NORDVIK

Osterhaus' gate 16C

2 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Osterhaus' gate 16C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og pen 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong med hyggelig og grønt utsyn! Felles takterrasse. Heis. Varmtvann, fyring og internett inkl.

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**164 840,-**
Totalpris	**6 715 246,-**
Fellesgjeld	**60 406,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 614,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

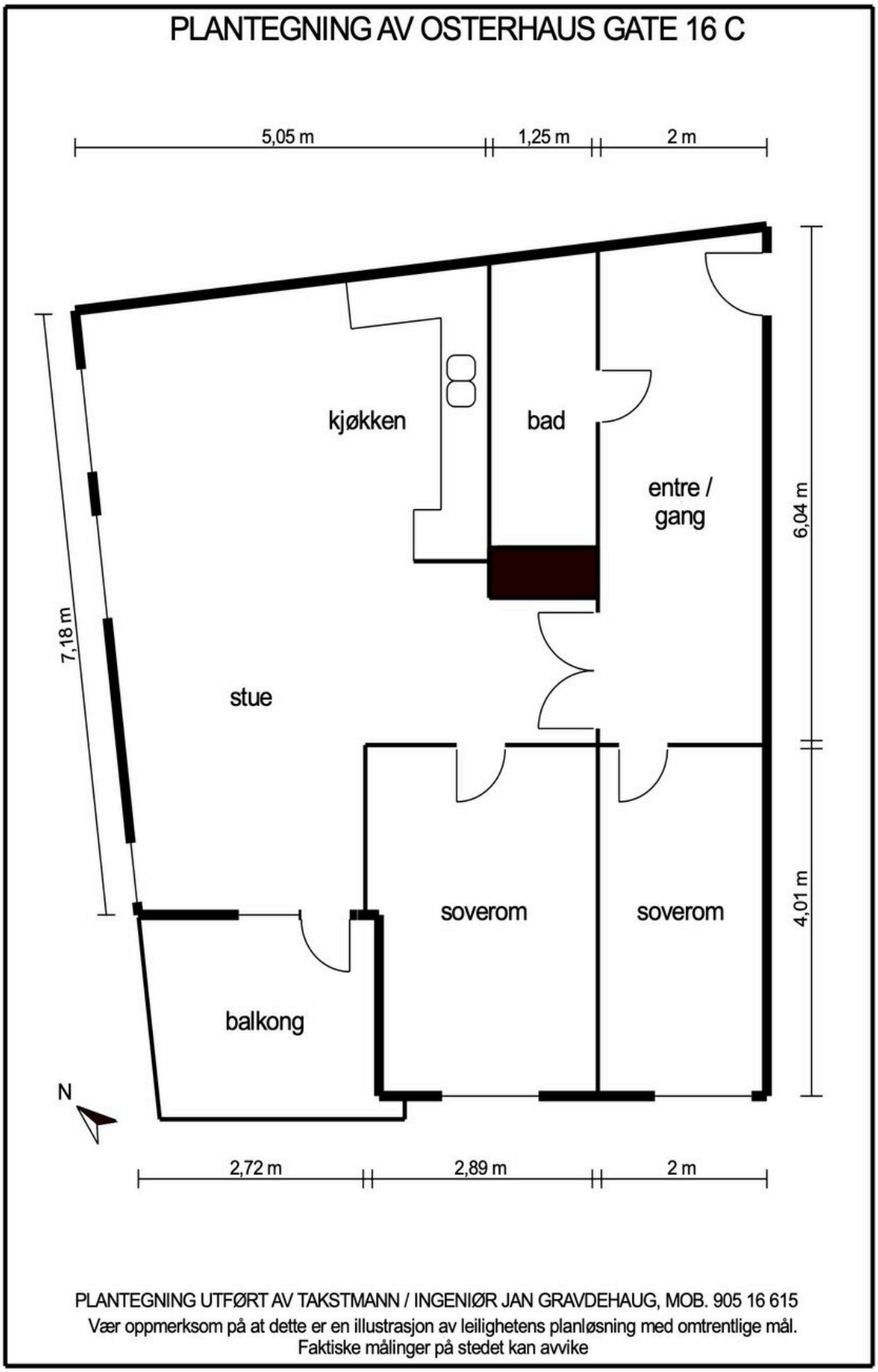
Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Osterhaus´gate 16C - En lys og pen 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong med hyggelig utsyn! Sentral og etterspurt beliggenhet, perfekt plassert mellom Grünerløkka og Oslo sentrum.

Bygården har barnevennlig bakgård, sykkelparkering, forsamlingslokale og felles takterrasser med utemøbler. Nær Karl Johan, Grünerløkka, Vulkan, Elvebakken vgs, OsloMet og Høyskolen Kristiania.

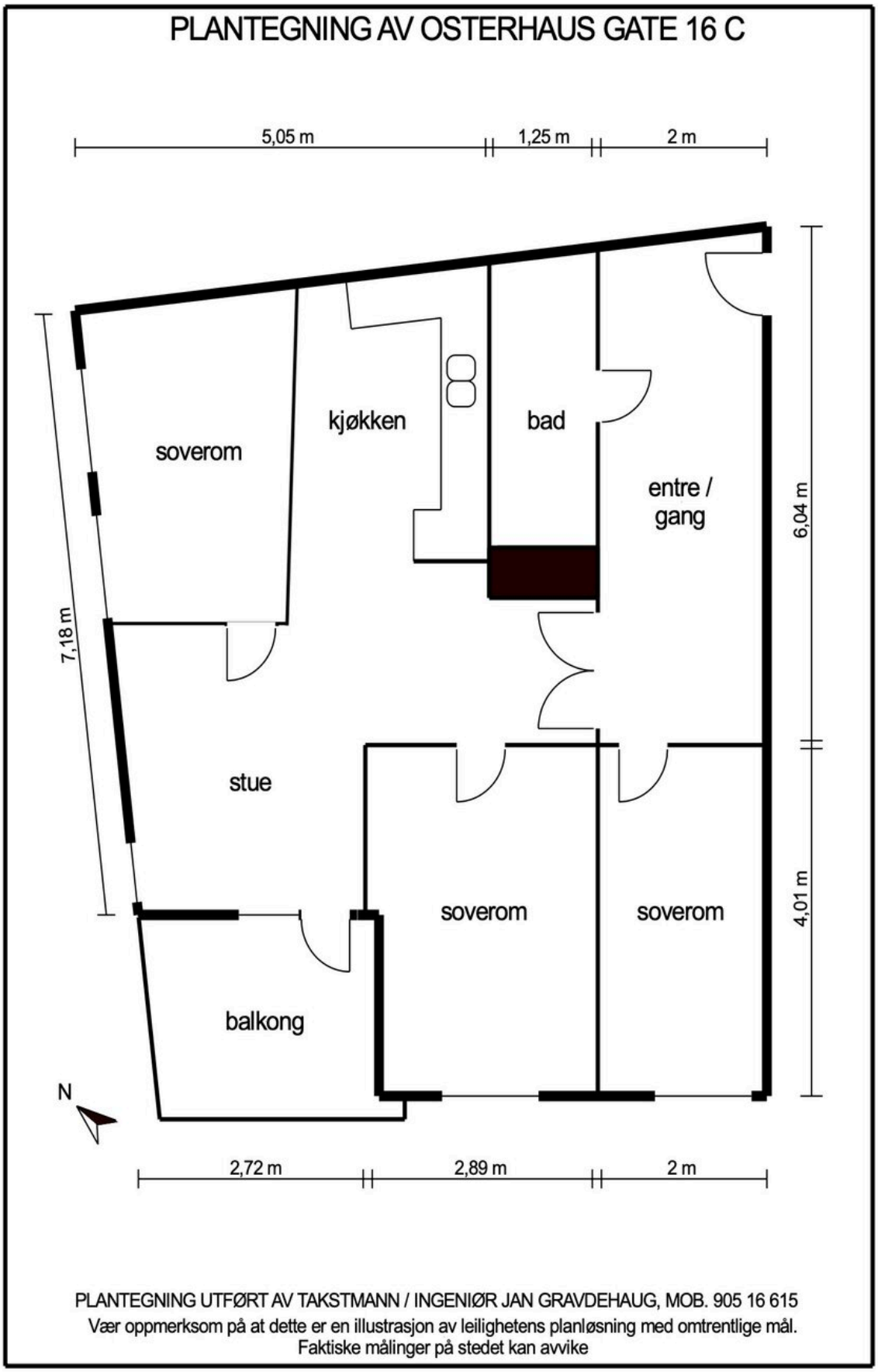
- Solrik balkong
- God planløsning
- Kjellerbod på 5m²
- Overflater oppgradert i 2026
- Heisadkomst fra kjeller til leiligheten
- Varmtvann, fyring og internett inkl
- Romslig åpen stue- og kjøkkenløsning og to gode soverom
- Nær offentlig transport, butikker, kafeer og spisesteder
- Sporadisk mulighet for kjøp av garasjeplass i byggets kjeller

Planløsning



Planløsning

Alt. planløsning med 3 soverom








SONGBIRD












SONGBIRD








KØBENHAVN









71soverom.jpg




beko
10













Vulkan mathall.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0284/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Osterhaus' gate 16C, 0183 OSLO
Gnr 208, bnr 510, snr 70 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jan Mario Breen

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
60 406,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 550 406,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
163 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
164 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
177 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 715 246,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 728 246,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/gang, kjøkken - stue, bad/wc og 2 soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Entré/gang, kjøkken - stue, bad/wc og 2 soverom.
Balkong på ca. 7 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 5m². Merket 3502.

Kjøkken:
Kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum.
Fliser over benk. Tilpasset komfyr og oppvaskmaskin.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Type Flexit.

Bad/wc:
Bad fra byggeåret med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass/glassbygerstein.
Skyvedør. Heldekkende servant med underskuffer. Speil og lys over servant.
Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Servant, baderomsmøbel, speil og lysarmatur fra mai 2026.
Flislagt gulv med varmekabler. Termostat fra 2026. Malt innvendig. Flislagte vegger.
Mekanisk avtrekk. Styres fra kjøkkenventilator.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.
Fuktsøk utført med Protimeter mms3 og piggelektrode tilknyttet apparatet.
Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Overflater:
Gulvflater består av: Parkett.
Parkett slipt og lakkert mai 2026.
Veggflater: Malte flater.
Veggflater malt mai 2026.
Himlinger består av: Prefabrikerte himlinger, malt.
Takhøyde i stue = 2,5 m.
Himlinger malt mai 2026.

Balkong:
Overbygget balkong på ca. 7 m² med utgang fra stue.
Dekke i betong. Rekkverk i metall. Sluk. Dobbelstikk for strøm.

Dører:
Entredør med B30, 40 db (brann og lyddør).
Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2002.

Vinduer:
Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 2002.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre/gang.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

Standard
Hovedhuset og annekset har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 3 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 14 stykk.
TG0 - 0 stykk.

1) Sluk, membran og tettesjikt på bad har fått TG2 ((Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse:
Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:
· Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert
på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2) Overflater vegger og himling på bad har fått TG2 ((Avvik som kan kreve tiltak):
Malt innvendig. Flislagte vegger.

Beskrivelse:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak:
· Tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet
skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3) Overflater har fått TG2 ((Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det ble registrert noe knirk på gulv ved normal gange i rom.

Konsekvens/tiltak:
· Tiltak:
Knirk i gulv bør utbedres dersom det oppleves sjenerende eller forverres over tid.

Parkering
Sporadisk mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass i byggets garasjekjeller.

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

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

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

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene og kjellerplan.
Felles garasjeanlegg i kjeller.
Brannvarsling i fellesareal og leilighetene.
Bygning trolig fundament til faste masser/ensartet fjellgrunn.
Støpte betonggulv.
Alle bærende vegger i armert betong/mur/stålkonstruksjon.
Utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk. Fasader med fasadeplater og puss på duk.
Flat takkonstruksjon i armert betong tekket med antatt takmembran (ikke besiktiget). Deler av tak benyttes til takterrasser.
Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 2002.
Entredør med B30, 40 db (brann og lyddør).
Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2002.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Selger opplyser at strømforbruket for 2025 var på ca. 3270 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 614,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett levert av Proximo, oppvarming og varmtvann, vedlikeholdsfond, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring av bygget m.m.

