen søppel må besørges bortkjørt av beboer.

8) Inn- og utflytting skal skje gjennom garasjen av hensyn til slitasjen i inngangspartiet.

**Sameiet Nordraaks gate 3**
Nordraaks gate 3
0266 Oslo
Org. nr.: 980 790 347
Mobil: 91 72 81 55 (leder Grøgaard)
www.nordraaksgate3.no

9) Fellesarealene i sameiet skal ikke benyttes til privat lager, hverken permanent eller midlertidig. Følgende lagringsenheter kan benyttes av beboere, men kun iht. seksjonens bruksrett:
*Boder i mellometasjer:* alle eiendeler må plasseres innenfor egen bod, og slik at dør kan lukkes/låses.
*Garasjen:* bruksrett til plass inn mot vegg bak egen parkeringsplass, dog kun for gjenstander tilknyttet bilbruken.
*Rom innerst i øvre garasje:* sykkelparkering
*Rom mellom kjelleretasjene (matbodrommet):* kun iht. seksjonens bruksrett og alle eiendeler må plasseres innenfor egen matbod. 13 boder (11 nye) i tilfluktsrommet er bygget av sameiet jfr enstemmig årsmøtevedtak i 2023 for tildeling til de seksjoner som ikke har utvendig bod. Bygging er finansiert av seksjonseierne som også har betalt et bidrag til sameiet for disponering av fellesareal. Bodene må tømmes innen 72 timer i tilfelle krig. Boder kan ikke leies ut til personer som ikke bor i sameiet. Det skal ikke oppbevares farlige stoffer, våpen eller alkohol i bodene. Sameiets styre skal ha tilgang til boder ved behov. Stikkontakter eller varmeovner skal normalt ikke brukes. Av hensyn til gjennomlufting skal vegger ikke dekkes til.

10) Alle ytterdører skal være låst. Dette gjelder også dører mellom garasje og trapperom samt dør ved garasjeport.

11) Biler skal kun parkeres på avmerkede plasser i garasjen.

12) Generelt pålegges enhver seksjonseier å sørge for god orden i alle fellesrom, trapperom, ganger, garasje og felles friareal.

13) For seksjonseier/leietaker med el.bil på biloppstillingsplassene i øvre og nedre garasje i Nordraaks gate 3 gjelder følgende: Avtale om montering av seriemåler skal eier av plassen inngå med Sameiet Nordraaks gate 3. Monteringen bekostes av eier av biloppstillingsplassen. Strømforbruket som fremkommer faktureres også eier.

14) Gass- og kullgrill må ikke brukes på sameiets balkonger eller terrasser. Elektrisk grill er tillatt på eget ansvar, men vis tilbørlig hensyn til naboene. Røyking er ikke tillatt på sameiets balkonger og terrasser.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

**Innkalling**

S.nr. 5811

SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

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

**Dato for årsmøtet:**

22. mai 2025 kl. 18:00, Shafteløkken.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Inger-Johanne Lund (styreleder) er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitne velges på møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Styrets arbeid Nordraaksgate 3.pdf
2. Revisjonsberetning 2024 - sameiet Nordraaks gate 3.pdf
3. 5811 Sameiet Nordraaksgate 3 årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år og valgkomitè. Nåværende styreleder ønsker gjenvalg for en periode til. Styremedlemmet på valg, tar ikke gjenvalg. Valgkomiteèn jobber med å finne kandidater frem mot årsmøtet.

### Roller og kandidater

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

- Inger-Johanne Lund

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomitè** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

**ÅRSRAPPORT FOR 2024**

**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | |
|---|---|
| Leder Inger-Johanne E F Lund | 2023-2025 |
| Styremedlem Ingeborg Ellevold | 2023-2025 |
| Styremedlem Tone Johnsen | 2024-2026 |
| Varamedlem Dag Lindholt | 2024-2026 |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Anne Marie Hval Grøgaard | 2024-2025 |
| Omar Dajani | 2024-2025 |

**Kontaktinformasjon**

**Styret**

Styret kan kontaktes på nordraksgt3@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

**Vibbo**

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

**Generelle opplysninger om Nordraaksgate 3 Sameie**

Sameiet består av 33 seksjoner.

Nordraaksgate 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980790347, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:212/ 671

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

Nordraaksgate 3 Sameie har ingen ansatte.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7982981. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Lars H. Brinchmann.

**Styrets arbeid**

Styret har i perioden jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp seksjonseiere, beboere og sameiets leverandører. Styret har hatt ti styremøter i perioden. Det har også vært gjennomført flere befaringer og telefon møter.

Vaktmesteravtale

Styret har ansatt ny vaktmester. Firmaet heter VBR Norge AS. Vaktmester skal gjøre vanlig vaktmesterarbeid, klippe hekker og diverse i hagen, måke snø om vinteren også i bakhagen. Vaktmester har foretatt vask og kosting av garasjeanlegget i begge plan i april. For øvrig kan vaktmester gjøre vanlige vaktmestertjenester i hage og bygninger.

Montering elektronisk døråpner i sluser i garasjen i begge plan

Assistent partner har montert elektronisk døråpner i slusene i begge garasjeplan. Det fungerer bra. Styret innhentet 3 -4 tilbud på disse arbeider i fjor, men utsatte arbeidet på grunn av mulighet for støtte fra kommunen over budsjett for 2025. Vi fikk ingen støtte fra kommunen.

Berederrom

Det har vært problemer med lekkasjer fra berederne og fuktig varme i rommet i 2024. Styret har sørget for etablering av ekspansjonskammer som medfører at trykket i berederne ikke går over et visst nivå. Rørlegger har også skiftet blandeventil som innebærer at temperatur nå er på lovlig nivå. Varmeelement i en av beredere var ute av funksjon og ble skiftet. Nå fungerer alle tre beredere godt.

Løse skiferheller i trappen ved inngang

Sameiet utbedret hovedtrappen våren 2025.

Skifte av taklamper i oppgangene

Sameiets taklamper er kostbare design lamper. Sokkelen på lampene var svidd flere steder og modellen var gått ut av produksjon. Lampene ble derfor skiftet ut noen steder med

rimeligere variant med vanlig E 27 sokkel og 4,8 w Led.  Nå har vi fått tilbud fra elektrisk firma for utskifting av lysarmatur i de originale lamper.  Styret vurderer derfor hva som skal gjøres.

Utbedring gamle balkonger samt overbygg over hoved inngang og hageinngang.

De gamle balkongene mot Nordraaksgate har hatt råteskader i rekkverk under stålbeslaget. Alle balkonger mot gaten er nå utbedret og det er skiftet beslag. To tilbud ble innhentet og blikkenslager Henry Hansen & Sønn utførte jobben. Over hageinngang måtte hele taket skiftes og lamper skiftes. Glassvinduet som har stått knust i flere år er også skiftet.

Ny avtale med Telia om bredbånd 100

Sameiet har inngått ny avtale med Telia om levering av bredbånd 100 til alle. Tilbud ble innhentet fra Global Connect og Telenor.  Avtalen med Telia er en fortsettelse av tidligere avtale. men TV signaler er tatt ut av den kollektive avtalen.

Nytt Telia abonnement trådte i kraft fra 1.01.2025.  Hver enkelt kan oppgradere TV eller Bredbånd etter eget ønske.

Beboere kan fortsatt se TV med Telia box eller med Telia app.  Telia box koster kr 49 pr måned. Telia app koster ingenting.  Telia box  kan man bestille via kundeservice: 924 05 050 eller via nettsidene til Telia.  Gamle TV dekodere (rootere) er oppgradert hos alle.

Hagearbeid

Sameiet har hatt bistand til beskjæring av trær og busker i bakhagen.  Styret ønsker å etablere en liten utsiktsplass og har kuttet barlind,  plassert ut en benk og strødd bark som bunndekke.  I første omgang vil vi se hvordan plassen fungerer.  Deretter vil vi vurdere bedre materialer f.eks skifersten som bunndekke.

Sameiet  Nordraaksgate 1

Sameiet Nordraaksgate 1 har hevdet at vårt sameie har ansvar eller medansvar for lekkasje langs fasaden fra garasjetak og fasader.  Lekkasjen skyldes dårlig beslagsløsning på N1.  Styret har derfor avvist  ansvar.  Sameiet N1 utbedrer nå lekkasjen på egen fasade.

Planer fremover

Styreleder har hatt møte med garasjegruppen vedr lekkasjer i garasjen.  Ansvar diskuteres, og vårt sameie har en klar holdning til ansvarsforhold. I første omgang vil sluk bli renset, men det er mulig det blir graving i forhager.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

**Til årsmøtet i**

**Sameiet Nordraaks gate 3**

Oslo, 8. mai 2025

14780 12048

## Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

### *Konklusjon*

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordraaks gate 3 som viser et overskudd på NOK 15.040.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.



Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
*www.larsharald-brinchmann.no*

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 8. mai 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

**SAMEIET NORDRAAKSGATE 3**
**ORG.NR. 980 790 347, KUNDENR. 5811**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 410 960 | 1 410 960 | 1 542 000 | 1 541 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 41 958 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 237 229 | 118 489 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 690 147** | **1 529 449** | **1 542 000** | **1 541 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 100 | -14 100 | -13 000 | -13 000 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -100 000 | -90 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 500 | -8 500 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -92 362 | -87 835 | -94 000 | -99 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -3 638 | -2 063 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -703 497 | -179 220 | -240 000 | -242 000 |
| Forsikringer | | -83 914 | -72 997 | -78 000 | -94 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -286 505 | -240 751 | -286 500 | -326 550 |
| Energi/fyring | | -143 164 | -139 535 | -150 000 | -130 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -178 150 | -168 966 | -180 000 | -110 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -118 685 | -134 674 | -140 000 | -146 200 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 735 513** | **-1 148 641** | **-1 291 500** | **-1 280 750** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-45 365** | **380 808** | **250 500** | **260 250** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 60 405 | 24 174 | 0 | 40 000 |
| Finanskostnader | 12 | 0 | 0 | -81 000 | -79 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **60 405** | **24 174** | **-81 000** | **-39 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **15 040** | **404 982** | **169 500** | **221 250** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 15 040 | 404 982 | | |

**SAMEIET NORDRAAKSGATE 3**
**ORG.NR. 980 790 347, KUNDENR. 5811**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Langsiktige fordringer | 13 | 1 073 444 | 1 124 457 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 073 444** | **1 124 457** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 1 972 | 1 962 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 83 456 | 106 488 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 41 958 | 30 886 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 110 970 | 635 602 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 489 888 | 214 556 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 4 108 | 732 089 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 732 352** | **1 721 583** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 805 796** | **2 846 040** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 387 612 | 1 372 572 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 387 612** | **1 372 572** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 1 073 444 | 1 124 457 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **1 073 444** | **1 124 457** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 114 932 | 87 177 |
| Leverandørgjeld | | 19 162 | 32 712 |
| Påløpte renter | | 439 | 14 566 |
| Garasjeregnskap | 16 | 204 997 | 214 556 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 5 211 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **344 740** | **349 011** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 805 796** | **2 846 040** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 30.04.2025
Styret i Sameiet Nordraaksgate 3

Inger-Johanne E. F. Lund/s/ Tone Johnsen/s/ Ingeborg Ellevold/s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 231 204 |
| TV/Internett | 130 048 |
| Garasje | 49 600 |
| Pipe | 108 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 410 960** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Bod | 148 300 |
| Portåpner/nøkler | 34 339 |
| Garasje/heis - refusjoner | 32 799 |
| Flyttegebyr | 8 000 |
| Strøm bomberom | 3 791 |
| Ref egenandel forsikring | 10 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **237 229** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.
I tillegg har styreleder fått honorar på kr 20 000 for arbeidet i garasjegruppen.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 638 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-3 638** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -575 372 |
| Drift/vedlikehold VVS | -55 124 |
| Drift/vedlikehold elektro | -30 194 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -6 843 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -29 049 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -6 915 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-703 497** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -189 256 |
| Feieavgift | -272 |
| Renovasjonsavgift | -96 977 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-286 505** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annen leiekostnad | -2 500 |
| Vaktmestertjenester | -59 952 |
| Renhold ved firmaer | -48 614 |
| Andre fremmede tjenester | -473 |
| Andre kontorkostnader | -2 462 |
| Kontingenter | -2 130 |
| Bank- og kortgebyr | -2 553 |
| Øreavrunding | 0 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-118 685** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | | |
|---|---|---|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | | 52 802 |
| Renter av sparekonto garasje, ovf garasjerengskap | 7 316 | 0 |
| Renter bankinnskudd | | 7 231 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | | 372 |
| Andre renteinntekter, lån garasjer ovf rentekostnader | 82 979 | 0 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | | **60 405** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | | |
|---|---|---|
| Renter og gebyr på lån, dekkes av inntekter på lån | -82 978 | 0 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | | **0** |

**NOTE: 13**
**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | | |
|---|---|---|
| Lån til eierne, garasjerehabilitering | 1 170 000 | |
| Nedbetalt tidligere | -45 543 | |
| Nedbetalt i år | -51 013 | |
| | | 1 073 444 |
| **SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER** | | **1 073 444** |

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Elbil - ladeinntekter 2024 | 41 958 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **41 958** |

**NOTE: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2023 | -1 170 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 45 543 | |
| Nedbetalt i år | 51 013 | |
| | | -1 073 444 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-1 073 444** |

**NOTE: 16**
**GARASJEREGNSKAP**

| | | |
|---|---|---|
| Kostnader IB | 8 551 804 | |
| Gast Entreprenør | 16 875 | |
| **Sum kostnader** | | 8 568 679 |
| Inntekter IB | -8 766 360 | |
| Renter | -7 316 | |
| **Sum inntekter** | | -8 773 676 |
| **SUM GARASJEREGNSKAP** | | **-204 997** |

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avregning garasjelån 31.12.2024 | -5 211 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-5 211** |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
**Selskapsnummer:** 5811 **Selskapsnavn:** SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Dato Sist endret 26.04.2018

Saksnummer **Vedtekter**

§1 Sameiet er et fellesorgan som består av 33 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæringen av 14. Okt. 1975. Sameiet har som formål å administrere eiernes felles interesser og lede driften av eiendommen, gnr. 212 bnr. 671 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2 Årsmøtet er sameiets øverste organ. Årsmøtet avholdes hvert år innen utløpet av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

§3 På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles;
1. Styrets årsberetning
2. Revidert årsregnskap
3. Driftsbudsjett
4. Valg av styre
5. Valg av styreleder
6. Valg av valgkomité på to personer
7. Valg av registrert/statsautorisert revisor
8. Eventuelle saker nevnt i innkallingen

Årsmøtet innkalles med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

§4 Seksjonseierne kan møte på årsmøtet ved fullmektig. Det må foreligge skriftlig og datert fullmakt. Avgjørelsene foretas ved simpelt flertall dersom loven ikke stiller strengere krav. Avstemningene skal skje skriftlig dersom minst en seksjonseier krever det. Hver seksjon gir rett til en stemme.

§5 Sameiet ledes av et styre valgt av årsmøtet. Styret består av tre medlemmer. Det skal dessuten velges en varamann. Bare fysiske personer er valgbare til styret med varamann. Styrelederen velges særskilt. Funksjonstid for styret og varamann er to år

**§6** Styret fordeler selv sine arbeidsoppgaver. Det tilligger styret eventuelt å ansette og avskjedige forretningsfører, inngå avtale med vaktmester og vaskehjelp og å opprette kontrakt med disse og å inngå annen avtale vedrørende eiendommens vanlige drift og vedlikehold. Saker av vesentlig betydning forelegges årsmøtet. Styret må avgi en årsmelding til årsmøtet.

**§7** Seksjonseierne har full disposisjonsrett over sine leiligheter som kan fritt pantsettes eller selges. Ved salg og fremleie underrettes styret.

**§8** Til dekning av eiendommens fellesutgifter betaler seksjonseierne et kvartalsvis beløp beregnet på grunnlag av det årlige budsjett vedtatt på årsmøtet. Den enkelte seksjonseiers andel av fellesutgiftene beregnes i forhold til antall ideelle andeler. Antall andeler vil fremgå av det tinglyste skjøtet. Fellesutgiftene skal dekke eiendomsskatt, avgifter, forsikring, vedlikehold av heis, inngang, trapper, korridorer og andre fellesrom, samt utvendig vedlikehold. Kompensasjon for utgifter til skilt på ringeklokkepanel og postkasse, slitasje og ekstra rengjøring av trapper, heis og ganger ved innflytting belastes med kr. 2000,-. Ved manglende innbetaling av det fastsatte beløp påligger det styret å foreta innkreving.

**§9** Seksjonseierne har den fulle vedlikeholdsplikt til den leilighet, veranda, bod og garasje de disponerer, og plikter å holde sin andel av sameiet i god stand.

**§10** Når sameiets forsikring trer inn for dekningen av skader som har oppstått i en seksjonseiers leilighet, skal sameiet dekke egenandelen. Dersom skaden har oppstått på grunn av manglende vedlikehold eller annet mislighold fra seksjonseiers side, kan styret bestemme at egenandelen helt eller delvis skal belastes seksjonseier.

**§11** Fast gassinstallasjon er søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten. Serviceavtale med kvalifisert firma om regelmessig vedlikehold skal inngås samtidig med søknaden. Søknad og serviceavtale skal fremlegges for styret, til orientering. Ved arbeid i våtrom skal våtromsertifikat fra utførende håndverker fremlegges for styret, til orientering.