Vedlikeholdsfond kr. 266,00 ,-
Felleskostnader kr. 4 431,58 ,-
Brensel kr. 826,50 ,-
Bredbånd kr. 90,00 ,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 007 971,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 031 885,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett leveres av Proximo via felles avtale med sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.
Centrum Boligsameie, orgnr. 986174990

Om sameiet
Sameiet består av 102 seksjoner.
Centrum Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986174990, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

*Sameiets hjemmeside: https://centrumboligsameie.no/ og https://vibbo.no/centrum/om
*Centrum Boligsameie har elektronisk tilgangs/nøkkelsystemet via Oslo Låsservice
*Sameiet har et selskapslokale som seksjonseiere kan benytte seg av.
*Styret har iverksatt en ordning for gjesteparkering for sameiets beboere.

Vedlikehold
Styret følger en vedlikeholdsplan, fornyet i 2019, og igjen i 2023. Gjeldende vedlikeholdsplan løper nå for perioden 2023 til 2026.
Ny garasjeport ble levert i mai 2023. Utskiftning av lysarmaturer og overgang til led-belysning i oppganger ble ferdigstilt i januar 2024.
Nye markterrasser ble ferdigstilt våren 2024.
Det ble påført ny maling og graffitibelegg på nedre parti av fasaden i løpet av 2024.
Utskiftning av toppbord på rekkverk på taket på sykkelkuret ble gjort på dugnad våren 2025.
Beising av dekke på takterrasser D-oppgangen og sykkelskur, pussing og beising av utestoler og bord, samt ny pergola og sittegrupper er gjort i 2025.
Prioritert vedlikehold i 2025 er knyttet i hovedsak til heis.
Styret utarbeider i samarbeid med heisrådgiver om en optimalisert plan for utskiftning av mekaniske slitasjedeler (ruller, styrehus, magneter etc.) og elektrisk modernisering av heisene.
Som nevnt er også videre elektroarbeid en prioritet.
Vi ser et økende behov for å sette av midler til fremtidig heis-vedlikehold.

Større vedlikehold og rehabilitering
2024 – Utskifting av lysarmatur, lyskilder og ledninger i fellesanlegg (trappeoppganger)
2023 - Ny garasjeport med sidedør, overstykke sidedør og overstykke port
2023 - Nødvendig vedlikehold/utskiftning av driftsdeler til heis
2022 - Utskiftning av heisalarmer
2021 - Ny inngangsport/dør
2021 - Ny lekeplass
2021 - Utvendig maling av vinduskarmer og verandadører (inn mot bakgården samt 6 og 7 etasje mot Osterhaus og Mariboes gate)
2021 - Maling og sandblåsing av søyler
2021 - Oppussing av selskapslokalet (vegger, lister og gulv) 2020 - Fasadeutbedring
2020 - Ventilasjonsrens
2019 - Avløpsrens 2019 - Ny dørcalling
2018 - Påbegynt utskiftning av lysarmaturer/overgang til led-belysning
2017 - Nytt nøkkelsystem
2016 - Oljing av felles terrasser og møbler
2011-2015 - Utvending maling av vinduskarmer

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for overdragelse av leiligheten.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 60 406,-pr. 08.05.2026

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207869236
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,83%
Restsaldo 5 466 501,00
Innfrielsesdato: 30.08.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 31 046,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Selskapslokalene kan fritt lånes etter avtale. Låner er selv ansvarlig for vask og rydding etter bruk. Dette gjelder også det tilhørende toalettet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr som for eksempel katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87643858

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 415 kvm (Eiertomt)

Indre gårdsrom som er opparbeidet med fin beplantning og velstelte felles grøntområder. Felles takterrasse.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Grünerløkka og Oslo sentrum, i et område som har gjennomgått betydelig utvikling de siste årene. Her bor man med kort avstand til et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer, kulturtilbud og servicetjenester. Området kombinerer bylivets puls med nærhet til grønne rekreasjonsområder.

Torggata og Youngstorget ligger like i nærheten og byr på populære serveringssteder, handel og uteliv. Det er også kort vei til Grünerløkka, Vulkan og Mathallen, som er blant Oslos mest populære møteplasser med et variert tilbud innen mat, kultur og aktiviteter.

Området har gode kollektivforbindelser med buss og trikk i umiddelbar nærhet, samt gangavstand til Oslo S og Jernbanetorget. Dette gir enkel tilgang til resten av byen og regionen.

For rekreasjon og aktivitet er det kort vei til Akerselva med flotte tur- og sykkelstier, samt flere grønne parker og uteområder som Kubaparken, Botanisk hage og St. Hanshaugen. Flere treningssentre og bysykkelstasjoner finnes også i nærområdet.

Dette er en sentral og urban beliggenhet som kombinerer bylivets mange tilbud med gode rekreasjonsmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.12.2017.

Leilighetens planløsning stemmer med det som er byggemeldt.

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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Osterhaus gate 16D - seksjon 6 - Mulig bruksendring/hyblifisering
Saksnummer: 202506025
Status: Under behandling

Osterhaus' gate 21B, D og E - utbygging av balkonger
Saksnummer: 202503893
Siste dok. 09.02.2026

Osterhaus' gate 21D - bruksendring til to boliger i hovedbygningen - H0101D og H0102D
Saksnummer: 202503882
Siste dok. 22.05.2026

Osterhaus' gate 21A - bruksendring til 2 boliger i hovedbygningen - H0101A og H0101B
Saksnummer: 202503869
Siste dok. 22.05.2026

Osterhaus' gate 21A - bruksendring til kontor i hovedbygning - H0101C
Saksnummer: 202503875
Siste dok. 22.05.2026

Mariboes gate 14 E - bruksendring og etablering av tempel og forsamlingslokale i næringslokale
Saksnummer: 202508386
Status: Under behandling

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

301/208/510/70:
08.10.1892 - Dokumentnr: 900489 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:510
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2003 - Dokumentnr: 27002 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/7084
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 6,8,10,12,13 og 94.

21.08.2007 - Dokumentnr: 662079 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/7149

14.09.2022 - Dokumentnr: 1023756 - Reseksjonering
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/7149
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

Megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Osterhaus' gate 16C

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	**3 min**
194 elever, 14 klasser	0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**9 min**
510 elever, 27 klasser	0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**13 min**
451 elever, 23 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**16 min**
431 elever, 30 klasser	1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**23 min**
408 elever, 30 klasser	1.9 km
Elvebakken videregående skole	**3 min**
576 elever	0.2 km
Heltberg gymnas	**8 min**
160 elever, 7 klasser	0.6 km

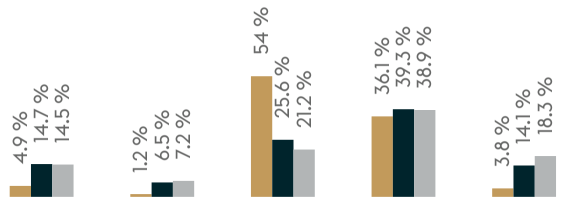
Offentlig transport

Jakob kirke	**2 min**
Linje 34, 54	0.2 km
Nybrua i Storgata	**6 min**
Linje 11, 12, 17, 18	0.5 km
Jernbanetorget	**10 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	0.9 km
Oslo Gardermoen	**40 min**

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (0-6 å...	**1 min**
122 barn	0.1 km
Kia barnehage (1-3 år)	**4 min**
9 barn	0.3 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (...	**4 min**
63 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

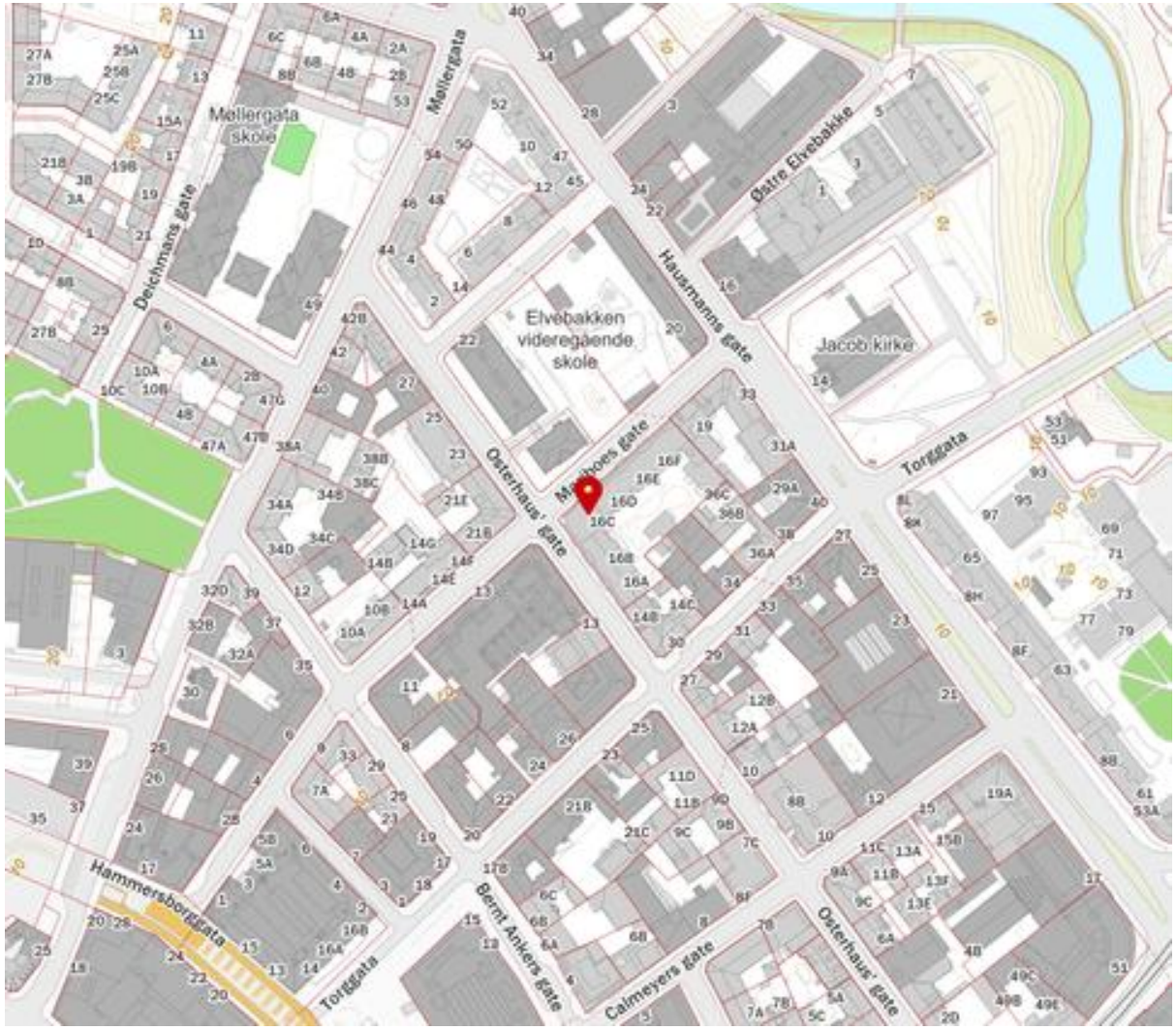
Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	3 min
Møllergata skole	4 min
Skippern Squash	3 min
Torggata Bad Tr.senter	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

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 2026

Tilstandsrapport

Osterhaus' gate 16 C, 0183 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 510, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1948 **Eiendomsverdi ref nr:** TG1122

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hjørneleilighet beliggende i byggets 5. etasje.
Leilighet består av entre / gang, bad / wc , kjøkken - stue og 2 soverom.
Overbygget hjørnebalkong ut fra stue.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene og kjellerplan.
Felles garasjeanlegg i kjeller.
Brannvarsling i fellesareal og leilighetene.

Bygning trolig fundament til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Støpte betonggulv.
Alle bærende vegger i armert betong / mur / stålkonstruksjon.
Utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk. Fasader med fasadeplater og puss på duk.
Flat takkonstruksjon i armert betong tekket med antatt takmembran (ikke besiktiget). Deler av tak benyttes til takterrasser.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 2002.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Entredør med B30, 40 db (brann og lyddør).
Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2002.

Overbygget balkong ca. 7 m² med utgang fra stue.
Dekke i betong. Rekkverk i metall.
Sluk.
Dobbelstikk for strøm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Parkett.
Parkett slipt og lakkert mai 2026.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater malt mai 2026.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt.
Takhøyde i stue = 2,5 m.
Himlinger malt mai 2026

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Etasjeskillere i betong.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Malte glatte dører fra 2026.
Malt eldre tofløyet dør mellom gang og stue.
Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Badet er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Malt innvendig. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler. Termostat fra 2026.
Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Bad med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass / glassbygerstein. Skyvedør. Heldekkende servant med underskuffer.
Speil og lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Servant, baderomsmøbel, speil og lysarmatur fra mai 2026.

Mekanisk avtrekk. Styres fra kjøkkenventilator.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms3 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum. Fliser over benk.
Tilpasset komfyr og oppvaskmaskin.
Hvitevarer ikke testet.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk

Beskrivelse av eiendommen

stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Det anbefales å ettermontere komfyrvakt.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Type Flexit.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerrør og hovedstamme plassert i himling (tak) på bad.
2 stk. stoppekraner i himling.

Synlige vannrør under kjøkkenbenk i kobber/metall.
Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen.
For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år.

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag,
de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Sentralvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Felles varmtvann i gården.
Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre/gang.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

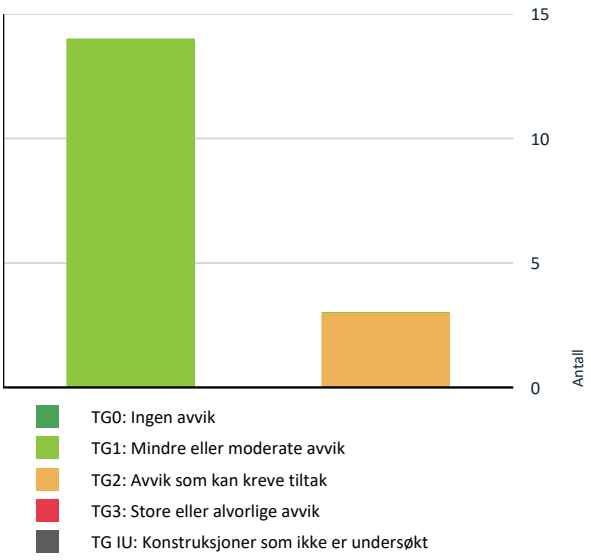
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2003

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Leiligheten har vært benytte til utleie.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Vegger, himlinger, innv. vinduerrammer malt mai 2026. Parkett slipt og lakkert mai 2026. Servant, baderomsmøbel, speil og lysarmatur fra mai 2026. Ny termostat til varmekabler på bad fra 2026. Flere nye innerdører fra mai 2026.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene og kjellerplan.
Felles garasjeanlegg i kjeller.
Brannvarsling i fellesareal og leilighetene.

Bygning trolig fundament til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Støpte betonggulv.
Alle bærende vegger i armert betong / mur / stålkonstruksjon.
Utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk. Fasader med fasadeplater og puss på duk.
Flat takkonstruksjon i armert betong tekket med antatt takmembran (ikke besiktiget). Deler av tak benyttes til takterrasser.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 2002.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med B30, 40 db (brann og lyddør).
Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong ca. 7 m² med utgang fra stue.
Dekke i betong. Rekkverk i metall.
Sluk.
Dobbelstikk for strøm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av:
Parkett.
Parkett slipt og lakkert mai 2026.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater malt mai 2026.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt.
Takhøyde i stue = 2,5 m.
Himlinger malt mai 2026

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noe knirk på gulv ved normal gange i rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knirk i gulv bør utbedres dersom det oppleves sjenerende eller forverres over tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører fra 2026.
Malt eldre tofløyet dør mellom gang og stue.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt innvendig. Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Termostat fra 2026.
Det ble registrert ca. 26 mm høydeforskjell mellom flis ved terskel og topp slukrist.
Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

5. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Kontroll av sluk på bad.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass / glassbygerstein.
Skyvedør. Heldekkende servant med underskuffer.
Speil og lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Servant, baderomsmøbel, speil og lysarmatur fra mai 2026.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Styres fra kjøkkenventilator.



Test av avtrekk. Papiret henger.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms3 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.



Boret hull i gang mot bad.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum. Fliser over benk.
Tilpasset komfyr og oppvaskmaskin.
Hvitevarer ikke testet.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Det anbefales å ettermontere komfyrvakt.



Vannlås under kjøkkenbenk.



Kjøkken

5. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Type Flexit.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rør i rør system. Fordelerrør og hovedstamme plassert i himling (tak) på bad.
2 stk. stoppekraner i himling.
Synlige vannrør under kjøkkenbenk i kobber/metall.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen.
For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år.



Hovedstamme i himling på bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Varmesentral

Beskrivelse

Sentralvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann i gården.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre/gang.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ny termostat til varmekabler på bad 2026.
   Belysning på bad 2026.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person



Sikringskap



Kursfortegnelse

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til 1 m.

I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. etasje	72			72	7
Kjeller		5		5	
SUM	**72**	**5**			**7**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré / gang, bad / wc, kjøkken - stue, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Balkong ca. 7 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5 m² i kjeller. Merket 3502.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.
Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse.

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Jan Mario Breen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	510		70	2415.2 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Ikke relevant

Adresse
Osterhaus' gate 16 C

Hjemmelshaver
Breen Jan Mario

Eierandel
79 / 7149

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentralt beliggende leilighet ved sentrum. Kort vei til gode kommunikasjoner med bussforbindelser.
Godt utvalg i forretninger, servicetilbud og lokale forretninger/kafeer. Skoler og barnehager i området.
Normal gateparkering i området etter gjeldende regler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2 415,20 m².
Indre gårdsrom opparbeidet med fin beplantning og velstelte felles grøntområder.
Felles takterrasse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TG1122

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

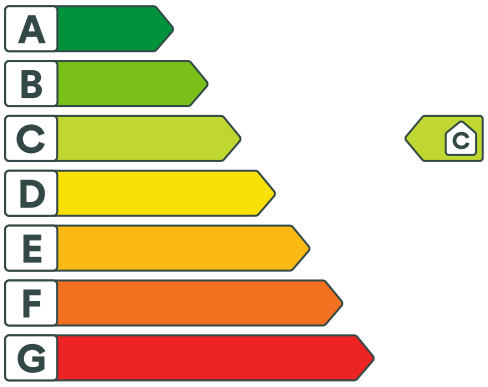
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse	
Osterhaus' gate 16C, 0183 OSLO	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307892**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81717915**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **510**
Seksjonsnummer **70**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
109,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
109,91 kWh/m²	**11 921 kWh**



Osterhaus' gate 16C, 0183 OSLO

Detaljering

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



Osterhaus' gate 16C, 0183 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Mario Breen	9578-5999-4-1249144	2026-06-01 09:23:11

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
1. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0284/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Osterhaus' gate 16C, 0183 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jan Mario Breen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87643858
Forsikret i: Gjensidige 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: Varmekablene på baderom sluttet på et tidspunkt å fungere. MTEK byttet termostat på badet mai 2026, varmekablene fungerer nå som normalt.

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

Nei

Eventuell kommentar: Fra styret 29.05.2026: Det er nylig oppdaget manglende branntetting rundt sluk i en leilighet. Grunnet alvorligheten ønsker styret ønsker å finne ut om det er enkelttilfeller eller om det er flere som mangler branntetting. Kartlegging av dette foregår per nå.

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

Nei

Eventuell kommentar: Er originalbad.

---

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: Fasadeplater på bygget ble renovert for noen år siden. Styret har informasjon om dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble laget et ekstra soverom i stuen for utleie. Lettvegg er tatt bort og stuen tilbakeført i opprinnelig størrelse og løsning.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Fra styret 29.05.2026: Det er nylig oppdaget manglende branntetting rundt sluk i en leilighet. Grunnet alvorligheten ønsker styret ønsker å finne ut om det er enkelttilfeller eller om det er flere som mangler branntetting. Kartlegging foregår videre per nå.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ikke opplevd skadedyr i leiligheten, men det har vært rapportert om at det har vært funnet tidligere i sameiet. Informasjon hentet fra Sameiets sider på Vibbo: Bekjempelse av skadedyr/skjeggkre. I 2020: Det er funnet tilfeller av perle /skjeggkre i sameiet. Da dette var skadedyr som sprer seg mellom leiligheter, ble det derfor bestilt bekjempelse ved åteuteleggelse for hele sameiet torsdag 24.09.2020, kl 08.00 til ca 12.00 i 16A-C og kl 11.00- 15.00 i 16D-G, ved Nokas Skadedyrkontroll. Sameiet har serviceavtale med Pelias Skadedyr angående åtestasjoner for rotter og mus. De foretar fire inspeksjoner av stasjonene per år, samt etter behov. Sameiet har boligforsikring (Gjensidige) med utvidelse som dekker skadedyr. Styret ønsker å oppfordre alle til å ta kontakt dersom du oppdager kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten din. Skadedyr er vanskelig å bli kvitt dersom man ikke finner kilden og de kan spres til flere leiligheter. Det er besluttet at egenandel for saker knyttet til kakerlakker eller skadedyr som sprer seg dekkes av sameiet.

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er utarbeidet i forbindelse med salg av leiligheten.

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? Kjenner ikke til tidligere arealoppmålinger. Boligens areal er blitt målt opp i forbindelse med tilstandsrapport og salgstoppgave mai 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0284/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jan Mario Breen	**2026-06-01**

Identifikasjon

Jan Mario Breen

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

M-TEK AS
Telefon: 04915
E-post: post@m-tek.no
Internett: www.m-tek.no
FO 984 679 920 MVA
Etablert 1987

Skaderapport

Saksnr. : 26-1754
Dato : 20.05.2026

Oppdragsgiver
Jan Mario Breen
Osterhaus gate 16C
0183 Oslo
Tlf: 92830306

Skadested
Jan Mario Breen
Osterhaus gate 16C
0183 Oslo
Tlf: 92830306

Forlegning:	*Bad*
Belagt med:	*Fliser*
Objekt:	*Nexans*
Monteringsår:	*2003*
Areal:	*4*

Måleresultater etter reparasjon

Gjennomgang:	*88*	*ohm*
Isolasjonsmotstand:	*=2200*	*ohm*
Mellom evt. netting og jord:	*.*	*ohm*

BESKRIVELSE
Varmekabelen i badegulvet til Jan Mario Breen fungerte ikke. M-TEK ble rekvirert og feilsøket som ble utført avdekket brudd på på termostaten.
Varmekabelen ble frakoblet målt og isolasjonstest OK. Ny effektregulator ble montert og gulvet ble termografert.

FEIL ÅRSAK:
Elektrisk brudd på termostaten.

MÅLINGER:
Leder/leder 88ohm
Leder/ jord =2200 M ohm

Samsvarserklæring:
Undertegnede erklærer at de utførte arbeidene er kontrollert og oppfyller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Erklæring om samsvar skal ifølge § 13 i FEL oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid.

Med vennlig hilsen
for M-TEK AS
Kåre Olsen

Nemko Sertifiserte termografører

LANDSDEKKENDE SERVICE



Nemko
Sertifiserte termografører

LANDSDEKKENDE
SERVICE



Nemko
Sertifiserte termografører

LANDSDEKKENDE
SERVICE



Oversitksbilde

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 21.12.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201716407-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSTERHAUS' GATE 16 A-G	Eiendom:	208/510/0/0
Tiltakshaver:	NCC NORGE AS	Adresse:	Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Osterhaus' gate 16 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak 200010590 for oppføring av boligblokk med garasje i kjeller, mottatt 31.10.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Andre forhold

Driftstillatelse for heis er gitt den 12.05.2003.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet den 18.12.2017 og krever ingen videre oppfølging.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.12.2017 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

NCC NORGE AS, Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO, farzin.saber@ncc.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Kine Fjerdingen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0284/26 . Vår ref.: 7486-1-070 Dato: 08.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Centrum Boligsameie
Organisasjonsnr:	986174990
Seksjonseier:	Breen, Jan Mario
Medeier:	
Leilighetsnummer:	070
Adresse:	Osterhaus' Gate 16 C, 0183 OSLO
Seksjonsnummer:	70
Gnr.	208
Bnr.	510

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87643858.
- 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.