**§12** Styret skal godkjenne utskifting av vinduer, verandadører og inngangsdører til leilighetene. Vinduer i gården er av den type som styret har bestemt.

**§13** Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett til sameiet eller rett til å kreve sameiet oppløst.

**§14** Til vedtektsendring kreves 2/3 flertall i ordinært årsmøte med mindre loven stiller strengere krav.

**Sameiet Nordraaks gate 3**
Nordraaks gate 3
0266 Oslo
Org. nr.: 980 790 347
Mobil: 481 12 194 (leder Refsdal)
www.nordraaksgate3.no

**§15** For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65.

**Sameiet Nordraaks gate 3**
Nordraaks gate 3
0266 Oslo
Org. nr.: 980 790 347
Mobil: 481 12 194 (leder Refsdal)
www.nordraaksgate3.no

OBOS

# Databehandleravtale

mellom

Nordraaksgate 3 Sameie, org.nr 980790347, som behandlingsansvarlig

og

OBOS Eiendomsforvaltning AS som databehandler (heretter OBOS)

## Avtalens hensikt

Avtalens hensikt er å regulere rettigheter og plikter etter personopplysningsloven og forordning (EU) 2016/679 av 27. april 2016 (personvernforordningen). Avtalen skal sikre at personopplysninger om de registrerte ikke brukes urettmessig eller kommer uberettigede i hende. Avtalen regulerer OBOS' bruk av personopplysninger på vegne av Boligselskapet, herunder innsamling, registrering, sammenstilling, lagring, utlevering eller kombinasjoner av disse, og boligselskapets håndtering av de samme opplysninger.

## 1. Definisjoner

Personopplysninger: Opplysninger og vurderinger som direkte eller indirekte kan knyttes til en fysisk person, personopplysninger omfatter også pseudonyme data så lenge disse kan spores tilbake til en fysisk person.

Behandling av personopplysninger: Enhver bruk av personopplysninger, bl.a. innsamling, registrering, sammenstilling, lagring og utlevering eller en kombinasjon av slike bruksmåter.

Behandlingsansvarlig: Den som etter lovgivningen er ansvarlig for behandlingen av personopplysninger i denne avtalen, Boligselskapet.

Behandler: Den som behandler personopplysninger på vegne av Boligselskapet i denne avtalen, OBOS.

Den/de registrerte: Den eller de identifiserte eller identifiserbare fysiske personer hvis personopplysninger behandles.

## 2. Formål med avtalen og personopplysninger som behandles

Formålet med denne avtalen er å fastsette vilkår for behandlingen av personopplysninger som OBOS utfører på vegne av Boligselskapet.

OBOS vil behandle personopplysninger om boligselskapets andels- eller seksjonseiere, leieboere, tillitsvalgte og eventuelle ansatte som et ledd i oppfyllelsen av forretningsføreravtalen mellom boligselskapet og OBOS. Opplysninger som vil kunne bli behandlet er blant annet navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse, kontonummer, registreringsnummer på bil og annet som er nødvendig i forbindelse med forretningsførselen.

Nærmere beskrivelse av de oppgavene OBOS skal utføre for Boligselskapet fremkommer for øvrig av de underliggende avtalene mellom partene.

OBOS kan ikke behandle personopplysninger man får tilgang til gjennom avtaleforholdet med Boligselskapet på annen måte enn det som er nødvendig for å utføre de oppgaver og aktiviteter som er etablert i avtalen som følger av avtalen mellom Boligselskapet og OBOS.

Dette innebærer den behandlingen som er nødvendig for å sikre riktig, effektiv og konfidensiell behandling av mottatte personopplysninger om enkeltpersoner i tråd med det angitte formålet for behandlingen.

OBOS skal likevel ha rett til å benytte personopplysninger som behandles i medhold av denne avtalen til statistiske formål. Statistiske data vil bli holdt på et aggregert nivå. Likeledes har OBOS rett til å bruke data i sine systemer for teknisk vedlikehold og til å utvikle forbedrede løsninger.

Boligselskapet får på sin side - gjennom avtalen med OBOS - tilgang til personopplysninger som behandles i OBOS' systemer. Boligselskapet forplikter seg til å overholde personopplysningslovens krav til behandling av slike personopplysninger. Boligselskapet kan ikke behandle opplysninger de får tilgang til, som ligger utenfor rammene av forretningsførerforholdets formål, uten etter nærmere avtale med OBOS.

## 3. OBOS' plikter

OBOS forplikter seg til å behandle personopplysninger i samsvar med den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. OBOS som databehandler forplikter seg til å treffe nødvendige tekniske og organisatoriske tiltak for å sikre behandlingen av personopplysninger i henhold til lovverket.

OBOS skal følge de saklig begrunnede rutiner og instrukser for behandlingen som Boligselskapet til enhver tid har bestemt skal gjelde, så langt disse er i samsvar med personopplysningslovgivningen. I den utstrekning dette påfører OBOS administrative merkostnader kan OBOS kreve kompensasjon for dette fra boligselskapet.

OBOS plikter å gi Boligselskapet tilgang til sin sikkerhetsdokumentasjon, og bistå, slik at Boligselskapet kan ivareta sitt eget ansvar etter lov og forskrift.

OBOS vil bistå Boligselskapet ved anmodninger fra registrerte om utøvelse av deres rettigheter etter personvernlovgivningen, herunder til innsyn, retting og sletting.

Boligselskapet har, med mindre annet er avtalt eller følger av lov, rett til tilgang til og innsyn i personopplysningene som behandles og systemene som benyttes til dette formål. OBOS plikter å gi nødvendig bistand til dette.

OBOS har taushetsplikt om dokumentasjon og personopplysninger som vedkommende får tilgang til i henhold til denne avtalen. Denne bestemmelsen gjelder også etter avtalens opphør.

## 4. Bruk av underleverandør

Dersom OBOS benytter seg av underleverandør eller andre som ikke normalt er ansatt hos OBOS skal dette avtales skriftlig med Boligselskapet før behandlingen av personopplysninger starter.

Samtlige som på vegne av OBOS utfører oppdrag der bruk av de aktuelle personopplysningene inngår, skal være kjent med OBOS' avtalemessige og lovmessige forpliktelser, og oppfylle vilkårene etter disse.

## 5. Sikkerhet og sikkerhetsrevisjon

OBOS forplikter seg til å behandle personopplysninger fortrolig og ikke opplyse disse til uvedkommende uten Boligselskapets samtykke, eller der det er særlig lovhjemmel til dette.

uvedkommende uten Boligselskapets samtykke, eller der det er særlig lovhjemmel til dette.

OBOS skal oppfylle de krav til sikkerhetstiltak som stilles etter personvernlovgivningen, jf. bl.a. personvernforordningen art. 32. OBOS skal dokumentere rutiner og andre tiltak for å oppfylle disse kravene. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig på Boligselskapets forespørsel.

Dersom det inntreffer hendelser som representerer brudd på personopplysningssikkerheten skal det sendes avviksmelding til Datatilsynet og eventuelt også den eller de registrerte. Avviksmelding etter personvernforordningen art. 33 og 34 skal skje ved at OBOS melder avviket direkte til Datatilsynet. Boligselskapet skal underrettes senest samtidig med at avviksmelding sendes Datatilsynet.

Boligselskapet skal avtale med OBOS at det gjennomføres sikkerhetsrevisjoner jevnlig for systemer og lignende som omfattes av denne avtalen.

## 6. Avtalens varighet

Avtalen gjelder så lenge forretningsførerforholdet består, eller til den sies opp. Avtalen kan sies opp av begge parter med en gjensidig frist på én måned.

Ved brudd på denne avtale eller personopplysningsloven kan Boligselskapet pålegge OBOS øyeblikkelig å stoppe den videre behandlingen av opplysningene.

Ved vesentlig mislighold av forpliktelsene etter denne avtale kan den krenkede part heve avtalen med øyeblikkelig virkning.

## 7. Ved opphør

Ved opphør av denne avtalen plikter OBOS å tilbakelevere alle personopplysninger som er mottatt på vegne av det Boligselskapet og som omfattes av denne avtalen.

I den utstrekning data ikke kan eller skal tilbakeleveres skal OBOS slette eller forsvarlig destruere alle dokumenter, data, disketter, cd-er mv, som inneholder opplysninger som omfattes av avtalen. Dette gjelder også for eventuelle sikkerhetskopier.

Det skal avtales nærmere på hvilken måte sletting og/eller destruksjon skal skje etter avtalens opphør.

OBOS skal skriftlig dokumentere at sletting og eller destruksjon er foretatt i henhold til avtalen innen rimelig tid etter avtalens opphør.

## 8. Meddelelser

Meddelelser etter denne avtalen skal sendes skriftlig til:

OBOS, Divisjon Forvaltning og Rådgivning, obos@obos.no

**Styret i** Nordraaks gate 3, (styret@nordraaksgate3.no - Per Christian Volmert)

Vedtak i styremøte, dato 25/09/2018.

**/ 18 – Databehandleravtale**

Den 25. mai 2018 trer ny personvernopplysningslov i kraft i Norge. Databehandleravtalens hensikt er å regulere rettigheter og plikter og sikre at personvernopplysninger om beboere, medlemmer, ansatte i boligselskapet og andre ikke brukes urettmessig eller kommer uberettigede i hende.

Det er utarbeidet en databehandleravtale mellom boligselskapet som behandlingsansvarlig og OBOS Eiendomsforvaltning AS som databehandler. Databehandleravtalen vil være et vedlegg til den allerede inngåtte forretningsførerkontrakt.

Databehandleravtalen må godkjennes av styre før 25. mai 2018, og dato for styrebehandlingen må påføres avtalen. Databehandleravtalen vil bli lagret sammen med boligselskapets forretningsførerkontrakt.

Databehandleravtalen erstatter punktet i forretningsførerkontrakten vedrørende «Behandling av personvernopplysninger»

**Vedtak:**

Godkjent.

Per Christian Volmer

Anne Cathrine Hoff

Anne Karin Grøgaard

6561 / 76
31/3

212-673
s. 4

# E R K L Æ R I N G

xxxxxxxxxxxxxxxxx

Undertegnede Rolf Ingebrigtsen overfører herved bruksretten til garasje nr. 46 i Nordråks gate 3, Oslo til herr Aage Berg jnr.
..... fnr. .....

for
kr. 25.000.- femogtyvetusen 00/100 .....

som er oppgjort på avtalt måte.

Bruksretten legges til seksjon nr. 4 i Nordråks gate 5 og kan senere ikke skilles fra denne.
Seksjonseieren plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for garasjene i Nordråks gate 3.

Oslo, den 15/1-1976

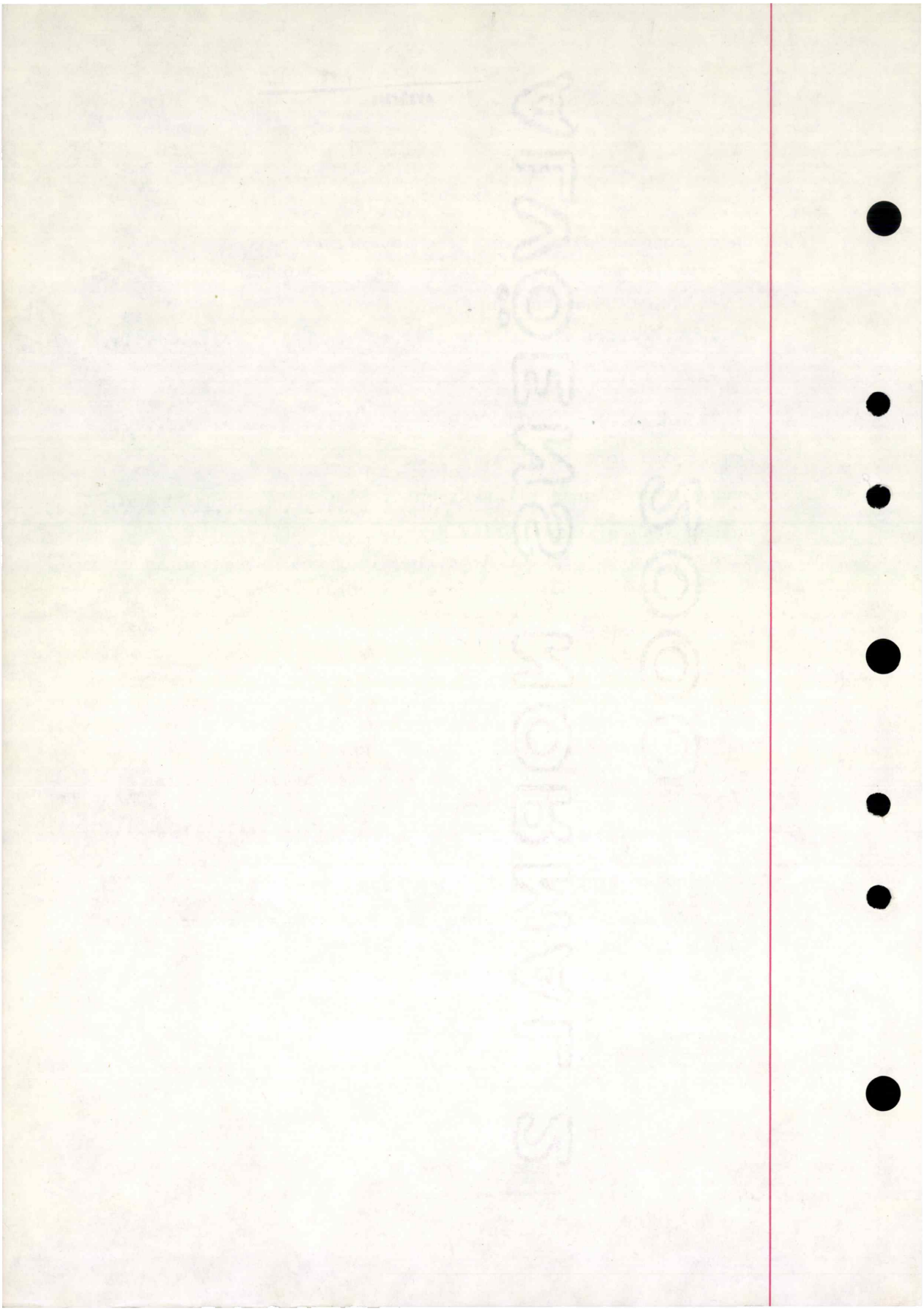
Rolf Ingebrigtsen
Fnr. 180625-[redacted]

.....
Fnr. 200137-[redacted]
Eier av seksjon nr. 4
i Nordråks gate 5

Jeg/~~vi~~ bekrefter at Rolf Ingebrigtsen ~~og~~ .....
har underskrevet denne erklæring i mitt/~~vårt~~ nærvær og at han, ~~begge~~, er over 20 år.
Jeg/~~vi~~ er myndig(e) og bosatt i Norge.

.....  .....