Felleskostnadene øker med 10% fra 01.01.2026
Internett er inkludert i felleskostnadene. Proximo er selskapets internettleverandør. Varmtvann og oppvarming (radiator) er inkludert i felleskostnadene. Hjemmeside: www.centrumboligsameie.no. Merk at viktig intern informasjon publiseres på www.vibbo.no I hht vedtektene skal styret skriftlig underrettes ved utleie av seksjon. Postkasseskilt bestilles av seksjonseier selv. Endring av navn på ringetablået foretas av styret etter melding. Portåpnere kan ikke lenger skafffes og det må benyttes nøkkelbrikk. Nøkkelbrikker bestilles av eier hos Oslo Låsservice AS. 54 biloppstillingsplasser lagt til som midlertidig eksklusiv bruksrett for 54 sameiere. Når en seksjon selges har sameiere som ikke har plass, rett til å overta plassen mot et vederlag. Prisene for garasjer skal fastsettes etter prisstatistikk for solgte OBOS boliger. Oppdatert prisstatistikk kan lastes ned fra https://www.obos.no/prisstatistikk. Pr. desember 2022 er prisen for en garasjeplass beregnet til kr 1.017.106,-. Styret skal føre oppdate

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207869236
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,83%
Restsaldo	5 466 501,00
Innfrielsesdato:	30.08.2045
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. Månedlig intervall: 5 614,08,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	266,00	
Felleskostnader	4 431,58	
Brensel	826,50	
Bredbånd	90,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 436,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 446,-
Annen formue:	31 046,-
Gjeld:	60 911,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207869236
Restsaldo:	60 406,46
Kapitalkostnader:	470,30
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 60 406,46,-, 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 Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon: 22 86 83 39.

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/Frid-Karin Gjersvoll Nilsen, e-post: styret@centrumboligsameie.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I CENTRUM BOLIGSAMEIE

Møtedato: 05.06.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Selskapslokalet, Osterhaus´ gate 16 D, Oslo

Til stede: 13 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Frid-Karin Nilsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Cecilie N. Karlsen foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200.000,-.

   Vedtak: Godkjent.

---

7. Oppdatering av husordensregler – forslagsstiller: Styret
Saksframstilling:
Husordensreglene er gjennomgått slik at informasjon skal være korrekt og oppdatert. Grunnet gjentagende utfordringer med støy og beboere som ikke forholder seg til ordensreglene, er disse nå ytterligere presisert og utdypet hvor det kan tenkes å ha vært utydelig tidligere.

Forslag til vedtak:
De oppdaterte husordensreglene godkjennes.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

8. Endring av vedtekter, §8 Styret og dets vedtak, 8-1 Styret – sammensetning valg, tjenestetid og vederlag – forslagsstiller: Styret
Saksframstilling:
Styret foreslår å endre vedtektene fra «(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer» til «(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt en til tre varamedlemmer».
Endringen innebærer en økt fleksibilitet ved valg av antall varamedlemmer. Styret anser varaposisjonen som en viktig kanal for å fremme kandidater inn i styreverv, hvor kandidat som følger av å ha vært vara, vil ha god kunnskap om sameiet allerede ved inntredelse.

Forslag til vedtak:
Den foreslåtte vedtektsendringen vedtas av årsmøtet.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

9. Forbud mot lufting av hunder i bakgården
Saksframstilling:
Det er fremmet et ønske om forbud mot lufting av hund i bakgården. Med lufting menes å slippe hunden ut i hage med formål å gjøre fra seg. Dette for at barn skal kunne leke i gresset uten å tråkke i avføring eller hundetiss. Dette kan informeres om med et diskré skilt i bakgården og på Vibbo.

Forslag til vedtak:
Forslaget om forbud mot hundelufting i bakgården vedtas.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling er nøytral.

Fremkom en del innspill før man gikk til avstemming, som ga 0 stemmer for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

---

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått Frid-Karin Nilsen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Edward Chow og Kevin Tran.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått
Anita Uberoi, Gunnar Bråten og Martin Gravråk.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Cecilie N. Karlsen /s/
protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Adresse:**	**Valgt for:**
Leder	Frid Karin Nilsen	Osterhaus' gate 16 E	2025-2026
Styremedlem	Bharat Pariyar	Osterhaus' gate 16 F	2024-2026
Styremedlem	Mats Jørgen Skaslien	Osterhaus' gate 16 E	2024-2026
Styremedlem	Edward Chow	Kirkeveien 51	2025-2027
Styremedlem	Kevin Tran	Osterhaus' gate 16 A	2025-2027
Varamedlem	Gunnar Bråthen	Osterhaus' gate 16 D	2025-2026
Varamedlem	Martin Gravråk	Osterhaus' gate 16 E	2025-2026
Varamedlem	Anita Uberoi	Osterhaus' gate 16 C	2025-2026

V E D T E K T E R
for
CENTRUM BOLIGSAMEIE

org. nr. 986 174 990

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 3. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

Sist endret på årsmøte 05.06.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Centrum Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.05.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 510 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Terrasse inngår i bruksenhetens hoveddel. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter deler av sportsbodene.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt vinduer (unntatt innvendige flater), trapperom med heis, ganger, garasjerom med unntak av parkeringsplassene som er seksjonert som tilleggsdeler, se tegning, andre fellesrom og uteareal.
.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av en hel boligseksjon er ikke tillatt i mer enn 60 døgn årlig.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende,
jfr. Eierseksjonslovens §24, 7.ledd.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til seksjonene.

(5) Sameiet har ikke oppløsningsrett.

(6) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(7) Dersom en seksjonseier selger eller leier ut sin seksjon skal hun/han påse at ny eier/leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler, samt vedtak besluttet av sameiermøtet og styret. Kopi av den skriftlige forpliktelsen sendes styret. Seksjonseier forplikter seg til å betale omkostninger kr 500 ved utleie til dekning av kostnader knyttet til oppdatering av registre, utskrift av nødvendig informasjon, postkasseskilt og lignende.

(8) Ved overdragelse blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

(9) Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyret skal godkjennes av styret.

(10) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) 54 seksjoner har parkeringsplass tillagt bruksenheten som tilleggsdel. Styret har oversikt over hvilke parkeringsplasser som tilhører hvilke seksjoner.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Disponering av biloppstillingsplasser

(1) Parkeringsanlegget består av 54 parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdeler til seksjoner. De resterende arealene i anlegget, herunder adkomstarealer, fellesrom og boder er seksjonert som fellesareal.

(2) Når en tilleggsdel parkering skal overdras, enten alene eller sammen med tilhørende seksjon (med unntak for overføringer til nærstående jfr. persongruppen angitt i husleielovens § 7-1) vil de seksjonseiere som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen mot utbetaling av kr 250.000 til den seksjonseieren som har hatt retten til tilleggsdelen. Beløpet skal reguleres i samsvar med endringen i "Prisstatistikk for boliger omsatt i OBOS-tilknyttede borettslag". Basis for reguleringen er gjennomsnittsprisen pr 15. mai 2001 (kr 17.539), og reguleringen skal skje i forhold til sist kjente gjennomsnittspris på det tidspunkt styret mottar melding fra sameieren om at overføring av seksjon er planlagt. ¨
Den som overtar plassen, må på egen regning sørge for at parkeringsplassen tillegges egen seksjon som tilleggsareal. Overdragende seksjonseier, samt styret, er pliktig til å medvirke der dette er nødvendig.

(3) Styret skal påse at det til enhver tid blir ført en oppdatert liste over seksjonseiere som ønsker biloppstillingsplass. Tildeling av retten til biloppstillingsplass gjøres på bakgrunn av ansiennitet i sameiet. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning.

(4) Seksjonseier som har til hensikt å overføre sin seksjon skal gi styret skriftlig melding om at slik overføring er planlagt. Styret i sameiet må innen 14 dager etter at slik melding er mottatt, på vegne av den eventuelt berettigede, skriftlig meddele seksjonseieren som skal overføre sin seksjon om at retten til biloppstillingsplassen skal overføres til en annen seksjonseier og at dette må skje gjennom en reseksjonering. I motsatt fall kan seksjonseieren fritt la parkeringsplassen følge seksjonen eller overføre den til en annen seksjon gjennom reseksjonering. Summen i henhold til avsnitt (2) skal være mottatt senest på den dag da seksjonseieren fraflytter sin seksjon, med mindre partene har avtalt noe annet. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter jf. forsinkelsesrenteloven.

(5) En melding fra en seksjonseier om at en seksjon planlegges overført, innebærer ingen plikt for seksjonseieren til å overføre parkeringsplassen dersom den planlagte overføring av seksjonen likevel ikke blir gjennomført.

(6) Sameiet har drift- og vedlikeholdsansvar for parkeringsanlegget.
Kostnadene fordeles mellom seksjoner med parkeringsplass som tilleggsdel og sameiet slik det fremgår av punkt 6-1 (2).

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (plass nummer 39 etter gjeldende nummerrering i 2018, opprinnelig plass nummer 16).
(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

(7) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

(8) Beslutning om at bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like, krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonens bruksareal. Unntatt er faste kostnader til sameiets kollektive avtale om bredbånd – disse fordeles pr seksjon og ikke etter eierbrøk. Kostnadene ved drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal fordeles mellom brukerne av parkeringsanlegget.

(2) Kostnadene ved drift og vedlikehold av parkeringsplassene som er seksjonert som tilleggsdeler, skal fordeles mellom eierne av plassene med likt beløp på hver.

Sameiet krever inn et à konto beløp fra garasjeplasseierne sammen med felleskostnadene. Det skal settes opp et årlig budsjett og regnskap for drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Det betraktes som vesentlig mislighold at en seksjonseier ikke betaler fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 – fjorten – dager etter skriftlig påkrav.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt en til tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene.. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Styret fungerer som valgkomité.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier plikter å holde styret oppdatert med e-postadresse for seksjonseier og eventuell beboer.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7486
CENTRUM BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i CENTRUM BOLIGSAMEIE

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:

5. juni 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet, Osterhaus` gate 16 D, Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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. Oppdatering av husordensregler - forslagsstiller: Styret
8. Endring av vedtekter, § 8. Styret og dets vedtak, 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag - forslagsstiller: Styret
9. Forbud mot lufting av hunder i bakgården
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i CENTRUM BOLIGSAMEIE

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

Velges på møtet.

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 avkrysset navneliste 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

Som fører av protokollen ble Kine S. Arnestad foreslått. 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. 7486 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-.

Sak 7

Oppdatering av husordensregler - forslagsstiller: Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene er gjennomgått slik at informasjon skal være korrekt og oppdatert.

Grunnet gjentagende utfordringer med støy og beboere som ikke forholder seg til ordensreglene, er disse nå ytterligere presisert og utdypet hvor det kan tenkes å ha vært utydelig tidligere.

Forslag til vedtak
De oppdaterte husordensreglene godkjennes.

Vedlegg
2. 7486 Nye husordensregler.pdf

Sak 8

Endring av vedtekter, § 8. Styret og dets vedtak, 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag - forslagsstiller: Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling
Styret foreslår å endre vedtektene fra «(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer» til «(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt en til tre varamedlemmer».

Endringen innebærer en økt fleksibilitet ved valg av antall varamedlemmer. Styret anser varaposisjonen som en viktig kanal for å fremme kandidater inn i styreverv, hvor kandidat som følger av å ha vært vara, vil ha god kunnskap om sameiet allerede ved inntredelse.

Forslag til vedtak
Den foreslåtte vedtektsendringen vedtas av årsmøtet.

Sak 9

Forbud mot lufting av hunder i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fremmet et ønske om forbud mot lufting av hund i bakgården. Med lufting menes å slippe hunden ut i hage med formål å gjøre fra seg. Dette for at barn skal kunne leke i gresset uten å tråkke i avføring eller hundetiss. Dette kan informeres om med et diskré skilt i bakgården og på Vibbo.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er nøytral.