ODD OLSEN
ADVOKAT
M.N.A.
OSLO



dok.avg. 120,-

Rett fotokopi
bekreftes herved:

Advokat Odd Olsen

DAGBOKFØRT
10.MAI78 07945
BYSKRIVEREN I OSLO,
GAMLE BYOMRÅDE

ODD OLSEN
ADVOKAT
M.N.A.
OSLO

E R K L Æ R I N G
xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Undertegnede Rolf Ingebrigtsen, f. 18.6.1925, erklærer herved at jeg på egne og efterfølgende hjemmelsinnehaveres vegne gir:

C. C. Grøndahl Gnr. 212 Bnr. 859 Snr. 18

bruksrett til garage nr. 62 i eiendommen Nordråks gate 3, Oslo. Bruksretten legges til leilighetsseksjon nr. 18 i Tidemands gt.4 og kan senere ikke skilles fra denne.
Innehaveren av bruksretten forpliktes til å betale sin forholdsvise andel av garageanleggets driftsutgifter.
Bruksrettens verdi er kr. 25.000,- (Femogtyvetusenkroner)

Oslo, den 17/2-1978

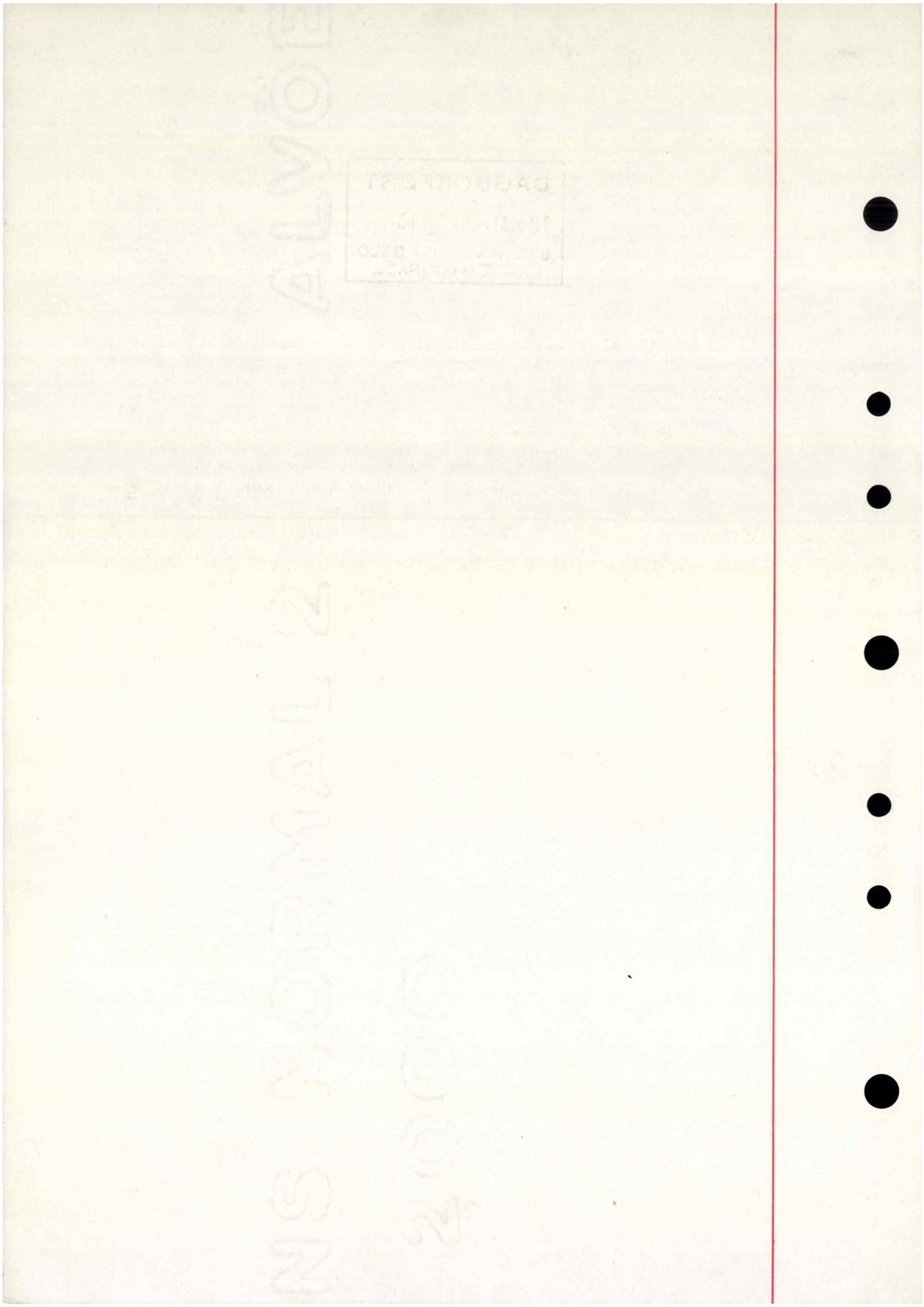
R. Ingebrigtsen
---

Det bekreftes herved at herr Rolf Ingebrigtsen f. 18.6.1925 har undertegnet ovenstående erklæring i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Oslo, den 17/2-1978

---

ODD OLSEN
ADVOKAT
M.N.A.
OSLO



TINGLYST
20 MAI 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 25914

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Helga Ingebrigtsen, fnr. 290830 [redacted] som sitter i uskiftet bo efter Rolf Ingebrigtsen, fnr. 180625 [redacted] død 260393, overdrar herved bruksretten til garasjeplass nr. 52 i Nordraaks gate 3, gnr. 212 bnr. 671 til Arne M. Hansson, fnr. 110916 [redacted] som er hjemmelshaver til seksjon nr. 5 av gnr. 212 bnr. 673, Nordraaks gate 5, Oslo.

Denne erklæring kan tinglyses, jfr. erklæring dbf. 14.10.1975, dbnr. 20928.

Oslo, den 9. mai 1994

Helga Ingebrigtsen

Helga Ingebrigtsen

Vi bekrefter herved at Helga Ingebrigtsen har undertegnet dette dokument i vårt nærvær, og at hun er over 18 år gammel.

Oslo, d.s.o.

Jørgen Ingebrigtsen

Hilde Torp

Kopi av original
Hugo Torgersen Dmf.

BYSKRIVEREMBETET OSLO

Doknr: 25914 Tinglyst: 20.05.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

20929 1975 14/10 V 212-671

Begjæring til Oslo Byskriverembete om oppdeling av eiendommen Nordråks gate 3, Oslo, i eierseksjoner.

---

På eiendommen er under oppføring et bygg med fem hele boligetg., en tilbaketrukket overetg. og to kjelleretg.. Bygget har 33 leiligheter og 63 garager. Innflytting skjer den 1. oktober 1975. Jeg begjærer eiendommen delt opp i 33 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Sameiet forbeholdes panterett for kroner femtusen i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Panteretten har prioritet efter første tinglyste erhverssum. Sameiet plikter å vike prioritet efter 90 % av senere lånetakst. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst. Ved vesentlig misligholdelse fra beboer/brukers side, kan sameiet pålegge vedkommende å fraflytte eiendommen.

Fordelingsliste: Denne panteretten er uten opphørsrett.

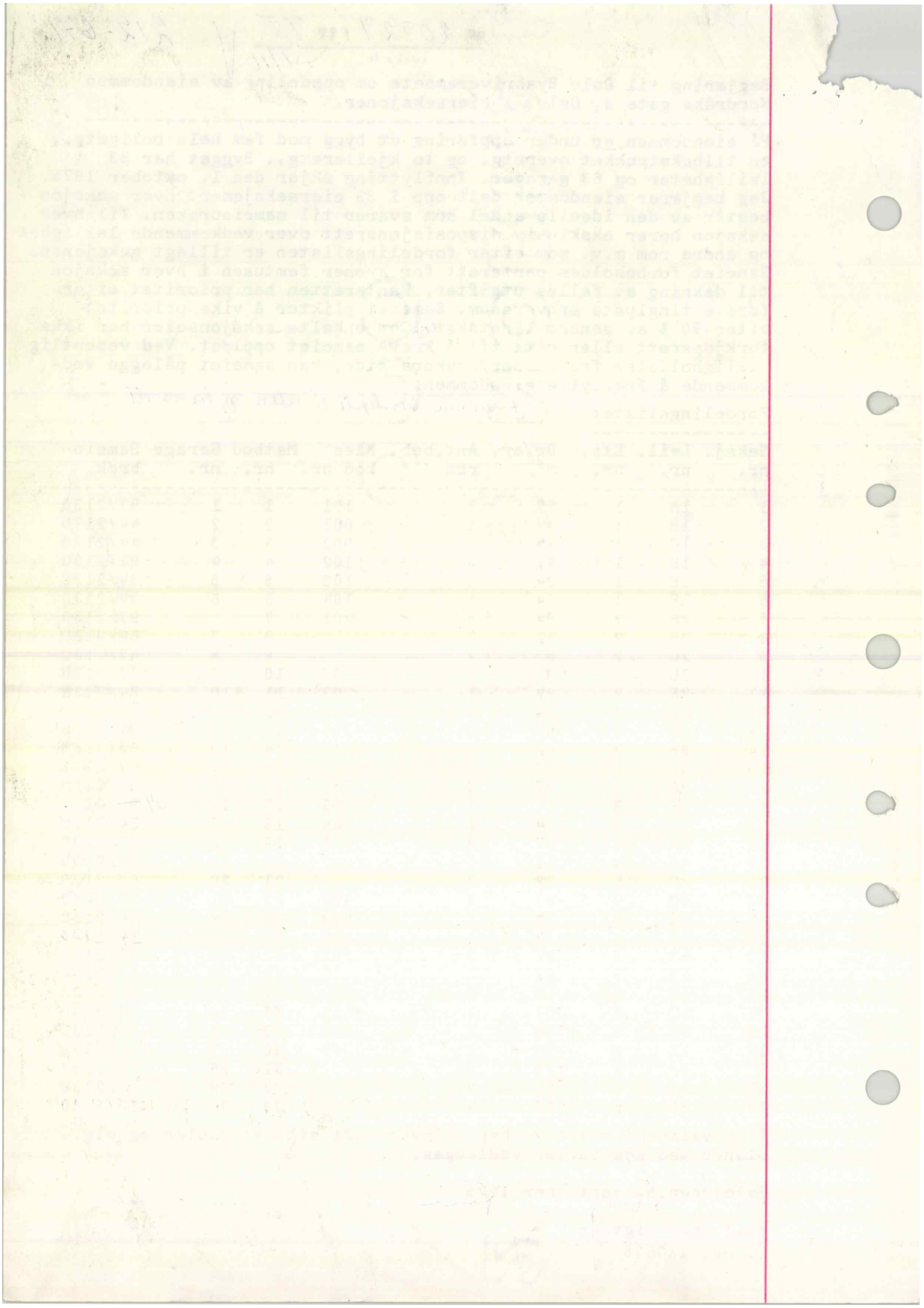
---

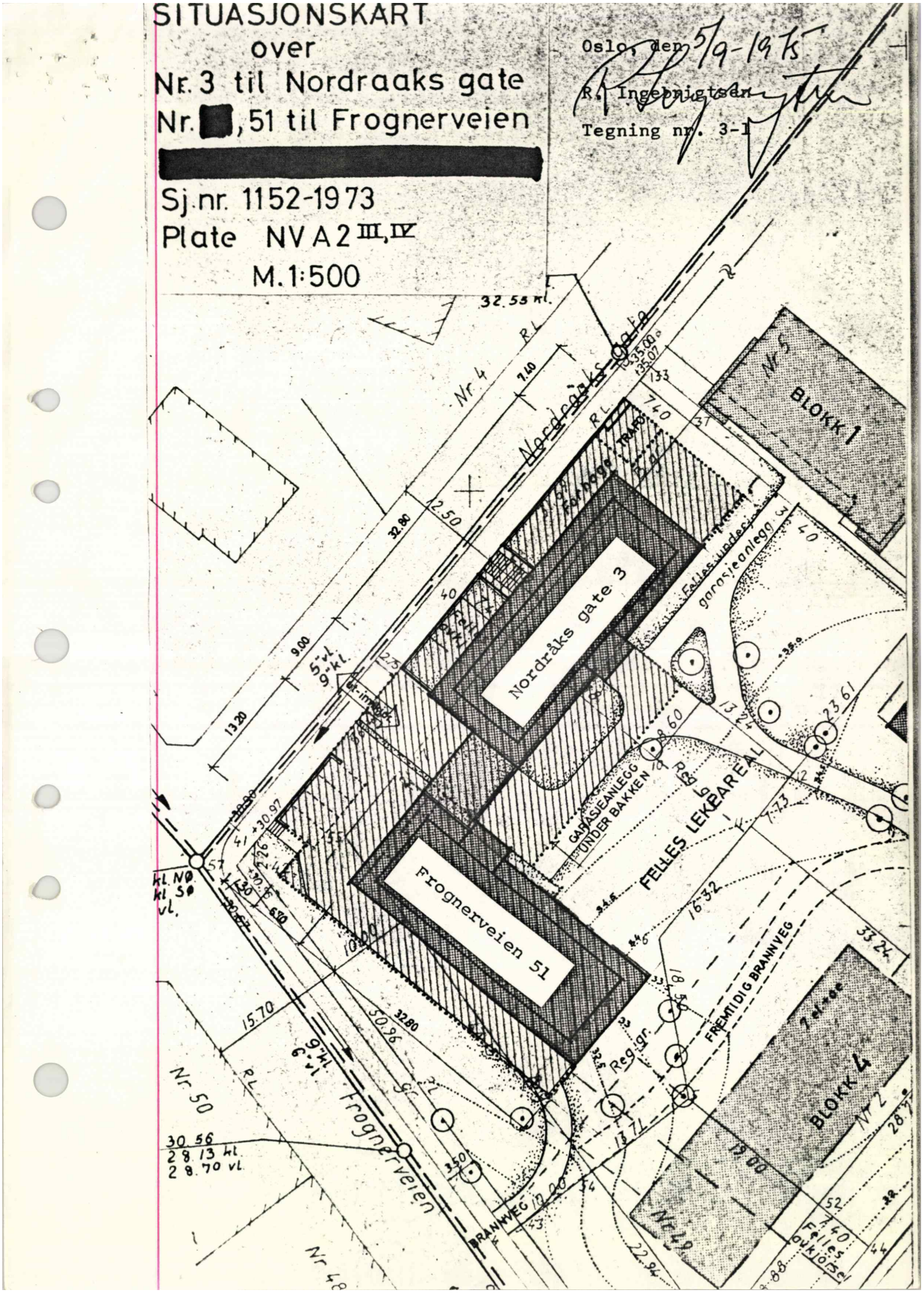
| Seksj. nr. | Leil. nr. | Etg. nr. | Br.ar. m² | Ant.beb. rom | Kles bod nr. | Matbod nr. | Garage nr. | Sameie-brøk |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1A | 1 | 97 | 3 | 101 | 1 | 1 | 97/2130 |
| 2 | 1B | 1 | 44 | 1 | 001 | 2 | 2 | 44/2130 |
| 3 | 1C | 1 | 44 | 1 | 002 | 3 | 3 | 44/2130 |
| 4 | 1D | 1 | 97 | 3 | 102 | 4 | 4 | 97/2130 |
| 5 | 1E | 1 | 34 | 1 | 103 | 5 | 5 | 34/2130 |
| 6 | 1F | 1 | 34 | 1 | 104 | 6 | 6 | 34/2130 |
| 7 | 2A | 2 | 97 | 3 | 201 | 7 | | 97/2130 |
| 8 | 2B | 2 | 62 | 2 | | 8 | 7 | 62/2130 |
| 9 | 2C | 2 | 62 | 2 | | 9 | 8 | 62/2130 |
| 10 | 2D | 2 | 97 | 3 | 202 | 10 | 9 | 97/2130 |
| 11 | 2E | 2 | 34 | 1 | 203 | 11 | 10 | 34/2130 |
| 12 | 2F | 2 | 34 | 1 | 204 | 12 | 11 | 34/2130 |
| 13 | 3A | 3 | 97 | 3 | 301 | 13 | 12 | 97/2130 |
| 14 | 3B | 3 | 62 | 2 | | 14 | 13 | 62/2130 |
| 15 | 3C | 3 | 62 | 2 | | 15 | 14 | 62/2130 |
| 16 | 3D | 3 | 97 | 3 | 302 | 16 | 15 | 97/2130 |
| 17 | 3E | 3 | 34 | 1 | 303 | 17 | 16 | 34/2130 |
| 18 | 3F | 3 | 34 | 1 | 304 | 18 | 17 | 34/2130 |
| 19 | 4A | 4 | 97 | 3 | 401 | 19 | 18 | 97/2130 |
| 20 | 4B | 4 | 62 | 2 | | 20 | 19 | 62/2130 |
| 21 | 4C | 4 | 62 | 2 | | 21 | 20 | 62/2130 |
| 22 | 4D | 4 | 97 | 3 | 402 | 22 | 21 | 97/2130 |
| 23 | 4E | 4 | 34 | 1 | 403 | 23 | 22 | 34/2130 |
| 24 | 4F | 4 | 34 | 1 | 404 | 24 | | 34/2130 |
| 25 | 5A | 5 | 97 | 3 | 501 | 25 | 23 | 97/2130 |
| 26 | 5B | 5 | 62 | 2 | | 26 | 24 | 62/2130 |
| 27 | 5C | 5 | 62 | 2 | | 27 | | 62/2130 |
| 28 | 5D | 5 | 97 | 3 | 502 | 28 | 25 | 97/2130 |
| 29 | 5E | 5 | 34 | 1 | 503 | 29 | 26 | 34/2130 |
| 30 | 5F | 5 | 34 | 1 | 504 | 30 | 27 | 34/2130 |
| 31 | 6A | 6 | 79 | 2 | | 31 | 28 | 79/2130 |
| 32 | 6B | 6 | 64 | 2 | | 32 | 29 | 64/2130 |
| 33 | 6C | 6 | 93 | 4 | | 33 | 30 | 93/2130 |

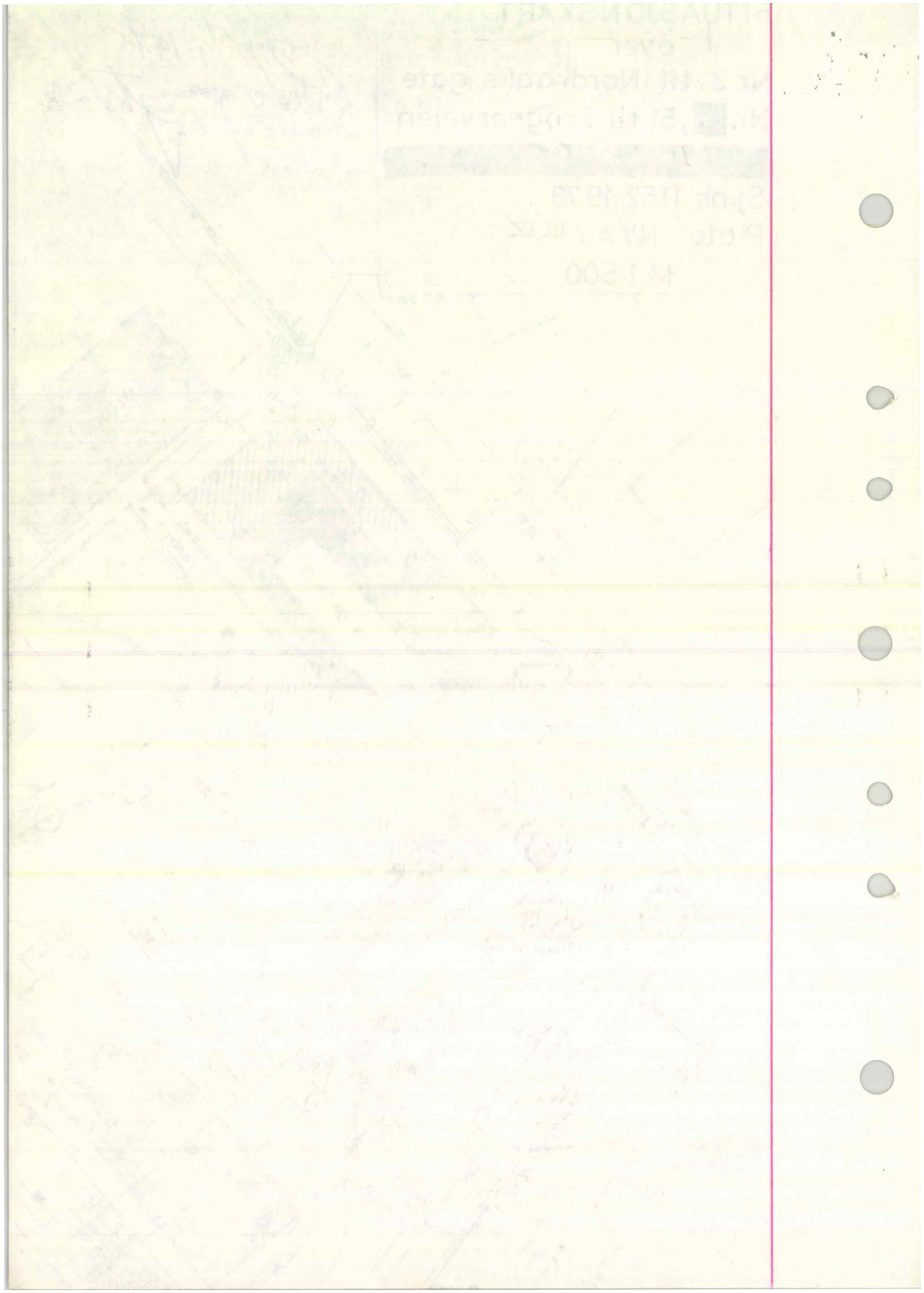
Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etg.-planer med gjenparter vedlegges.