Forslag til vedtak

Forslaget om forbud mot hundelufting i bakgården vedtas.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Frid-Karin Nilsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Edward Chow
- Kevin Tran

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

- Anita Uberoi
- Gunnar Bråthen
- Martin Gravråk

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Brannrutiner og instruks

Branninstruks er gjort tilgjengelig i alle oppganger og på sameiets informasjons- og kommunikasjonssystem, Vibbo. Det er viktig at alle beboere setter seg godt inn i disse. Årlig sendes det ut informasjon angående brannvern og seksjonseiers samt beboers plikter ift. å sikre at deteksjons- og slukkeutstyr er på plass og vedlikeholdt. Det gjennomføres årlig test av felles brannalarmsystem, forrige gang 6. mai 2025. Styret har etablert rutiner ved brannalarm og håndterer feilmeldinger fra felles brannvarslingssystem. Hver beboer skal sette seg inn i hva de må gjøre ved å lese branninstruksen. Utleiere er ansvarlig for å informere og følge opp leietager slik at test og tilsyn av utstyr i leiligheter utføres. Brannslangen under kjøkkenvasken er ikke lenger godkjent og vi anbefaler seksjonseiere å anskaffe godkjent slukningsutstyr.

Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler i oppgangene eller andre fellesområder, eller å hensette gjenstander på fellesarealer, da dette utgjør en brannfare. Styret gjennomfører vernerunder.

Elektrisk

Styret har fulgt opp forbedringsområder fra el-kontrollen. Belysning (armaturer, led-lyskilder og ledninger) er skiftet i alle oppganger, som vil bidra til energieffektivisering og lavere utgifter til strøm til fellesarealer fremover. Arbeid ble utført av elektriker O'Stabell etter gjennomføring av konkurranse. Styret arbeider med å etablere rammeavtale for elektroarbeider for ytterligere arbeider etter prioritet.

Innbruddsikring

Sameiet har avtale med GSS for nattlige vaktrunder og ved tilkalling etter behov. Muligheter knyttet til alarmering gjennom videoovervåkning er vurdert, men styret har valgt å ikke gå for dette for øyeblikket. Ny garasjeport har sikring mot at garasjeporten kan tvinges opp (løftes). Inngangsdør er satt på minste åpningstid og avkopling av denne anbefales først når døråpner går i stykker, da avkopling vil slite på døråpner gjennom dens levetid. Det arbeides med utbedring av kameraovervåking i sameiet som preventivt tiltak for innbrudd. Styret vurderer ytterligere tiltak som belysning ifm. Sensorer og fysiske barrierer.

Vedlikehold

Styret følger en vedlikeholdsplan, fornyet i 2019, og igjen i 2023. Gjeldende vedlikeholdsplan løper nå for perioden 2023 til 2026. Ny garasjeport ble levert i mai 2023. Utskiftning av lysarmaturer og overgang til led-belysning i oppganger ble ferdigstilt i januar 2024. Nye markterrasser ble ferdigstilt våren 2024. Det ble påført ny maling og graffitibelegg på nedre parti av fasaden i løpet av 2024. Utskiftning av toppbord på rekkverk på taket på sykkelkuret ble gjort på dugnad våren 2025. Beising av dekke på takterrasser D-oppgangen og sykkelskur, pussing og beising av utestoler og bord, samt ny pergola og sittegrupper er gjort i 2025.

Prioritert vedlikehold i 2025 er knyttet i hovedsak til heis. Styret utarbeider i samarbeid med heisrådgiver om en optimalisert plan for utskiftning av mekaniske slitasjedeler (ruller, styrehus, magneter etc.) og elektrisk modernisering av heisene. Som nevnt er også videre elektroarbeid en prioritet. Vi ser et økende behov for å sette av midler til fremtidig heis-vedlikehold, se neste del-avsnitt for flere detaljer.

Heis

Heiskontrollen AS gjennomfører årlig kontroll av heisene. Viken AS, som er vår heisserviceleverandør, gjennomfører kontroll hvert kvartal. Slitasjedeler (buffere) er skiftet som følge av utløpt levetid. Det er også informert til styret om at heisene (7 stykker) har behov for utskiftninger av ytterligere slitasjedeler (ruller, styrehus, magneter etc) og elektrisk modernisering. Styret har derfor økt vedlikeholdsfondet vesentlig (tilsvarende kr 210 000,- årlig) samt innarbeidet en stegvis plan for utskiftning og modernisering av heisene

over en rekke år, hvor en til to heiser skal moderniseres i 2025 etter planen. Da kostnader knyttet til dette er vesentlige vil styret sette opp en godt gjennomarbeidet plan før arbeidet startes.

Økonomi og felleskostnader

Fasadearbeidet i 2020/21 ble finansiert ved låneopptak, totalt kr. 6 MNOK, som per mai 2025 er på ca. 5,6 MNOK (mot ca. 5,7 MNOK i april 2024). Husleien består av postene brensel/fjernvarme, internett, garasjeleie, vedlikeholdsfond og felleskostnader. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.02.25 (9% fra 01.01.24). Økningene er i hovedsak en justering ift prisøkning. Nominelle renter er 7,28 % per mai 2025.

Avvik mellom budsjett og regnskapet skyldes i hovedsak lavere elektrokostnader da arbeidet med å skifte ut armaturer i oppgangene ble startet i 2023 og noe fakturering foregikk da. Videre har det vært noe rimeligere fjernvarme enn antatt og lavere uforutsette kostnader til heis, mens økt forsikringspremie drar i negativ retning. For seksjonseiere som har ladestasjon i garasjen tas det inn et a-konto beløp over felleskostnadene på kr 400,- eller kr 800-, avhengig av antatt forbruk. Dette avregnes mot faktisk forbruk i mars påfølgende år. Totalt sett endte sameiet med positivt resultat i 2024. Faktiske finanskostnader ble noe lavere enn estimert i 2024, noe som bidrar til det positive resultatet.

Utsikter til økte kostander knyttet til heismodernisering og vedlikeholdsbehov er inntatt i vedlikeholdsplan, som vil medføre et strammere budsjett fremover, samt muligens hyppigere justeringer av husleien. Når vedlikeholdsplanen er oppdatert for neste periode, vil dette også bidra til å estimere fremtidige kostnader bedre.

Forsikring

Sameiets forsikringspremie har økt betraktelig de siste årene grunnet bruken av forsikringen (skadehistorikk). Sameiets forsikring ble reforhandlet i første halvdel av 2023 med resultat i en noe redusert pris fra Gjensidige. Styret vil behandle alle saker løpende og vurdere hvorvidt egenandel (økt fra kr 10 000,- til kr 12 000,- i 2024) for den enkelte saken belastes sameiet eller den enkelte seksjonseier.

Reseksjonering av parkeringsplasser

På årsmøtet i 2019 ble det vedtatt at hver av de 54 parkeringsplassene i sameiets parkeringsanlegg skulle seksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag disponerer parkeringsplassen. Reseksjoneringen bekostes av hjemmelshavere til de seksjoner som får tillagt areal med et likt beløp pr areal. Eventuell dokumentavgift betales av den seksjon som utløser avgiften. På det ekstraordinære årsmøtet i 2020 ble ordlyd i vedtektene oppdatert for å samsvare med reseksjoneringen. På årsmøtet i 2021 ble det besluttet at boder, hvor disse ligger i tilknytning til parkeringsplassen, skal inngå i reseksjoneringen.

Styret arbeidet over lengre tid med formalia, herunder innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er), som ble endelig ferdigstilt i september 2022. Relevant informasjon er sendt til seksjonseiere som var del av reseksjoneringen, herunder godkjenningsbrev fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten (PBE), datert 21.09.22. Situasjonen er da at hver enkelt av de 54 garasjeplassene er knyttet opp mot den enkelte eierseksjon, og er en del av denne. Tilsvarende for boder som ligger i forbindelse med garasjeplasser.

Ved et eventuelt salg av leilighet som har garasjeplass vil da garasjeplassen automatisk følge med over til ny eier ved tinglysning av overdragelsen. Vi gjør likevel oppmerksom på at ved salg av seksjon, vil de øvrige seksjonseierne fortsatt ha forkjøpsrett, se vedtektene §4. Ved salg av seksjon med garasje må altså eier fortsatt kontakte styret med forespørsel om det er seksjonseiere på venteliste for å kjøpe garasjeplass. Dersom det er en annen seksjonseier som ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, må en enkel reseksjonering til slik at garasjeplassen løses fra den selgende seksjon, og blir overført til kjøpers seksjon.

Gjesteparkering

Styret har iverksatt en ordning for gjesteparkering for sameiets beboere. Mer informasjon om ordningen finnes på Vibbo.

Bruk av søppelrom og gjensatte gjenstander i fellesområder

Grunnet gjentagende forsøpling av fellesarealer har styret vedtatt at kostnader knyttet til arbeidet med å identifisere vedkomne og kjøre bort avfallet, faktureres seksjonseier. Oppfølging av gjensatt eller feilkastet søppel er svært tidkrevende arbeid, som innebærer å identifisere forsøpler, videresende dokumentasjon til Obos for fakturering av seksjonseier og bestille fjerning av avfallet eller vask. Alle kostnader, inkludert honorar til dedikerte personer for arbeidet knyttet til hvert tilfelle av forsøpling, faktureres seksjonseier hvor beboer er årsak til forsøpling/behov for rengjøring.

Tilgangsstyring

Centrum Boligsameie har elektronisk tilgangs/nøkkelsystemet via Oslo Låsservice (tidligere Nordic Security). Sameiet fikk på plass ny ringeklokkeleverandør i 2024 (Unloc), hvor beboere kan fjernåpne dører via app. Vi oppfordrer alle beboere til å raskt kontakte Oslo Låsservice hvis du mister nøkkelbrikken slik at denne kan stenges for å hindre at uvedkomne bruker denne for tilgang. Det er viktig å merke seg at beboere må ha nøkkelbrikke (og ikke kun ringeklokke). Nøkkelsystemet har svært god oppetid og kort utrykningstid, mens ringeklokken oppleves noe ustabil og har heller ikke samme kritikalitet. Mer informasjon på Vibbo.

Kommunikasjon og informasjon

Sameiets eksterne hjemmeside er http://centrumboligsameie.no. Informasjon og kommunikasjon til beboere vil i hovedsak være tilgjengelig på Vibbo, og styret oppfordrer alle til å holde seg oppdatert via https://vibbo.no/centrum. Seksjonseier kan legge til medboere eller leietagere i Vibbo. Dersom man ønsker, kan man bli medlem i sameiets Facebook gruppe, Centrum Boligsameie (lukket gruppe). På denne gruppen kan gode naboer hjelpe hverandre med generelle spørsmål, dersom du trenger å leie en parkeringsplass, låne verktøy, bytte eller gi bort ting, eller lurer på noe om sameiet og mye mer. For saker hvor du ønsker styrets involvering må beboere henvende seg til styret via Vibbo, hvor din melding blir sendt direkte til det ansvarlige styremedlemmet. Mail brukes i hovedsak for kommunikasjon mellom styret og leverandører eller andre eksterne tredjeparter.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble i 2024 betalt avdrag med kr 113.248,-.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2.403.272,-.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

CENTRUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 174 990, KUNDENR. 7486

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 440 168	4 812 876	5 440 123	5 628 896
Ladeinntekter EL-bil		61 886	68 106	72 000	60 000
Andre inntekter	3	4 836	10 482	61 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 506 890**	**4 891 464**	**5 573 123**	**5 706 896**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 218	-14 460	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-176 353	-167 708	-180 000	-189 000
Konsulenthonorar		0	-1 375	-20 000	-140 000
Drift og vedlikehold	7	-781 490	-1 321 208	-1 285 000	-1 547 000
Forsikringer		-459 656	-411 994	-390 000	-468 000
Kommunale avgifter	8	-1 009 486	-816 862	-957 000	-1 101 000
Ladekostnader EL-bil		-44 197	-41 861	-72 000	-60 000
Energi/fyring	9	-993 664	-1 286 035	-1 380 000	-1 380 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 673	-105 429	-110 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-600 878	-562 059	-481 000	-551 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 414 814**	**-4 957 190**	**-5 118 200**	**-5 794 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 092 076**	**-65 726**	**454 923**	**-87 104**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	106 958	94 298	0	0
Finanskostnader	12	-423 661	-378 033	-412 000	-412 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-316 703**	**-283 735**	**-412 000**	**-412 000**
ÅRSRESULTAT		**775 373**	**-349 461**	**42 923**	**-499 104**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-349 461		
Reduksjon udekket tap		775 373	0		

CENTRUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 174 990, KUNDENR. 7486