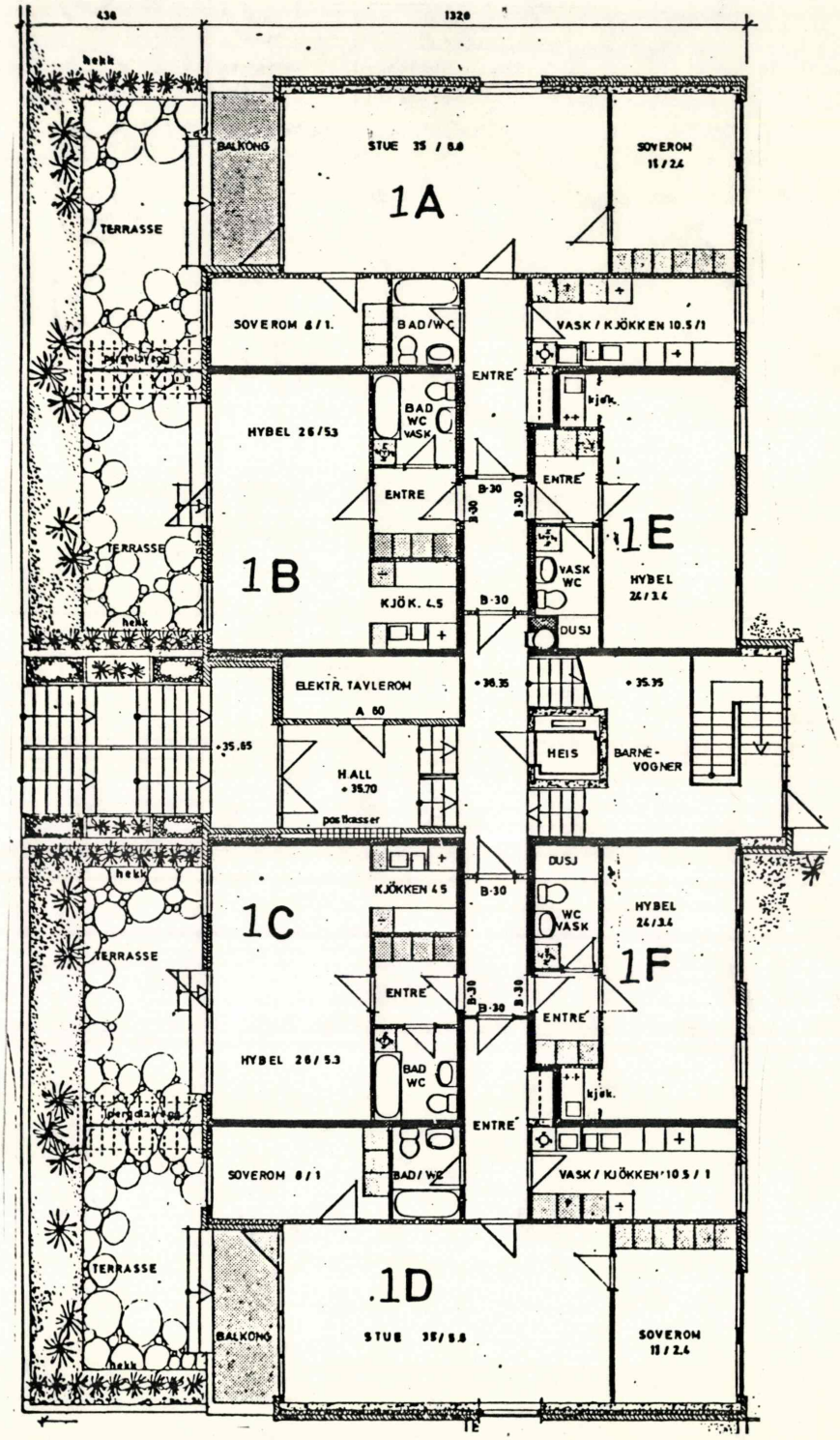
Oslo, den 5. september 1975

Rolf Ingebrigtsen
f. nr. 180625



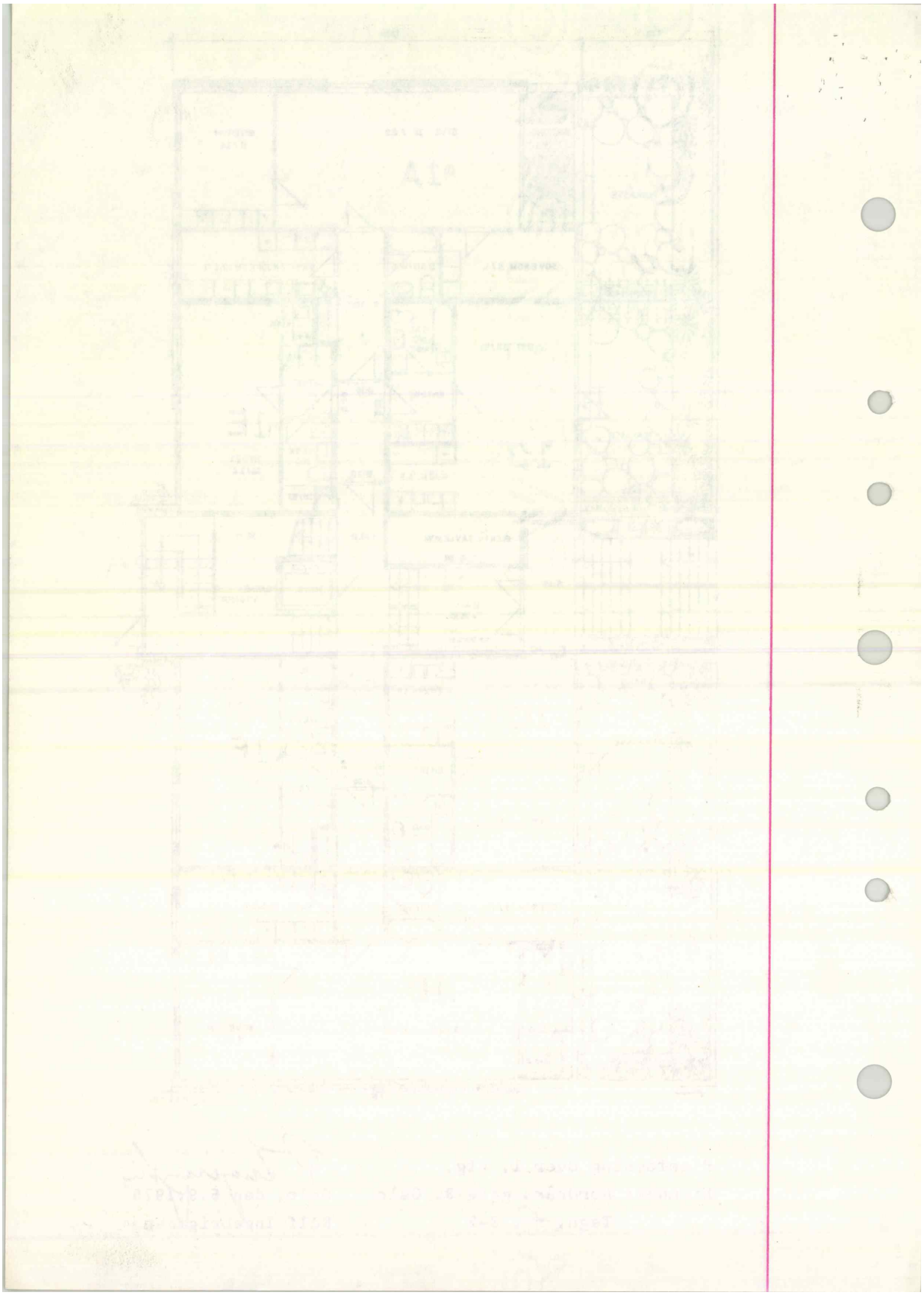

SITUASJONSKART
over
Nr. 3 til Nordraaks gate
Nr. [redacted], 51 til Frognerveien
Sj.nr. 1152-1973
Plate NV A 2 III, IV
M. 1:500
Oslo, den 5/9-1975
R. Ingebrigtsen
Tegning nr. 3-1
Nordraaks gate 3
Frognerveien 51
FELLES LEKEAREAL
BLOKK 1
BLOKK 4
FREMTIDIG BRANNVEG
Nr 50
Nr 48
Nr 49
Nr 4
Nr 2
Nr 5
Frognerveien

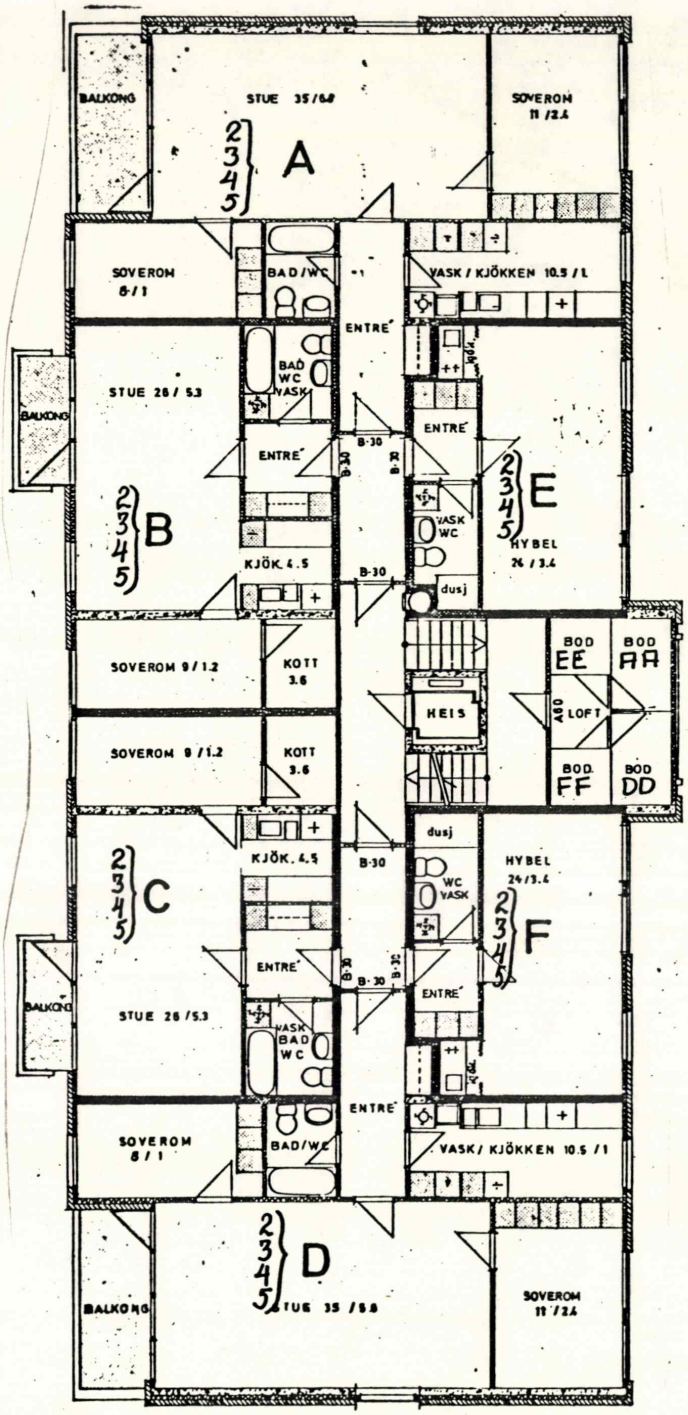





Plantegning over 1. etg.
Eiendom: Nordråks gate 3, Oslo
Tegn. nr. 3-2

Oslo, den 5.9.1975
Rolf Ingebrigtsen






2.,3.,4. OG 5. ETASJE

Klesboder:
---
Mellomrepo mellom 1. og 2. etg. har klesboder for 1. etg.

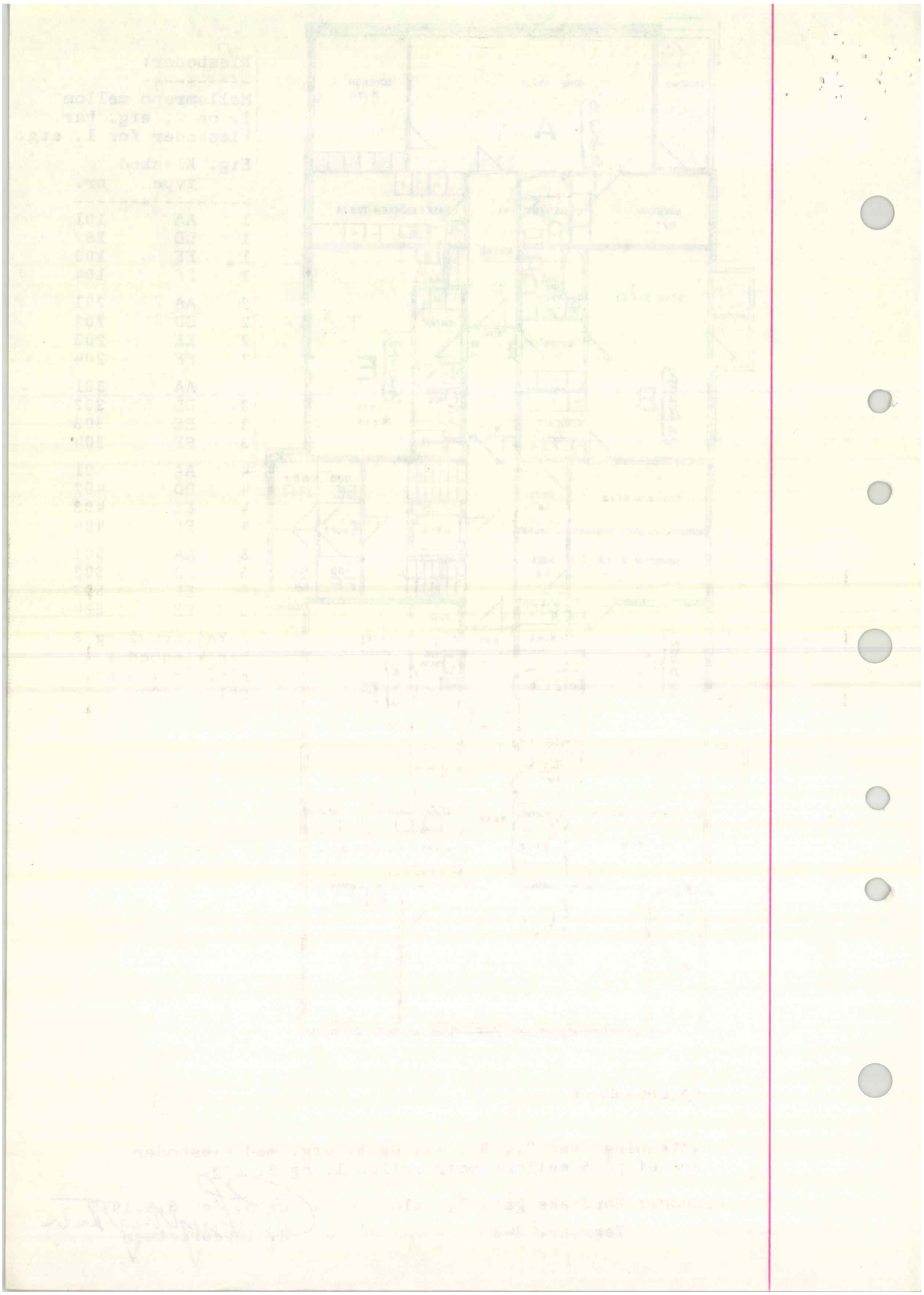
| Etg. | Klesbod type | nr. |
|---|---|---|
| 1 | AA | 101 |
| 1 | DD | 102 |
| 1 | EE | 103 |
| 1 | FF | 104 |
| 2 | AA | 201 |
| 2 | DD | 202 |
| 2 | EE | 203 |
| 2 | FF | 204 |
| 3 | AA | 301 |
| 3 | DD | 302 |
| 3 | EE | 303 |
| 3 | FF | 304 |
| 4 | AA | 401 |
| 4 | DD | 402 |
| 4 | EE | 403 |
| 4 | FF | 404 |
| 5 | AA | 501 |
| 5 | DD | 502 |
| 5 | EE | 503 |
| 5 | FF | 504 |