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 096	13 531
Forskuddsbetalte kostnader		33 259	85 276
Driftskonto OBOS-banken		407 322	849 111
Skattetrekkskonto OBOS-banken		80 422	0
Sparekonto OBOS-banken		2 219 480	1 663 174
SUM OMLØPSMIDLER		**2 781 578**	**2 611 091**
SUM EIENDELER		**2 781 578**	**2 611 091**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 231 406	-4 006 778
SUM EGENKAPITAL		**-3 231 406**	**-4 006 778**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 634 678	5 747 926
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 634 678**	**5 747 926**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 372	70 315
Leverandørgjeld		211 041	754 674
Skyldige offentlige avgifter	15	108 622	0
Påløpte renter		2 271	36 484
Påløpte avdrag		0	8 471
SUM KORTSIKTIG GJELD		**378 306**	**869 944**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 781 578**	**2 611 091**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2025
Styret i Centrum Boligsameie

Frid-Karin Gjersvoll Nilsen /s/ Mats Jørgen Skaslien /s/ Bharat Pariyar /s/

Edward Charles Chow /s/ Kenneth Wagenius /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	3 777 228
Brensel	1 200 084
Vedlikeholdsfond	288 096
Bredbånd	110 160
Garasje	64 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 440 168**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gjesteparkering	2 829
Utleie	2 007
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 836**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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 200 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 218.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-332 550
Drift/vedlikehold elektro	-131 741
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 132
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 710
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 517
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 634
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 208
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-781 490**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-625 660
Renovasjonsavgift	-383 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 009 486**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-94 772
Fjernvarme	-898 892
SUM ENERGI / FYRING	**-993 664**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 297
Annen leiekostnad	-18 720
Vaktmestertjenester	-322 381
Vakthold	-41 958
Renhold ved firmaer	-154 353
Snørydding	-27 105
Andre fremmede tjenester	-4 327
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-2 667
Bankgebyr	-4 321
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-600 878**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 269
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 306
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 089
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 294
SUM FINANSINNTEKTER	**106 958**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-420 237
Renter på leverandørgjeld	-3 424
SUM FINANSKOSTNADER	**-423 661**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 993 767	
Delutbetaling 2021	-2 202 234	
Nedbetalt tidligere	448 075	
Nedbetalt i år	113 248	
		-5 634 678
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 634 678**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-80 422
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-108 622**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i CENTRUM BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til CENTRUM BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NKETX-W2ISP-U1FWP-VEDZ5-QVALD-2C3DJ

SAMEIET OSTERHAUGSGATE 16

HUSORDENSREGLER

1.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

2.

Hver enkelt av gårdens beboere har et ansvar for å bidra til at alle fellesarealer fremtrer som ryddige og velholdte.

Gårdsplass, oppgangene, takterrassene, fellesarealer i kjeller eller i tilknytning til boder skal til enhver tid holdes ryddige og her må ikke settes private gjenstander som kasser, møbler, sportsartikler, sykler, barnevogner etc.

Det må til enhver tid være ryddig ved postkassene. Reklamemateriell og lignende papir kastes i papp containere i søppelrommet.

Sykler skal plasseres i sykkelboden og ikke på andre fellesarealer.

Sykler i sykkelboden vil merkes hver vår og hvor merket ikke er fjernet av beboer innen høsten, vil det måtte antas at sykkelen er hensatt av utflyttede beboere og den vil fjernes. Datoer vil kommuniseres på sameiets kommunikasjonskanal.

3.

All søppel og papiremballasje skal kastes i de respektive containere i søppelrommet. Papp skal brettes sammen. Avfall og skrot som ikke kan plasseres i container i søppelrommet, er den enkelte beboer ansvarlig for selv å få fjernet på annen måte. Beboerne må selv sørge for bortkjøring av elektrisk og husholdningsutstyr. Frityrolje eller lignende kan kun kastes i restavfall dersom den er i en tett beholder. Ved større mengder må oljen leveres til en gjenvinningsstasjon eller avfallsanlegg.

4.

Det skal være ro mellom kl. 21:00 og 09:00. Det skal være rolig på alle fellesområder inkludert i bakgården og på takterrasser etter kl. 21:00. Banking og boring i vegger må

Statkraft Internal

heller ikke forekomme etter kl. 21:00. Det skal være stilt mellom kl. 23:00 og 07:00. Musikkøvelser, høyt volum på radio eller TV eller høylytt selskapelighet bør ikke forekomme etter kl. 23:00.

5.

Lek i trapper, heiser og garasje er ikke tillatt.

6.

Inngangsdører, kjellerdører og garasjedører skal til enhver tid holdes låst.

Hver beboer har ansvar for å sikre at ikke fremmede uten fremvist nøkkel følger etter inn.

7.

Garasjeporten skal håndteres med aktsomhet. Det skal kun benyttes dedikerte, digitale åpnings- og lukkingsprogrammer og garasjeporten skal ikke håndteres manuelt av beboere. Den skal ikke tvinges åpen eller holdes åpen ved tvang med unntak av når dette er autorisert av Styret.

Beboere som åpner garasjeporten, er ansvarlig for å sikre at ikke fremmede uten nøkkel følger etter inn.

8.

Om markise (lysegrå) eller persienne (mørkegrå) settes opp, skal seksjonseier ta kontakt med styret for å avklare spesifikk fargekode og leverandør. Om ønskes kan solskjerm av glass eller plast monteres på gelender.

9.

Det er tillatt å holde husdyr som for eksempel katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

10.

Alt internt vedlikehold påhviler den enkelte sameier. Se vedtekter. Vaktmesteren i samarbeid med Styret har ansvar for det utvendige areal og alle fellesarealer innendørs.

Sameiet besørger renhold av trappeoppgangene. Klager på dette skal rettes skriftlig til Styret.

11.

Nøkler til hovedinngang og oppgang bestilles ved behov fra adgangsleverandør. Merk at dørcalling er et eget system som ikke skal forveksles med adgangssystemet og alle beboere må ha egen nøkkel til adgangssystemet, ikke kun bruker til dørcalling. Ved tap av nøkkel må dette meldes umiddelbart til adgangssystemleverandør slik at adgang kan stenges.

12.

Terrassene kan benyttes av alle sameiere. De skal holdes ryddige. Bruk av terrassen skal alltid skje med omtanke og at det tas tilbørlig hensyn til naboene.

Tørking av tøy på fellesterrasser skal ikke finne sted.

Det er tillatt å bruke elektriske eller gassgriller på de private terrassene. Kullgrill, inkludert engangsgrill, er strengt forbudt av brannhensyn.

Terrassene kan ikke reserveres. Ved booking av lokalet (se punkt under) eller ved bruk av terrassene skal terrassene fremdeles være tilgjengelig for andre beboere av alle aldre. For å sikre tilgjengelighet for andre beboere og av hensyn til naboer er det satt en maksgrense for antall gjester ved bruk av terrassene.

Det er ikke tillatt med musikk på terrassene.

Styret kan stenge bruk av terrassene og lokalet som følge av manglende hensyn ved bruk.

13.

Oppholdsrommet ved takterrassen i D-oppgangen kan brukes av seksjonseier etter skriftlig avtale. Seksjonseier (låner) skal stå som kontraktspart og er ansvarlig for å erstatte eventuelt ødelagte gjenstander og kostnader påført sameiet ved bruk av lokalet. Dette kan være utrykning for vekter, tilkalling av brannvesen ved falsk alarm, vask av relevante områder grunnet mangelfull utvask, utrykning ved stans av heis eller heis service ved uaktsom bruk. Leieforholdet skal alltid være registrert i lokalets digitale kalender.

Statkraft Internal

Ansvarlig for bruk av oppholdsrommet skal være til stede under hele leieperioden og være tilgjengelig for Styret. Seksjonseier kan navngi en stedlig ansvarlig, men er fremdeles ansvarlig for kostnader påført sameiet.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vask og rydding etter bruk. Dette gjelder også det tilhørende toalettet og gang. Vask og rydding skal skje innen endt utleie.

Ved leie av oppholdsrommet er det en maksgrense for antall gjester som er satt av Styret til enhver tid. Seksjonseier og eventuelt stedlig ansvarlig, dersom utnevnt, er ansvarlig for at gjestene opptrer i henhold til ordensreglene.

Oppholdsrommet kan ikke reserveres på nasjonale helligdager og røde dager. Dette inkluderer 17 mai og nyttårsaften.

14.

Alkoholkonsum skal ikke foregå på sameiets fellesområder.

15.

Den utendørs beplantning skal behandles med skånsomhet. Vanning og annet vedlikehold utføres ved behov.

Redskaper lånt fra sameiet til arbeid i sameiets hage skal leveres tilbake i samme stand som ved utlån og samme dag som det ble lånt.

Beboer som er tildelt plantkasser er selv ansvarlig for vanning. Alle beboere må vise respekt for plantekasser tildelt andre.

16.

Ved brudd på ordensreglene, kan kostnader påført sameiet samt passende kompensasjon for ekstra tidsbruk for styret i å identifisere og følge opp den som har begått bruddet, innkreves fra seksjonseier til sameiet. For alvorlige brudd vises til sameiets vedtekter.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25
Selskapsnummer: 7486 **Selskapsnavn:** CENTRUM BOLIGSAMEIE

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.

CENTRUM BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

vedtatt på ordinært årsmøte 05.06.2025

1.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

2.

Hver enkelt av gårdens beboere har et ansvar for å bidra til at alle fellesarealer fremtrer som ryddige og velholdte.

Gårdsplass, oppgangene, takterrassene, fellesarealer i kjeller eller i tilknytning til boder skal til enhver tid holdes ryddige og her må ikke settes private gjenstander som kasser, møbler, sportsartikler, sykler, barnevogner etc.

Det må til enhver tid være ryddig ved postkassene. Reklamemateriell og lignende papir kastes i papp containere i søppelrommet.

Sykler skal plasseres i sykkelboden og ikke på andre fellesarealer.

Sykler i sykkelboden vil merkes hver vår og hvor merket ikke er fjernet av beboer innen høsten, vil det måtte antas at sykkelen er hensatt av utflyttede beboere og den vil fjernes. Datoer vil kommuniseres på sameiets kommunikasjonskanal.

3.

All søppel og papiremballasje skal kastes i de respektive containere i søppelrommet. Papp skal brettes sammen. Avfall og skrot som ikke kan plasseres i container i søppelrommet, er den enkelte beboer ansvarlig for selv å få fjernet på annen måte. Beboerne må selv sørge for bortkjøring av elektrisk og husholdningsutstyr. Frityrolje eller lignende kan kun kastes i restavfall dersom den er i en tett beholder. Ved større mengder må oljen leveres til en gjenvinningsstasjon eller avfallsanlegg.

4.

Det skal være ro mellom kl. 21:00 og 09:00. Det skal være rolig på alle fellesområder inkludert i bakgården og på takterrasser etter kl. 21:00. Banking og boring i vegger må heller ikke forekomme etter kl. 21:00. Det skal være stilt mellom kl. 23:00 og 07:00. Musikkøvelser, høyt volum på radio eller TV eller høylytt selskapelighet bør ikke forekomme etter kl. 23:00.

5.

Lek i trapper, heiser og garasje er ikke tillatt.

6.

Inngangsdører, kjellerdører og garasjedører skal til enhver tid holdes låst.

Hver beboer har ansvar for å sikre at ikke fremmede uten fremvist nøkkel følger etter inn.

7.

Garasjeporten skal håndteres med aktsomhet. Det skal kun benyttes dedikerte, digitale åpnings- og lukkingsprogrammer og garasjeporten skal ikke håndteres manuelt av beboere. Den skal ikke tvinges åpen eller holdes åpen ved tvang med unntak av når dette er autorisert av Styret.

Beboere som åpner garasjeporten, er ansvarlig for å sikre at ikke fremmede uten nøkkel følger etter inn.

8.

Om markise (lysegrå) eller persienne (mørkegrå) settes opp, skal seksjonseier ta kontakt med styret for å avklare spesifikk fargekode og leverandør. Om ønskes kan solskjerm av glass eller plast monteres på gelender.

9.

Det er tillatt å holde husdyr som for eksempel katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

10.

Alt internt vedlikehold påhviler den enkelte sameier. Se vedtekter. Vaktmesteren i samarbeid med Styret har ansvar for det utvendige areal og alle fellesarealer innendørs. Sameiet besørger renhold av trappeoppgangene. Klager på dette skal rettes skriftlig til Styret.

11.

Nøkler til hovedinngang og oppgang bestilles ved behov fra adgangsleverandør. Merk at dørcalling er et eget system som ikke skal forveksles med adgangssystemet og alle beboere må ha egen nøkkel til adgangssystemet, ikke kun bruker til dørcalling. Ved tap av nøkkel må dette meldes umiddelbart til adgangssystemleverandør slik at adgang kan stenges.

12.

Terrassene kan benyttes av alle sameiere. De skal holdes ryddige. Bruk av terrassen skal alltid skje med omtanke og at det tas tilbørlig hensyn til naboene.

Tørking av tøy på fellesterrasser skal ikke finne sted.

Det er tillatt å bruke elektriske eller gassgriller på de private terrassene. Kullgrill, inkludert engangsgrill, er strengt forbudt av brannhensyn.

Terrassene kan ikke reserveres. Ved booking av lokalet (se punkt under) eller ved bruk av terrassene skal terrassene fremdeles være tilgjengelig for andre beboere av alle aldre. For å sikre tilgjengelighet for andre beboere og av hensyn til naboer er det satt en maksgrense for antall gjester ved bruk av terrassene.

Det er ikke tillatt med musikk på terrassene.

Styret kan stenge bruk av terrassene og lokalet som følge av manglende hensyn ved bruk.

13.

Oppholdsrommet ved takterrassen i D-oppgangen kan brukes av seksjonseier etter skriftlig avtale. Seksjonseier (låner) skal stå som kontraktspart og er ansvarlig for å erstatte eventuelt ødelagte gjenstander og kostnader påført sameiet ved bruk av lokalet. Dette kan være utrykning for vekter, tilkalling av brannvesen ved falsk alarm, vask av relevante områder grunnet mangelfull utvask, utrykning ved stans av heis eller heis service ved uaktsom bruk. Leieforholdet skal alltid være registrert i lokalets digitale kalender.

Ansvarlig for bruk av oppholdsrommet skal være til stede under hele leieperioden og være tilgjengelig for Styret. Seksjonseier kan navngi en stedlig ansvarlig, men er fremdeles ansvarlig for kostnader påført sameiet.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vask og rydding etter bruk. Dette gjelder også det tilhørende toalettet og gang. Vask og rydding skal skje innen endt utleie.

Ved leie av oppholdsrommet er det en maksgrense for antall gjester som er satt av Styret til enhver tid. Seksjonseier og eventuelt stedlig ansvarlig, dersom utnevnt, er ansvarlig for at gjestene opptrer i henhold til ordensreglene.

Oppholdsrommet kan ikke reserveres på nasjonale helligdager og røde dager. Dette inkluderer 17 mai og nyttårsaften.

14.

Alkoholkonsum skal ikke foregå på sameiets fellesområder.

15.

Den utendørs beplantning skal behandles med skånsomhet. Vanning og annet vedlikehold utføres ved behov.

Redskaper lånt fra sameiet til arbeid i sameiets hage skal leveres tilbake i samme stand som ved utlån og samme dag som det ble lånt.

Beboer som er tildelt plantkasser er selv ansvarlig for vanning. Alle beboere må vise respekt for plantekasser tildelt andre.

16.

Ved brudd på ordensreglene, kan kostnader påført sameiet samt passende kompensasjon for ekstra tidsbruk for styret i å identifisere og følge opp den som har begått bruddet, innkreves fra seksjonseier til sameiet. For alvorlige brudd vises til sameiets vedtekter.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1023756/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-08 13:34

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613658676
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
261257	LUONG THO VAN	H0301	OSTERHAUS' GATE 16 C, 0183 OSLO
260969	LE HIEN	H0403	ELISABETH GRANNEMANS VEI 26, 1461 LØRENSKOG
080693	STENELIND HENRIK CARL F		Bekkelia 14, 1481 HAGAN
270957	KHUU KIEU LIEN	H0501	OSTERHAUS' GATE 16A, 0183 OSLO
300359	HEGGELUND JAN		HAFRSFJORDGATA 8, 0273 OSLO
300866	BRUN KENNETH	H0601	OSTERHAUS' GATE 16 C, 0183 OSLO
250581	GRAVRÅK MARTIN	H0202	OSTERHAUS' GATE 16 E, 0183 OSLO
080388	ERSTAD ROBERT EGRON	H0302	OSTERHAUS' GATE 16 A, 0183 OSLO
150375	CHOW KATHERINE T V NGUYEN	H0404	Selma Ellefsens vei 3H, 0581 OSLO
280882	SØRENSEN CHRISTIAN	H0501	OSTERHAUS' GATE 16 D, 0183 OSLO
140279	NGUYEN HUY ANH	H0203	OSTERHAUS' GATE 10, 0183 OSLO
141278	HUANG JOE	H0201	Osterhaus' gate 16B, 0183 OSLO
180479	WANGBERG ROAR	H0201	OSTERHAUS' GATE 16 G, 0183 OSLO
280684	HOVEN LISA EMILIE	H0402	OSTERHAUS' GATE 16 E, 0183 OSLO
060571	BJERVED ROLF HARALD		Løkkedalsbakken 7C, 1444 DRØBAK
130275	PETROVSKI GORAN	H0401	OSTERHAUS' GATE 16 B, 0183 OSLO
200855	BRÅTHEN JENNY ELINE BULJO	H0502	OSTERHAUS' GATE 16 D, 0183 OSLO
150969	BRUN LINE	H0601	OSTERHAUS' GATE 16 C, 0183 OSLO
311061	TODNEM JOHAN	H0502	OSTERHAUS' GATE 16 F, 0183 OSLO
121173	TRAN KEVIN	H0205	DRONNING EUFEMIAS GATE 51, 0194 OSLO
190947	RØED GRETHE		NORDÅSHØGDA 19, 5235 RÅDAL
938709599	Norsk Sjømannsforbund		Postboks 2000 Vika, 0125 OSLO
311277	PETROVSKI BEATA EVA	H0401	OSTERHAUS' GATE 16 B, 0183 OSLO
200751	NGUYEN BAY THI	H0401	Selma Ellefsens vei 3H, 0581 OSLO
040158	TRAN HAI THI	H0301	OSTERHAUS' GATE 16 C, 0183 OSLO

Doknr: 1023756 Tinglyst: 14.09.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1023756/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-08 13:34

Melding til tinglysing

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
912652327	NEMESIS EIENDOM AS		Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM
070848	BERG-ANDERSEN SILVIA	H0102	FOSSEFARET 4, 0373 OSLO
040785	SVARCBAHS IVO	H0301	HELGESENS GATE 24A, 0553 OSLO
101188	ENSRUD HANNE ILHØY	H0301	OSTERHAUS' GATE 16 F, 0183 OSLO
061257	BRÅTHEN GUNNAR	H0502	OSTERHAUS' GATE 16 D, 0183 OSLO
110844	NILSEN SVEIN BOGEN		GREVLINGVEGEN 19, 2030 NANNESTAD
090757	NILSSEN BJØRN	H0204	OSTERHAUS' GATE 16 C, 0183 OSLO
180480	LE DAVID VAN	H0201	Frøyas gate 59, 1608 FREDRIKSTAD
190686	AARSETH THOR ERIK	H0301	OSTERHAUS' GATE 16 F, 0183 OSLO
050785	NILSEN FRID-KARIN G	H0202	OSTERHAUS' GATE 16 E, 0183 OSLO
240148	RØED JON BØRGER		NORDÅSHØGDA 19, 5235 RÅDAL
121272	AUNDAL JANNE MARGRETE		Løkkedalsbakken 7C, 1444 DRØBAK
230275	WAGENIUS KENNETH	H0404	OSTERHAUS' GATE 16 C, 0183 OSLO
010777	TRAN TIEN MY THE	H0203	OSTERHAUS' GATE 10, 0183 OSLO
250781	HADDELAND KNUT	H0201	TOBIENBORGVEIEN 11, 4631 KRISTIANSAND S
131261	STENE HÅVARD	H0702	OSTERHAUS' GATE 16 F, 0183 OSLO
180490	HOLM MALIN KIT		Bekkelia 14, 1481 HAGAN
060445	NILSEN SIDSEL NÆSS		GREVLINGVEGEN 19, 2030 NANNESTAD
160167	CU VINH VI	H0102	OSTERHAUS' GATE 16 G, 0183 OSLO
280984	HAMBERG ERLEND HEGGHEIM	H0402	OSTERHAUS' GATE 16 E, 0183 OSLO
100457	HAUGE BARTHA REIDUN	H0603	OSTERHAUS' GATE 16 C, 0183 OSLO
140550	NERAAL LINGE	H0501	OSTERHAUS' GATE 16 C, 0183 OSLO
110571	NYGAARD OLE	H0303	OSTERHAUS' GATE 16 C, 0183 OSLO
201092	LE KHANH	H0304	Fernanda Nissens gate 2A, 0484 OSLO
260748	HALVORSEN INGEBORG	H0101	RÅDHUSGATA 24, 4950 RISØR
061169	JOHANNESSEN JAHN-HENRIK	H0602	OSTERHAUS' GATE 16 F, 0183 OSLO
290170	DOAN MAY THI	H0603	SØRENGKAIA 131, 0194 OSLO
250986	KARLSEN CECILIE NØKLEBYE	H0201	OSTERHAUS' GATE 16G, 0183 OSLO
170266	SØRUM BJØRN	H0601	Osterhaus' gate 16F, 0183 OSLO
220649	OLSEN ODD ELDRUP	H0101	RÅDHUSGATA 24, 4950 RISØR
120162	NGO THANH VAN	H0101	LEIL.2101, OSTERHAUS' GATE 16 B, 0183 OSLO
300564	KNUDSEN JAN-TORE	H0701	Osterhaus' gate 16E, 0183 OSLO
060673	NGUYEN THUY HANG THI	H0502	PETER MØLLERS VEI 35, 0585 OSLO

Melding til tinglysing

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
271166	ASPRUSTEN KNUT EGIL	H0601	OSTERHAUS' GATE 16 A, 0183 OSLO
220464	NGO LY QUANG	H0502	PETER MØLLERS VEI 35, 0585 OSLO
260272	CHOW EDWARD CHARLES	H0404	Selma Ellefsens vei 3H, 0581 OSLO
040979	NGUYEN ANH TUAN	H0301	Osterhaus' gate 16D, 0183 OSLO
010644	KARLSEN GUDRUN H STRAND	H0102	ST. GEORGS VEI 55, 0280 OSLO
030889	SETLO HELENE SKOGSTRAND	H0401	OSTERHAUS' GATE 16 E, 0183 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	208	510

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

17.08.2022 11:22

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19.8.2022

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Anine Lunde 91667831

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokat Bente Lauritzsen	220256[redacted]	986174990	22865873
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Pb 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	208	510	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se egen liste, vedlegg 1	
	986174990	Centrum Boligameie	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
	se vedlegg 2	Ingen endring i teller, se vedlegg 2	Se vedlegg 2
		Nevner = 7149	

Dato	Innsenderens underskrift
6/11-20	Bente Lauritzsen Advokat MNA

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal i plan kjeller (parkeringsplasser) legges som tilleggsareal til boligseksjoner (TB), se plantegning garasje vedlegg 3.
Sameiebrøkene endres ikke

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
6/11-20	Bente Lauritzen advokat MNA

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
se samtykker til	reseksjonering vedl 4-74		
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
6/11-20	Bente Lauritzsen Bente Lauritzsen IMNA

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24/1-22		Odd Eldrut Olsen.
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24/1-22	Frid-K Nilsen	FRID-K. NILSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	OSLO	208	510		se boks under

Dato	Underskrift	Stempel
19.08.22	Benedicte Fjellstad	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift

seksjonsnummer

1, 12, 13, 16, 18, 19, 20, 24, 26, 27, 28, 30, 33-37, 39-41, 48, 50, 52, 53, 55-57, 59, 64, 68, 71-73, 75, 77, 80, 81, 83, 84, 86-90, 92, 93, 97, 99, 100