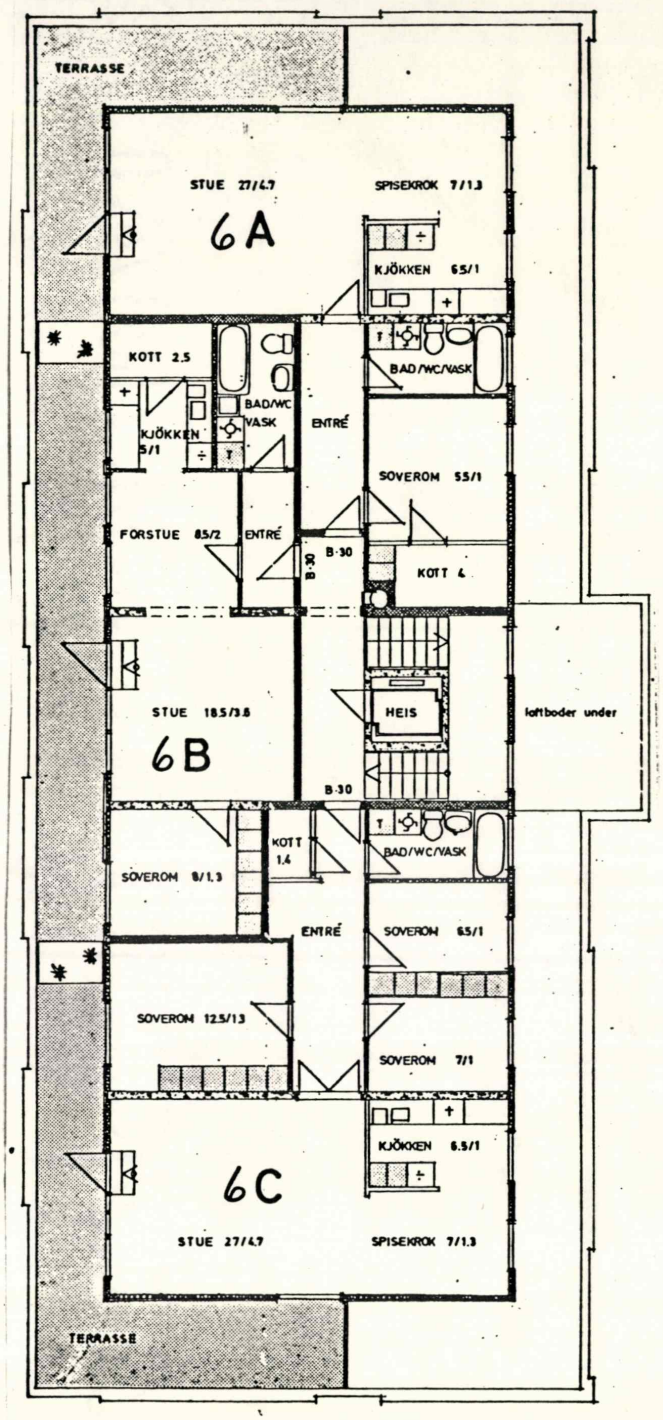
Seksj.nr. 2 og 3 har klesbod i kjeller med nr. 001 og 002

Plantegning over 2., 3., 4., og 5. etg. med klesboder innredet på 5 mellomrepoer mellom 1. og 6. etg.

Eiendom: Nordråks gate 3, Oslo
Tegn.nr. 3-3

Oslo, den 5.8.1975
R. Ingebrigtsen






TOPPETASJE

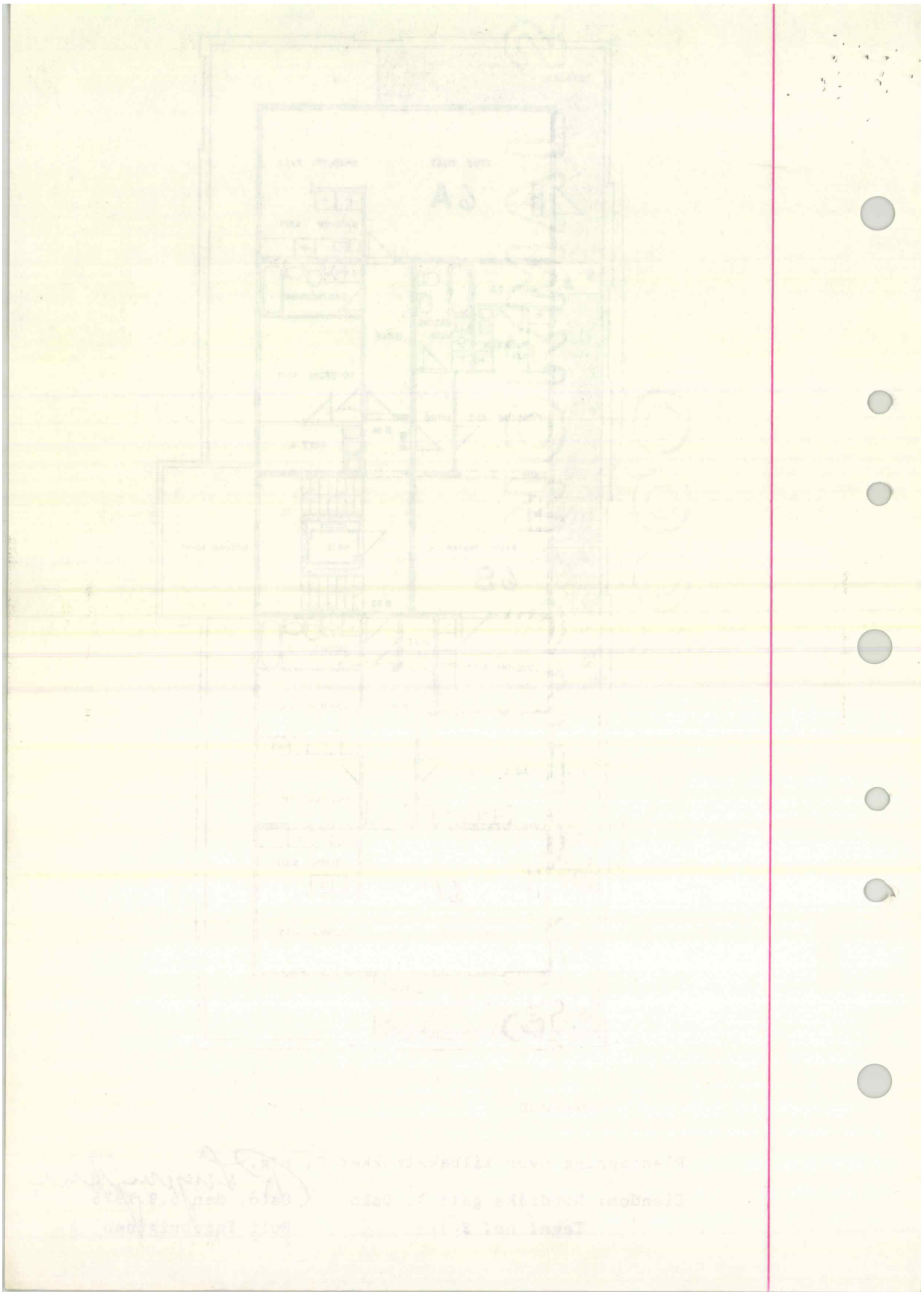
Plantegning over tilbaketrukket 6. etg.

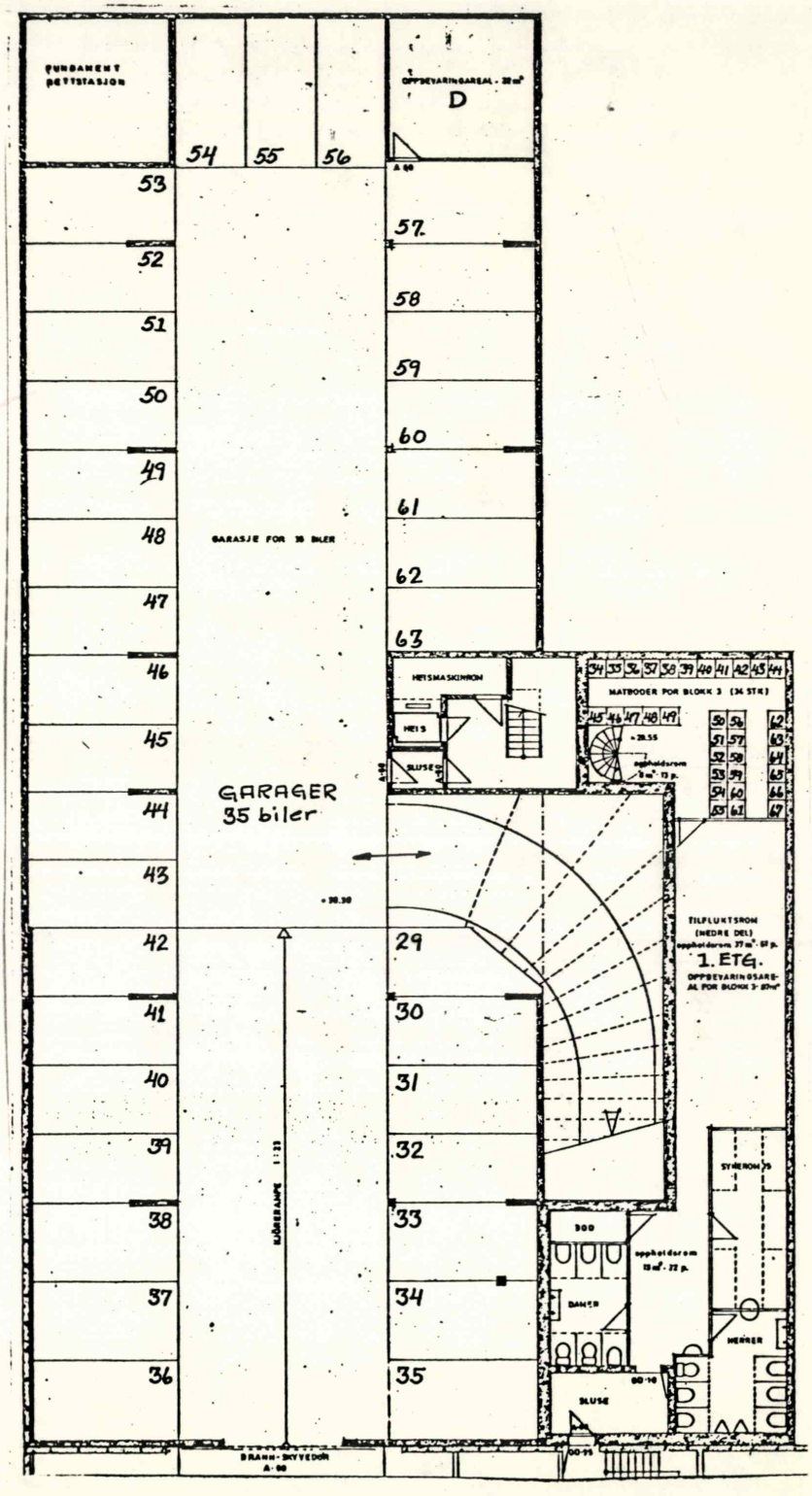
Eiendom: Nordråks gate 3, Oslo

Tegn. nr. 3-4

Oslo, den 5.9.1975

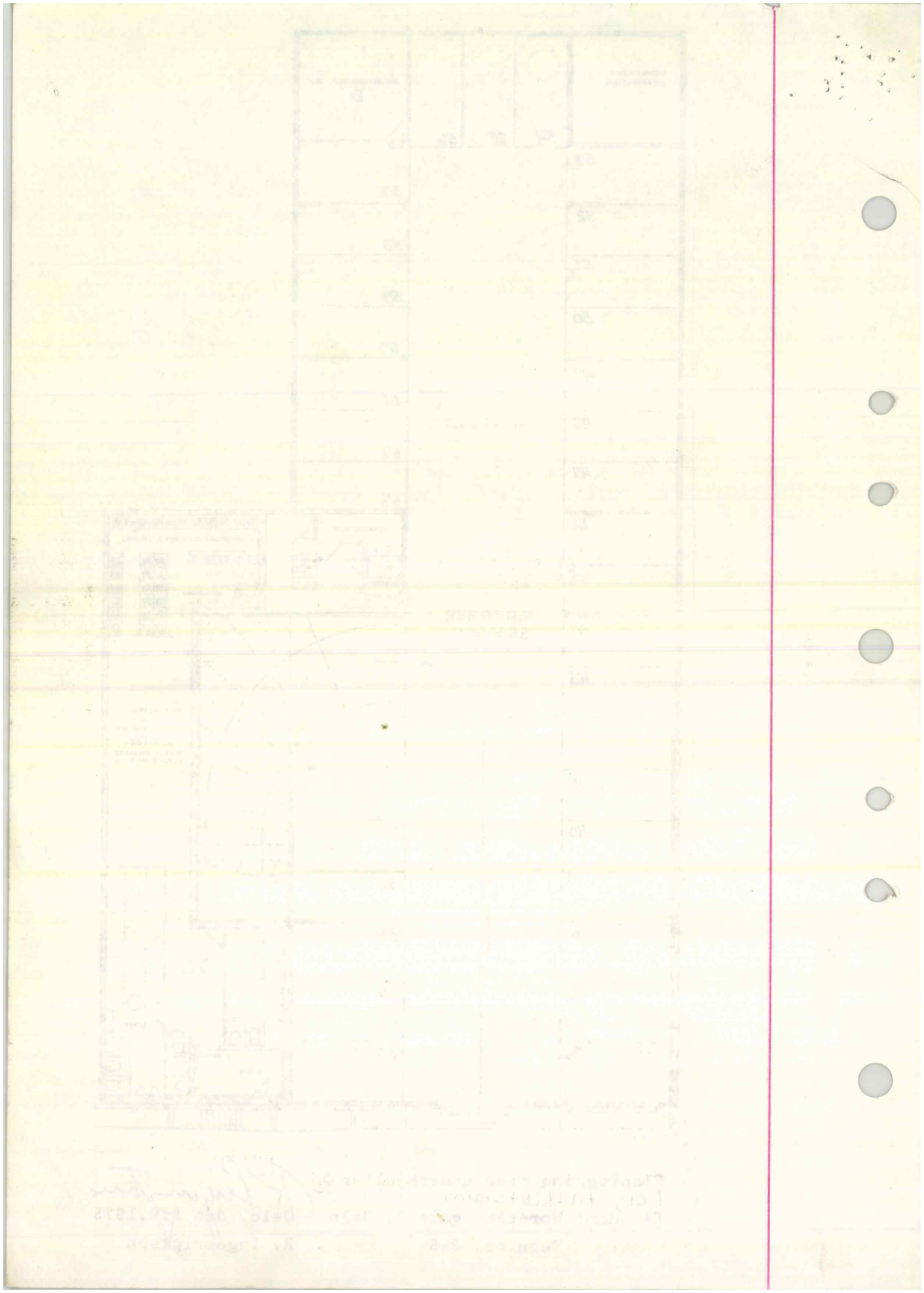
Rolf Ingebrigtsen

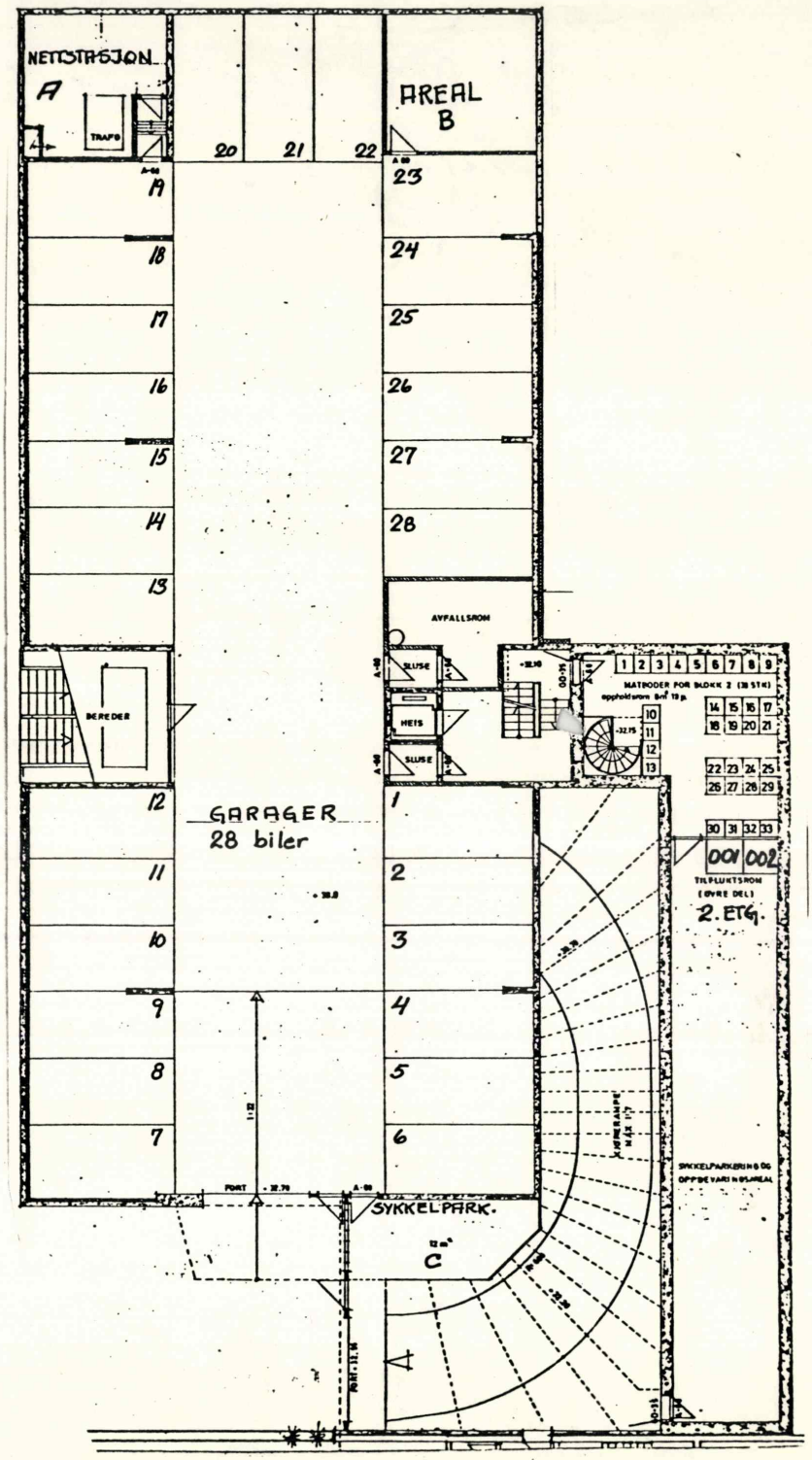





Plantegning over underkjeller og 1.etg. tilfluktsrom.
Eiendom: Nordråks gate 3, Oslo
Tegn.nr. 3-6

Oslo, den 9.9.1975
R. Ingebrigtsen






Klesboder
001 og 002

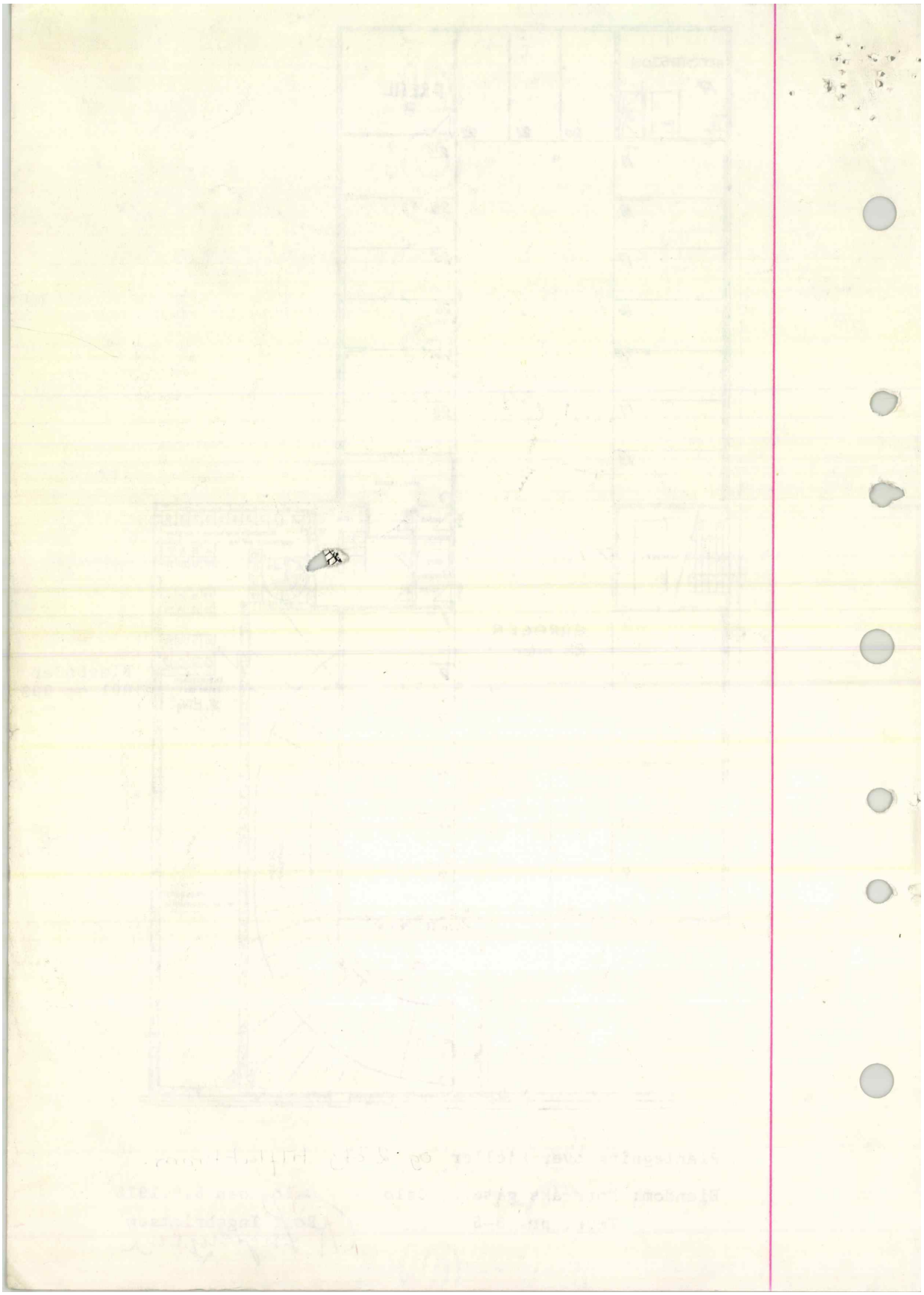
Plantegning over kjeller og 2. etg. tilfluktsrom.

Eiendom: Nordråks gate 3, Oslo

Tegn. nr. 3-5

Oslo, den 5.9.1975

Rolf Ingebrigtsen



OVI 18082 1976 avskrift 2079 √ 212-859

Begjæring til Oslo Byskriverembete om oppdeling av eiendommen Tidemands gate 4, Oslo, i eierseksjoner.

---

På eiendommen er under oppføring et bygg med kjeller, fem hele boligetg. og en tilbaketrukket boligetg. Bygget er ferdig den 15. februar 1976.

Bruksretten til garageplassene nr. 31 til 44,49 og 61 i Nordråks gate 3 (se tegning nr. 3 - 6 vedr. denne eiendom) overføres og legges herved til seksjoner i Tidemands gate 4 slik som fordelingslisten viser. Bruksretten til garageplassen kan ikke skilles fra vedkommende seksjon. Hver seksjonseier i Tidemands gate 4 plikter å delta med sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for garagene.

Jeg begjærer eiendommen delt opp i 18 seksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighe og andre rom m.v. som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Sameiet forbeholdes panterett for kroner femtusen i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Panteretten har prioritet efter første tinglyste erhversum. Sameiet plikter å vike prioritet efter 90 % av senere lånetakster. Denne panterett er uten opptrinnsrett.

Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst. Ved vesentlig misligholdelse fra beboer/brukers side, kan sameiet pålegge vedkommende å fraflytte eiendommen.

Fordelingsliste:

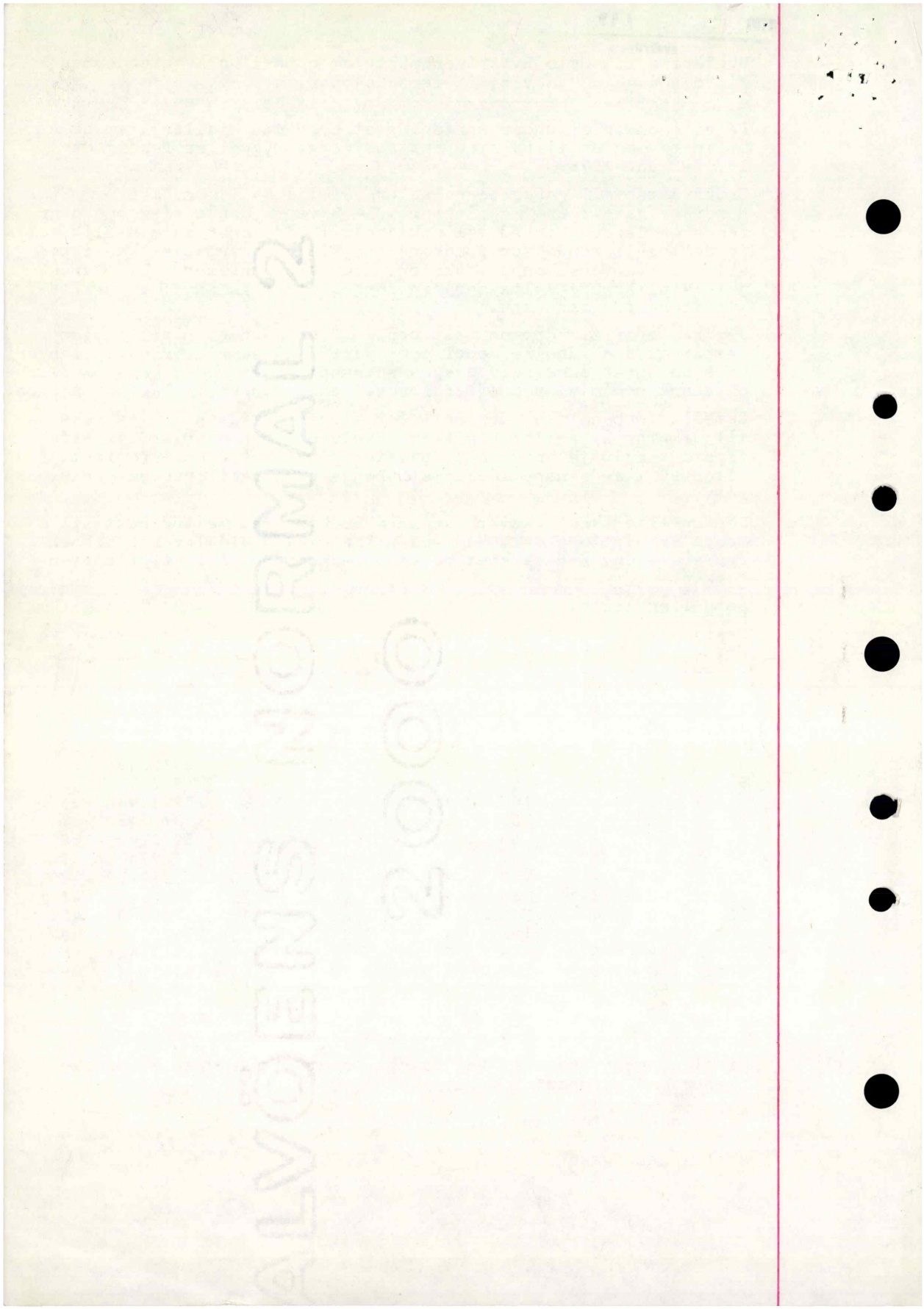
| Seksj. nr. | Leil. nr. | Etg. nr. | Br.ar. m² | Ant.beb. rom | Kles-bod nr. | Matbod nr. | Sameie-brøk | Garage nr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | Kj./U | 131 | 2 kont. | | | 131/2243 | |
| 2 | 1A | 1 | 153 | 4 | 1 | 1 | 153/2243 | 31 |
| 3 | 1B | 1 | 59 | 2 | 11 | 2 | 59/2243 | 32 |
| 4 | 1C | 1 | 167 | 4 | 2 | 3 | 167/2243 | 33 |
| 5 | 2A | 2 | 153 | 4 | 3 | 4 | 153/2243 | 34 |
| 6 | 2B | 2 | 59 | 2 | 12 | 5 | 59/2243 | 35 |
| 7 | 2C | 2 | 167 | 4 | 4 | 6 | 167/2243 | 36 |
| 8 | 3A | 3 | 153 | 4 | 5 | 7 | 153/2243 | 37 |
| 9 | 3B | 3 | 59 | 2 | 13 | 8 | 59/2243 | 38 |
| 10 | 3C | 3 | 167 | 4 | 6 | 9 | 167/2243 | 39 |
| 11 | 4A | 4 | 153 | 4 | 7 | 10 | 153/2243 | 40 |
| 12 | 4B | 4 | 59 | 2 | 14 | 11 | 59/2243 | 41 |
| 13 | 4C | 4 | 167 | 4 | 8 | 12 | 167/2243 | 42 |
| 14 | 5A | 5 | 153 | 4 | 9 | 13 | 153/2243 | 43 |
| 15 | 5B | 5 | 59 | 2 | 15 | 14 | 59/2243 | 44 |
| 16 | 5C | 5 | 167 | 4 | 10 | 15 | 167/2243 | 49 |
| 17 | 6A | 6 | 112 | 3 | | 16 | 112/2243 | 61 |
| 18 | 6B | 6 | 105 | 3 | | 17 | 105/2243 | |

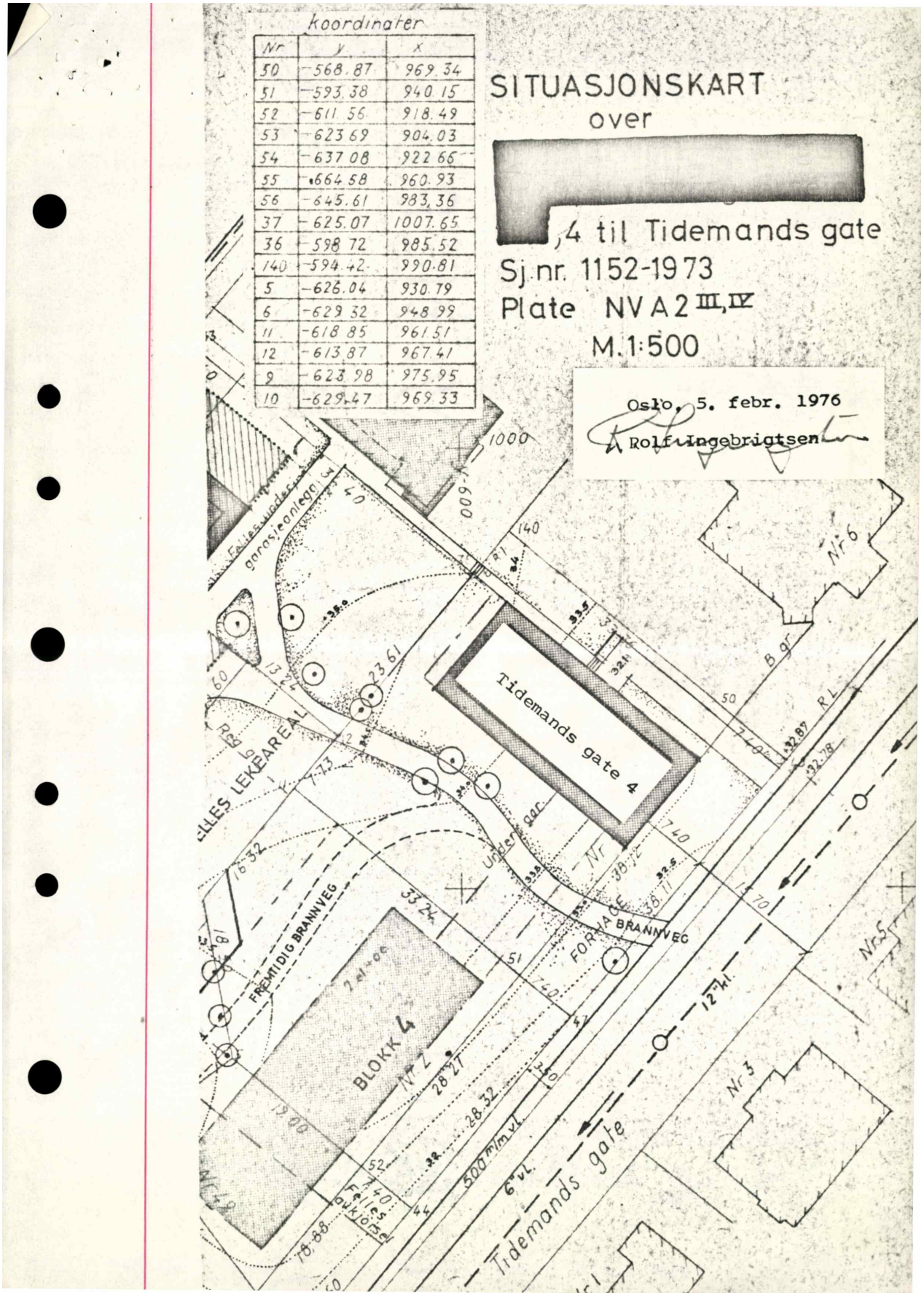
---

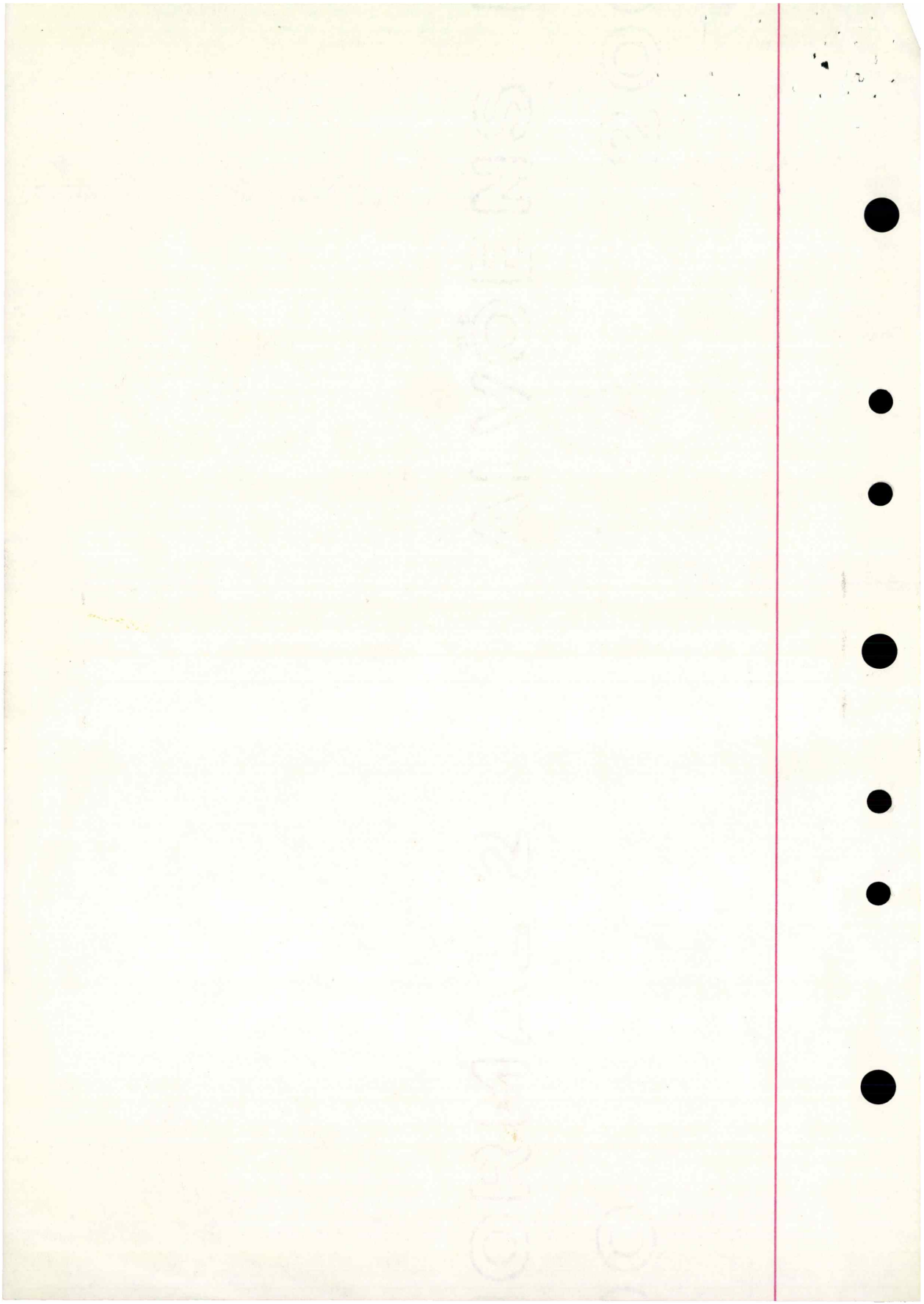
Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etg.-planer med gjenparter vedlegges.

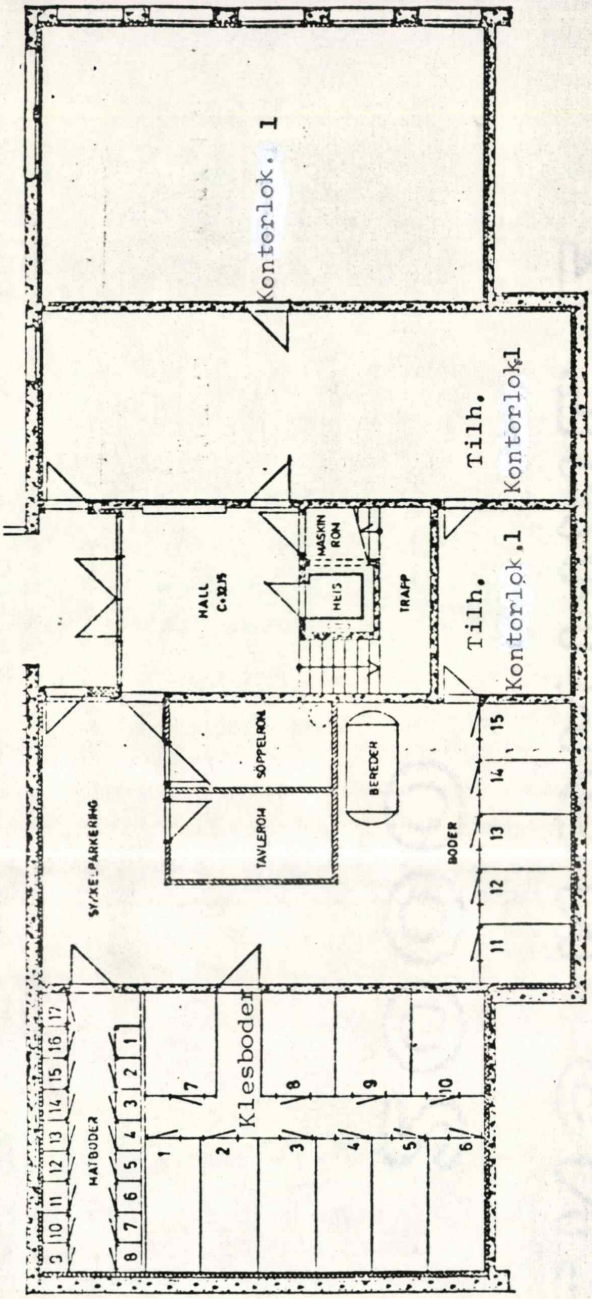
Oslo, den 5. februar 1976

Rolf Ingebrigtsen
f.nr. 180825 [redacted]


KOMMUNENS NORMAL 2
1:2000


Koordinater
Nr | y | x
50 | -568.87 | 969.34
51 | -593.38 | 940.15
52 | -611.56 | 918.49
53 | -623.69 | 904.03
54 | -637.08 | 922.66
55 | -664.58 | 960.93
56 | -645.61 | 983.36
37 | -625.07 | 1007.65
36 | -598.72 | 985.52
140 | -594.42 | 990.81
5 | -626.04 | 930.79
6 | -629.32 | 948.99
11 | -618.85 | 961.51
12 | -613.87 | 967.41
9 | -623.98 | 975.95
10 | -629.47 | 969.33
SITUASJONSKART
over
,4 til Tidemands gate
Sj.nr. 1152-1973
Plate NV A 2 III, IV
M. 1:500
Oslo, 5. febr. 1976
Rolf Ingebrigtsen
Tidemands gate 4
BLOKK 4
Nr 2
FREMTIDIG BRANNVEG
FORTAU
BRANNVEG
Tidemands gate
6 vl.
500 m/m vl.
Nr 6
Nr 5
Nr 3
B gr
Under gar.
Felles lekeareal
Felles undergang garasjeanlegg

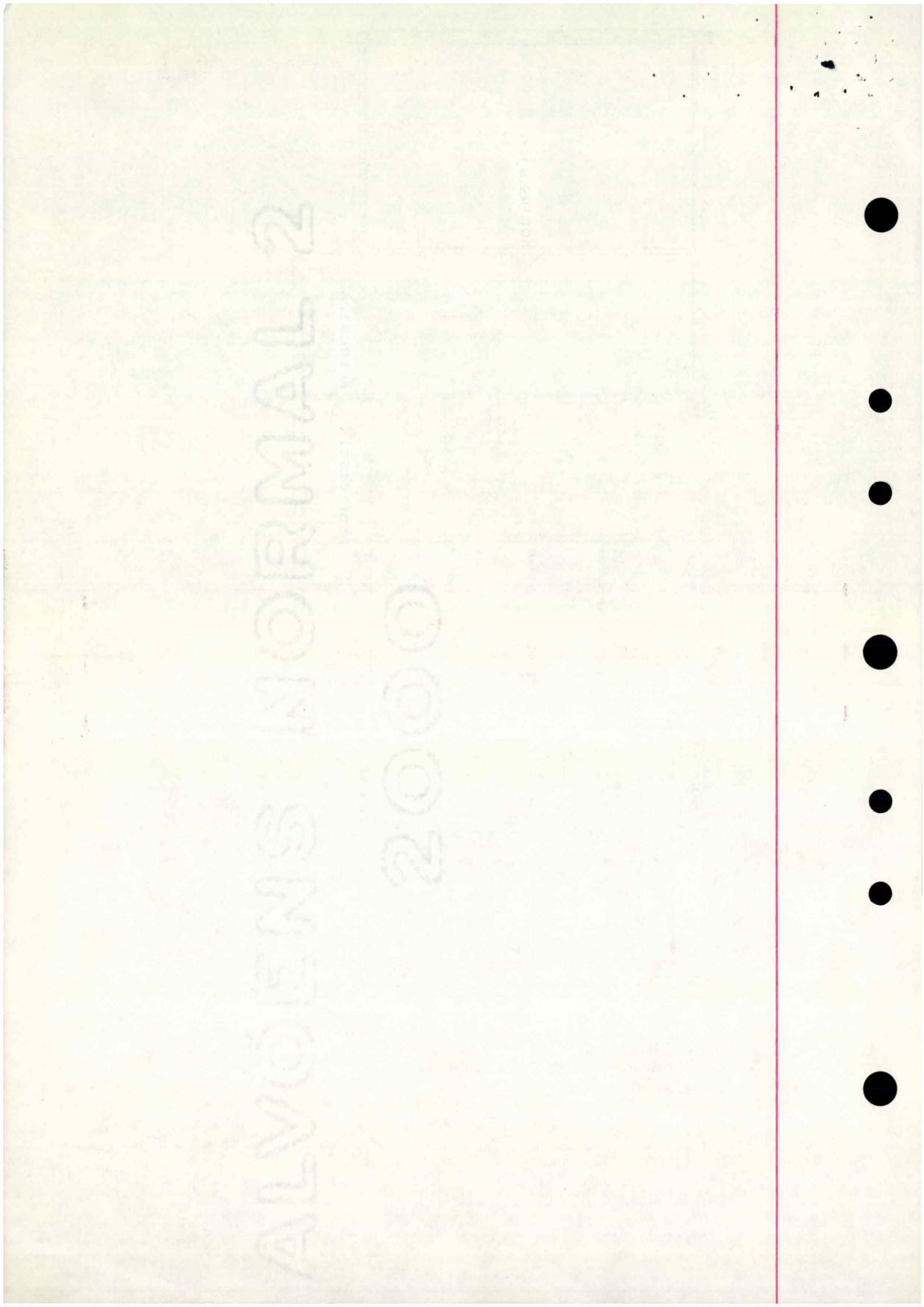


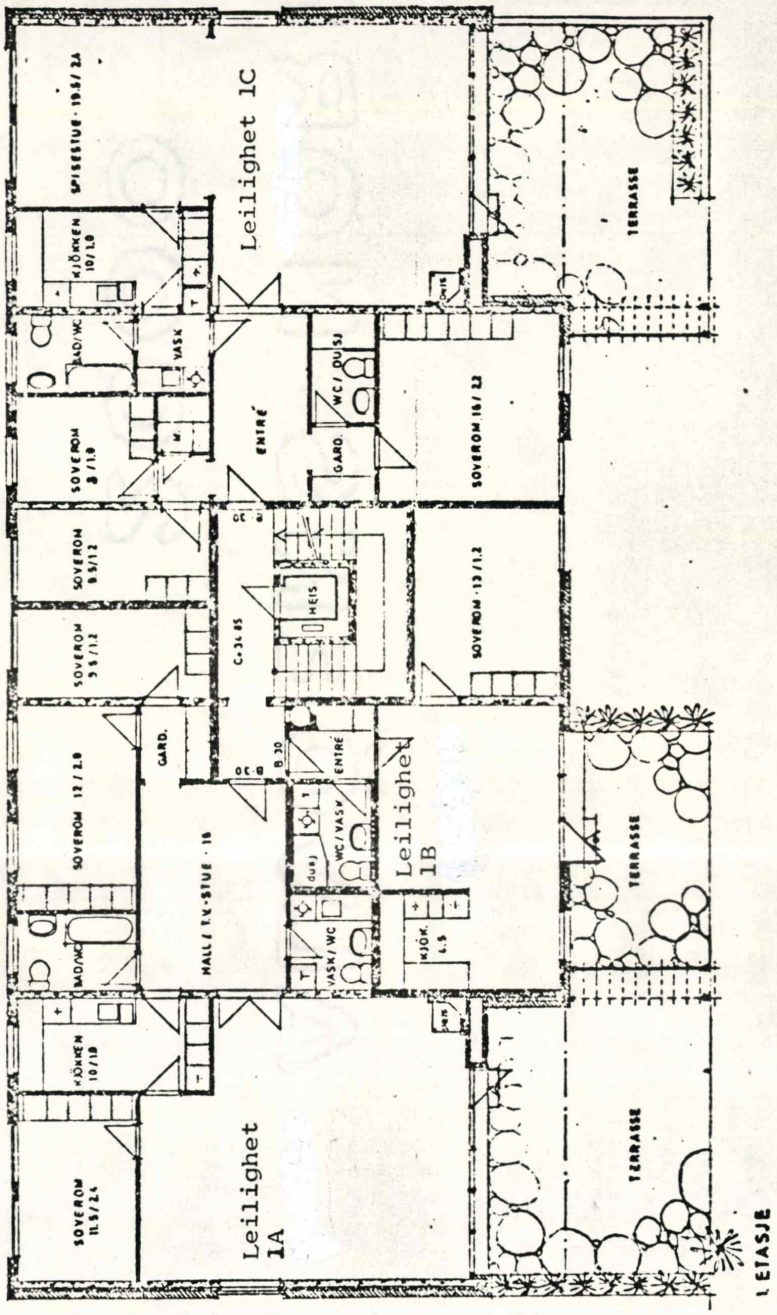



Plantegning over kjeller/underetg.
Eiendom: Tidemands gate 4, Oslo
Tegn. nr. 4-1

Oslo, den 5. febr. 1976

Rolf Ingebrigtsen
f.nr. 180625 [redacted]

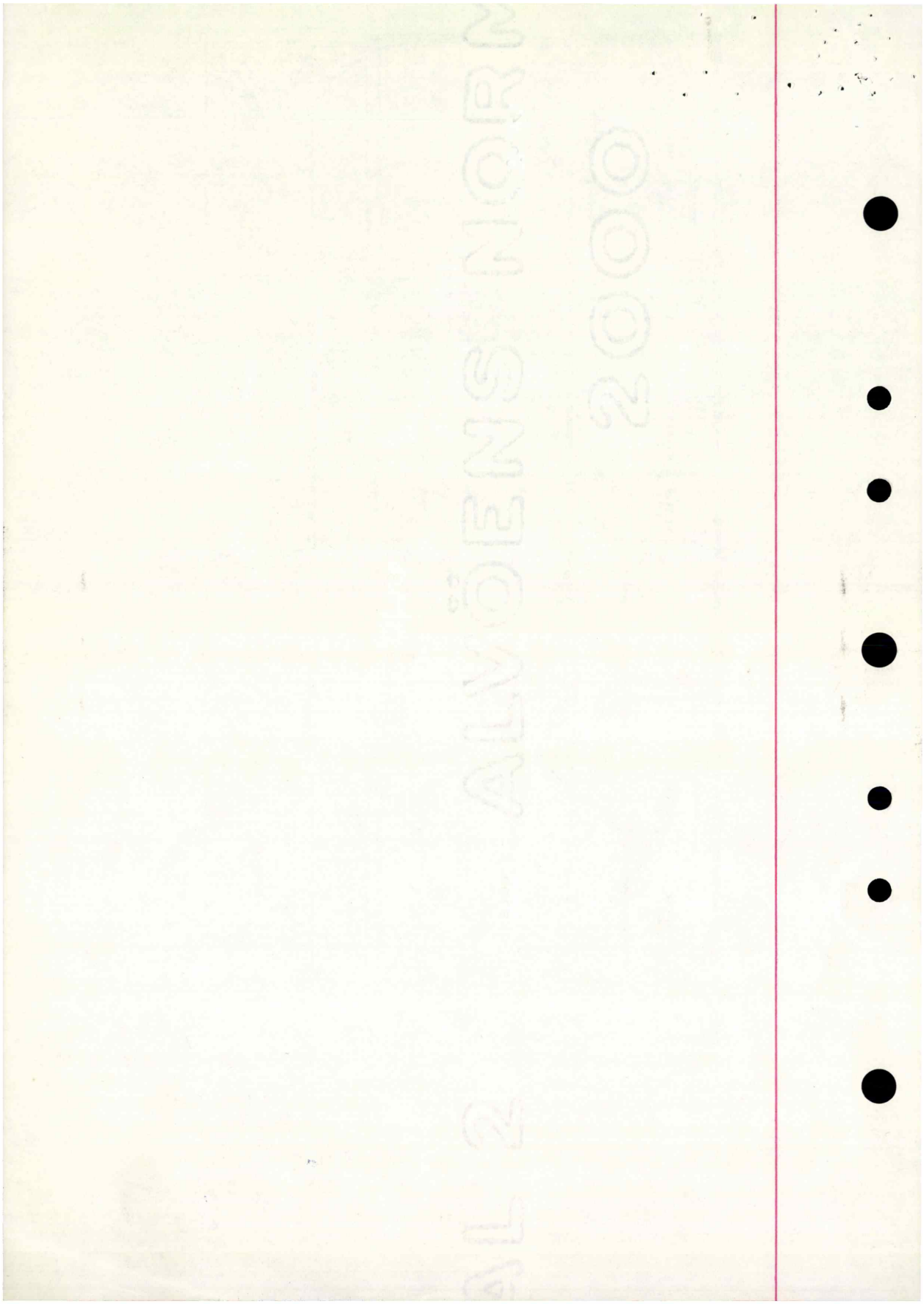

ALVDEFINISJONSNORMAL 2
2000

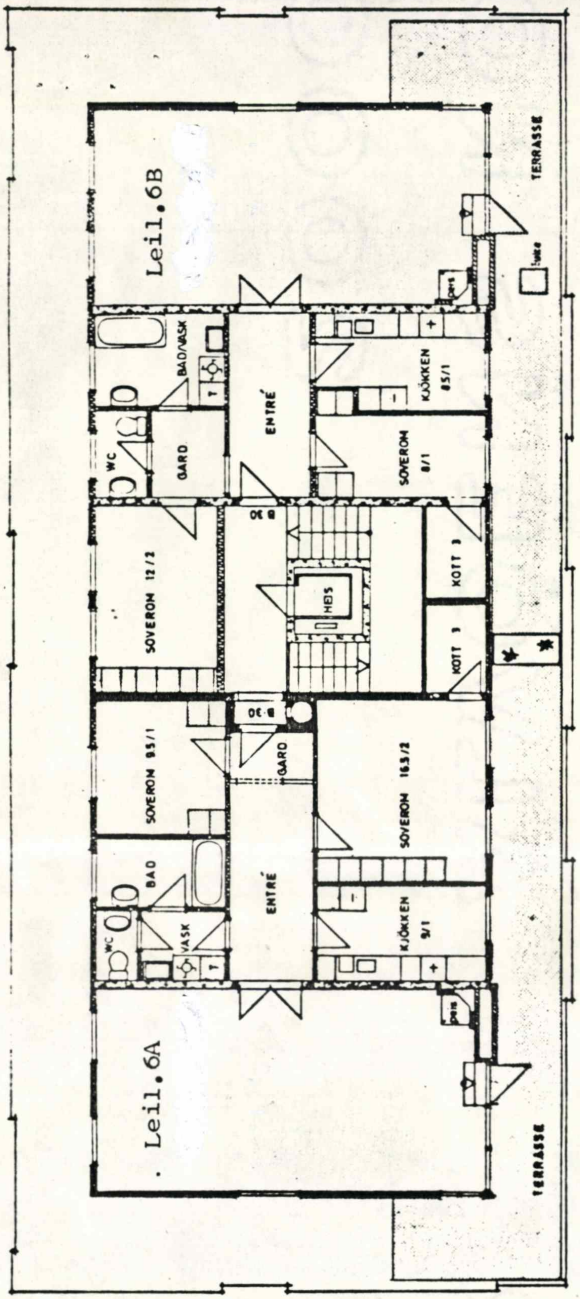



Plantegning over 1. etg.
Eiendom: Tidemands gate 4, Oslo
Tegn. nr. 4-2

Oslo, den 5. febr. 1976

Rolf Ingebrigtsen
f.nr. 180625 [redacted]

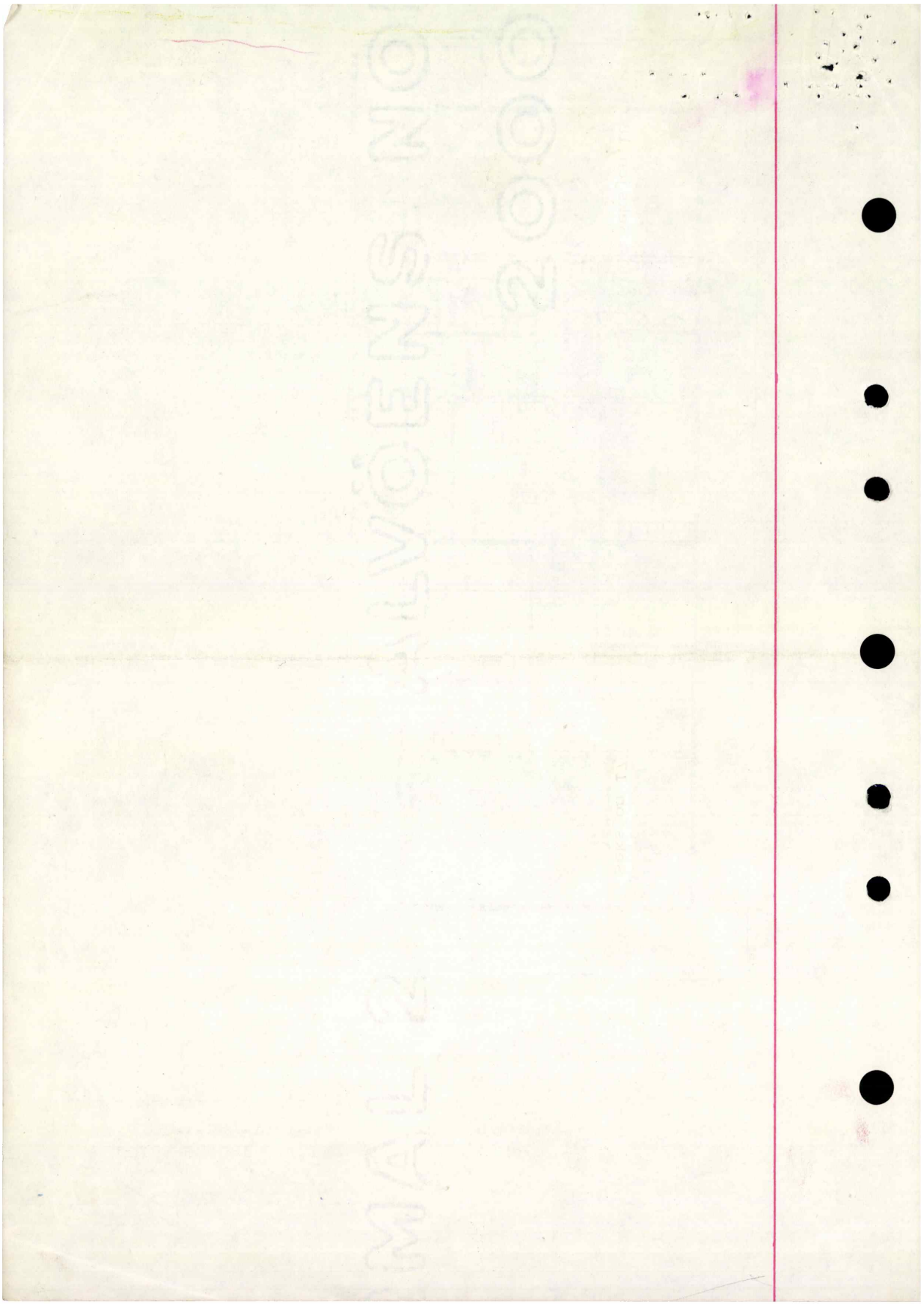

ALVØEN GÅRD 2000

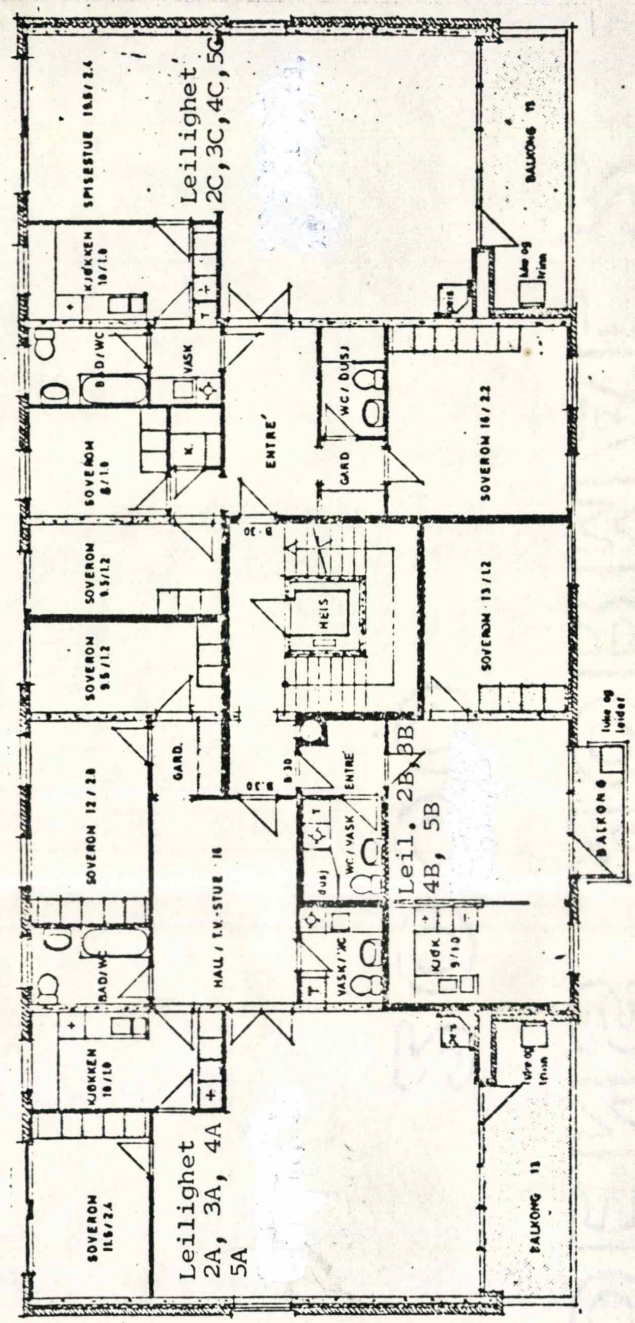



Plantegning over tilbaketrukket 6. etg.
Eiendom: Tidemands gate 4, Oslo
Tegn. nr. 4-4

Oslo, den 5. febr. 1976

Rolf Ingebrigtsen
f.nr. 180625 [redacted]

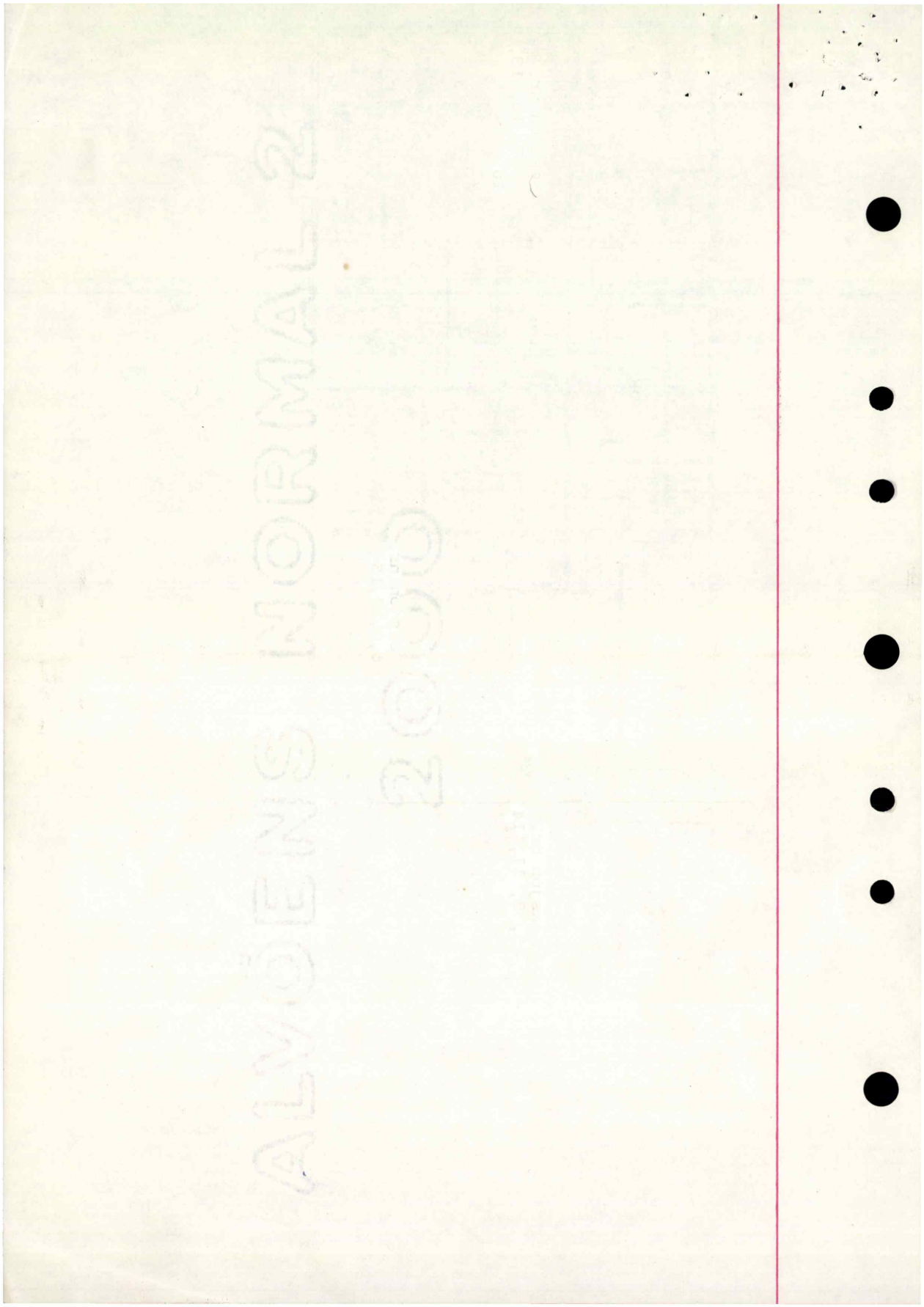





Plantegning over 2., 3., 4., og 5. etg.
Eiendom: Tidemands gate 4, Oslo
Tegn. nr. 4-3

Oslo, den 5. febr. 1976

Rolf Ingebrigtsen
f.nr. 180625 [redacted]

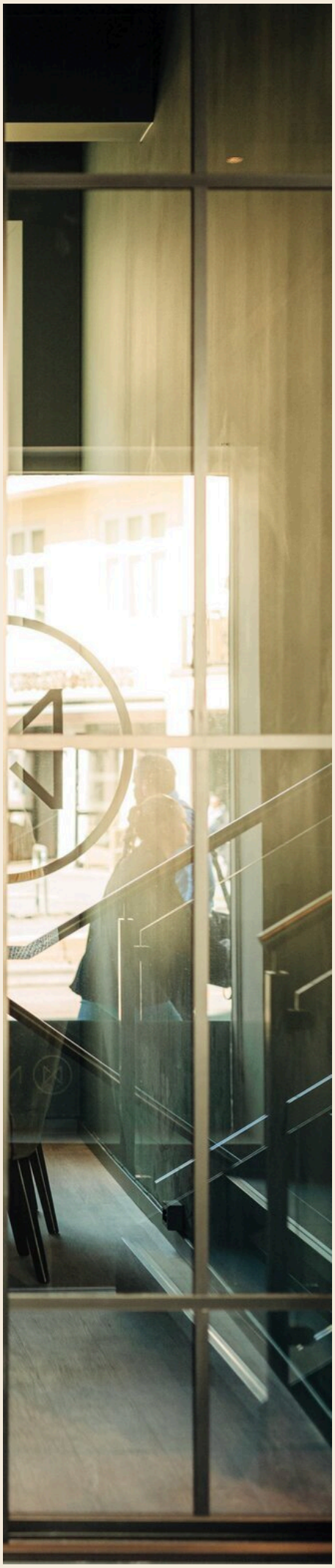

ALMENNE INFORMASJON

Velkommen til

# Nordvik Torshov

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

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0347/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordraaks gate 3 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 671, snr 1 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:




**Vilde Nadden**
Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940





**Ine-Camilla Fiskum Graven**
Eiendomsmegler
Sagene Eiendomsmegling AS
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046


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