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
	se vedlegg 2		

VEDLEGG 1 TIL PUNKT 3 I SØKNADEN

	Seksjon	Hjemmelshaver	Eierandel	Personnummer	Sameiebrøk	
	1	Thanh Van Ngo		120162[redacted]	73	
	12	Nemesis Eiendom AS		Org.nr.: 912652327	103	
	13	Vinh Vi Cu		160167[redacted]	118	
	16	~~Mutti Pedersen~~ Huang Joe Personnummer 14127827770 * rettet med tillatelse fra søker 7.6.2022	1/1 ~~1/2~~	[redacted]	83	
	~~16~~	~~Marlon Nilsen~~	~~1/2~~	[redacted]	83	
	18	David Le		180480[redacted]	90	
	19	Thuy Hang Thi Nguyen	1/2	060673[redacted]	79	
	19	Ly Quang Ngo	1/2	220464[redacted]	79	
	20	Bjørn Nilsen		090757[redacted]	76	
	24	Martin Gravråk	1/2	250581[redacted]	75	
	24	Frid-Karin Nilsen	1/2	050785[redacted]	75	
	26	Hien Le		260969[redacted]	75	
	27	Roar Wangberg	1/2	180479[redacted]	97	
	27	Cecilie N.Karlsen	1/2	250986[redacted]	97	
	28	May Thi Doan		290170[redacted]	119	
	30	Robert Egron Erstad		080388[redacted]	57	
	33	Tho Van Luong	1/2	261257[redacted]	93	
	33	Hai Thi Tran	1/2	040158[redacted]	93	
	34	Bay Thi Nguyen	1/3	200751[redacted]	123	
	34	Katherine Thu Van Nguyen	1/3	150375[redacted]	123	
	34	Edward Charles Chow	1/3	260272[redacted]	123	
	35	Ole Nygaard		110571[redacted]	79	
	36	Anh Tuan Nguyen		[redacted]	66	
	37	Jon B Røed	1/2	240148[redacted]	78	
	37	Grete Røed	1/2	190947[redacted]	78	
	39	Gudrun S.Karlsen		010644[redacted]	78	
	40	Thor Erik Aarseth	1/2	190686[redacted]	66	
	40	Hanne Iløy Ensrud	1/2	101188[redacted]	66	
	41	Knut Haddeland		250781[redacted]	78	
	48	Goran Petrovski	1/2	130275[redacted]	86	
	48	Beata Eva Petrovski	1/2	311277[redacted]	86	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1023756/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-08 13:34

	50	May Thi Doan			29017024866	93	
	52	Carl Philip Stenelind		1/2	080693 [redacted]	79	[redacted]
	52	Malin Holm		1/2	180490 [redacted]	79	[redacted]
	53	Kenneth Wagenius			230275 [redacted]	79	
	55	Norsk Sjømannsforbund			org.nr. 938709599	78	
	56	Helene Skogstrand Setlo			030889 [redacted]	66	
	57	Erlend Hamberg		1/2	280984 [redacted]	78	
	57	Lisa Emilie Hoven		1/2	2806844 [redacted]	78	
	59	Khanh Le			201092 [redacted]	78	
	64	Kevin Tran		1/2	121173 [redacted]	85	
	64	Kieu Lien Khuu		1/2	270957 [redacted]	85	
	68	Linge Neraal			140550 [redacted]	93	
	71	Ivo Svarcbahs			040785 [redacted]	79	
	72	Christian Sørensen			280882 [redacted]	66	
	73	Gunnar Bråthen		1/2	061257 [redacted]	78	
	73	Jenny Bråthen		1/2	200855 [redacted]	78	
	75	Huy Anh Nguyen		1/2	140279 [redacted]	78	
	75	My The Tran Tien		1/2	010777 [redacted]	78	
	77	Johan Todnem			311061 [redacted]	78	
	80	Knut Egil Asprusten			271166 [redacted]	73	
	81	Svein Bogen Nilsen		1/2	110844 [redacted]	56	
	81	Sidsel Næss Nilsen		1/2	060445 [redacted]	56	
	83	Jan Heggelund			300359 [redacted]	56	
	84	Kenneth Brun		1/2	300866 [redacted]	83	
	84	Line Brun		1/2	150969 [redacted]	83	
	86	Bartha Reidun Hauge			100457 [redacted]	64	
	87	Jan Heggelund	Personnummer 30035949123 *Rettet med tillatelse fra søker 7.6.2022		[redacted]	74	
	88	Silvia Berg-Andersen			070848 [redacted]	61	
	89	Rolf Bjerved		1/2	60571 [redacted]	69	
	89	Janne Aundal		1/2	121272 [redacted]	69	
	90	Silvia Berg-Andersen			070848 [redacted]	64	
	92	Bjørn Sørum			170266 [redacted]	61	

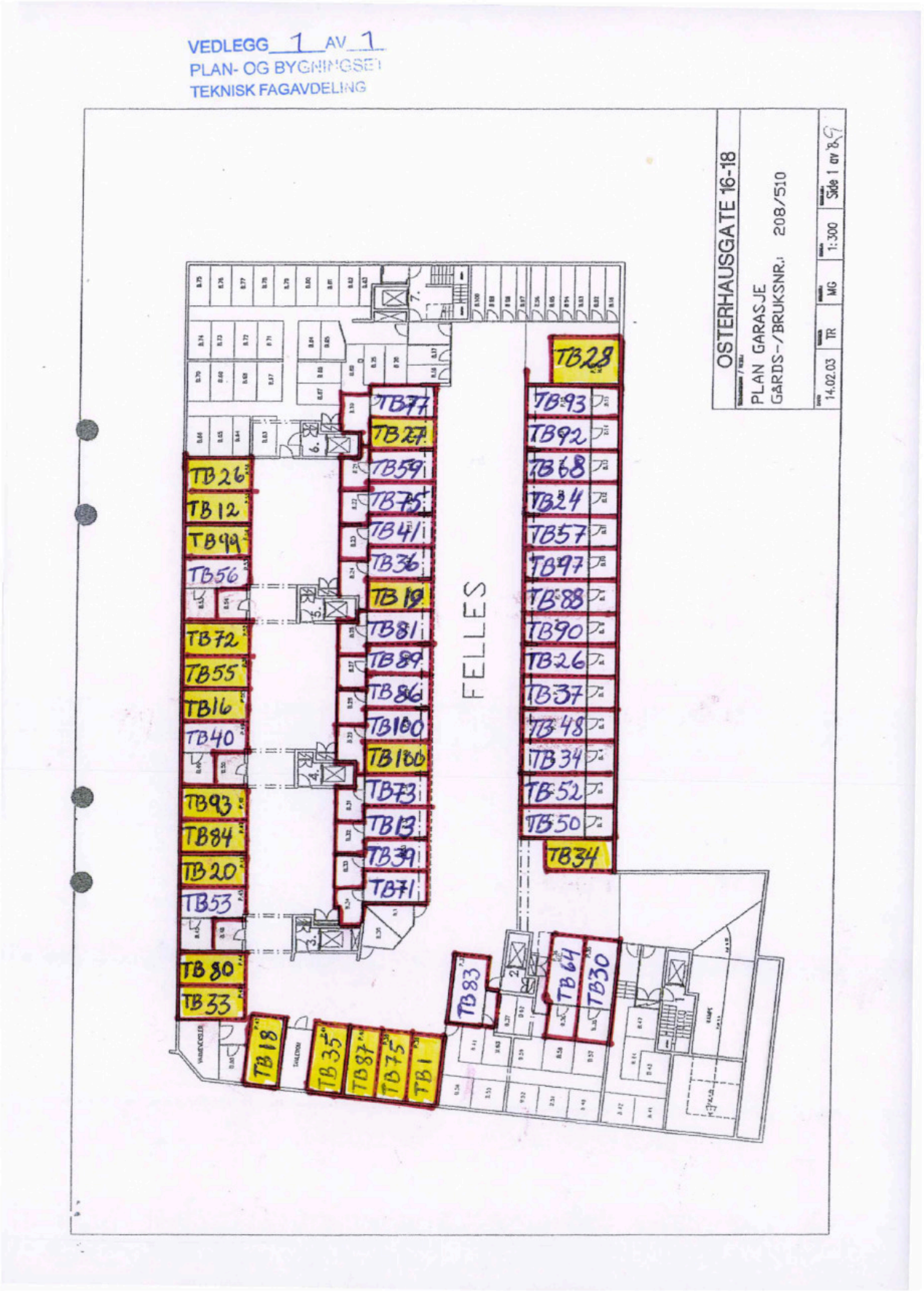
	93	Jahn-Henrik Johannessen		061169 [redacted]		69
	97	Jan-Tore Knudsen		300564 [redacted]		54
	99	Odd Eldrup Olsen	1/2	220649 [redacted]		53
	99	Ingeborg Halvorsen	1/2	260748 [redacted]		53
	100	Håvard Stene		131261 [redacted]		169

VEDLEGG 2 TIL PUNKT 4 I SØKNADEN

	Seksjon nr	Formål	Sameiebrøk	Tilleggsareal
	1	B	73	TB
	12	B	103	TB
	13	B	118	TB
	16	B	83	TB
	18	B	90	TB
	19	B	79	TB
	20	B	76	TB
	24	B	75	TB
	26	B	75	TB
	27	B	97	TB
	28	B	119	TB
	30	B	57	TB
	33	B	93	TB
	34	B	123	TB
	34	B	123	TB
	35	B	79	TB
	36	B	66	TB
	37	B	78	TB
	39	B	78	TB
	40	B	66	TB
	41	B	78	TB
	48	B	86	TB
	50	B	93	TB
	52	B	79	TB
	53	B	79	TB
	55	B	78	TB
	56	B	66	TB
	57	B	78	TB
	59	B	78	TB
	64	B	85	TB
	68	B	93	TB
	71	B	79	TB
	72	B	66	TB
	73	B	78	TB
	75	B	78	TB
	77	B	78	TB
	80	B	73	TB
	81	B	56	TB
	83	B	56	TB
	84	B	83	TB
	86	B	64	TB
	87	B	74	TB
	88	B	61	TB
	89	B	69	TB
	90	B	64	TB

	92	B	**61**	TB
	93	B	**69**	TB
	97	B	**54**	TB
	99	B	**53**	TB
	100	B	**169**	TB

VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSET
TEKNISK FAGAVDELING



Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 27002
6 MAI 2003
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om

[x] oppdeling i eierseksjoner
[ ] reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	208	510	0	0

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980 390 020	NCC Bolig AS	1/1

Rettinger etter avtale med NCC Bolig AS v/Kathrine Holm - BVT 4/5-03

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	73		13	B	118	BG	25	B	75		37	B	78		49	B	57	
2	B	54		14	B	85		26	B	63		38	B	66		50	B	93	
3	B	90		15	B	54		27	B	75		39	B	78		51	B	42	
4	B	116		16	B	83		28	B	97		40	B	66		52	B	79	
5	B	64		17	B	54		29	B	85		41	B	78		53	B	79	
6	B	75	BG	18	B	54		30	B	57		42	B	59		54	B	66	
7	B	64		19	B	90		31	B	86		43	B	28		55	B	78	
8	B	75	BG	20	B	116		32	B	57		44	B	50		56	B	66	
9	B	64		21	B	76		33	B	93		45	B	68		57	B	78	
10	B	75	BG	22	B	63		34	B	123		46	B	85		58	B	66	
11	B	64		23	B	75		35	B	79		47	B	57		59	B	78	
12	B	103	BG	24	B	63		36	B	66		48	B	86		60	B	59	

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

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

Doknr: 27002 Tinglyst: 08.05.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

Opplysninger i feltene 1–4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	208	510	0	0

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980 390 020	NCC Bolig AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	28		73	B	78		85	B	37		97	B	54					
62	B	50		74	B	66		86	B	64		98	B	60					
63	B	68		75	B	78		87	B	74		99	B	54					
64	B	85		76	B	66		88	B	61		100	B	169					
65	B	57		77	B	78		89	B	69									
66	B	86		78	B	59		90	B	64									
67	B	57		79	B	28		91	B	73									
68	B	93		80	B	73		92	B	61									
69	B	42		81	B	56		93	B	69									
70	B	79		82	B	71		94	B	61	B								
71	B	79		83	B	56		95	B	28									
72	B	66		84	B	83		96	B	60									

Sum tellere: 7084 = nevner: 7084

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (stra

6. Tegninger mv

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

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

7. Underskrifter

sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 29/4-03	Jon-Erik Lunøe Jon-Erik Lunøe Lars Axel Kummeneje	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
208	510			OSLO

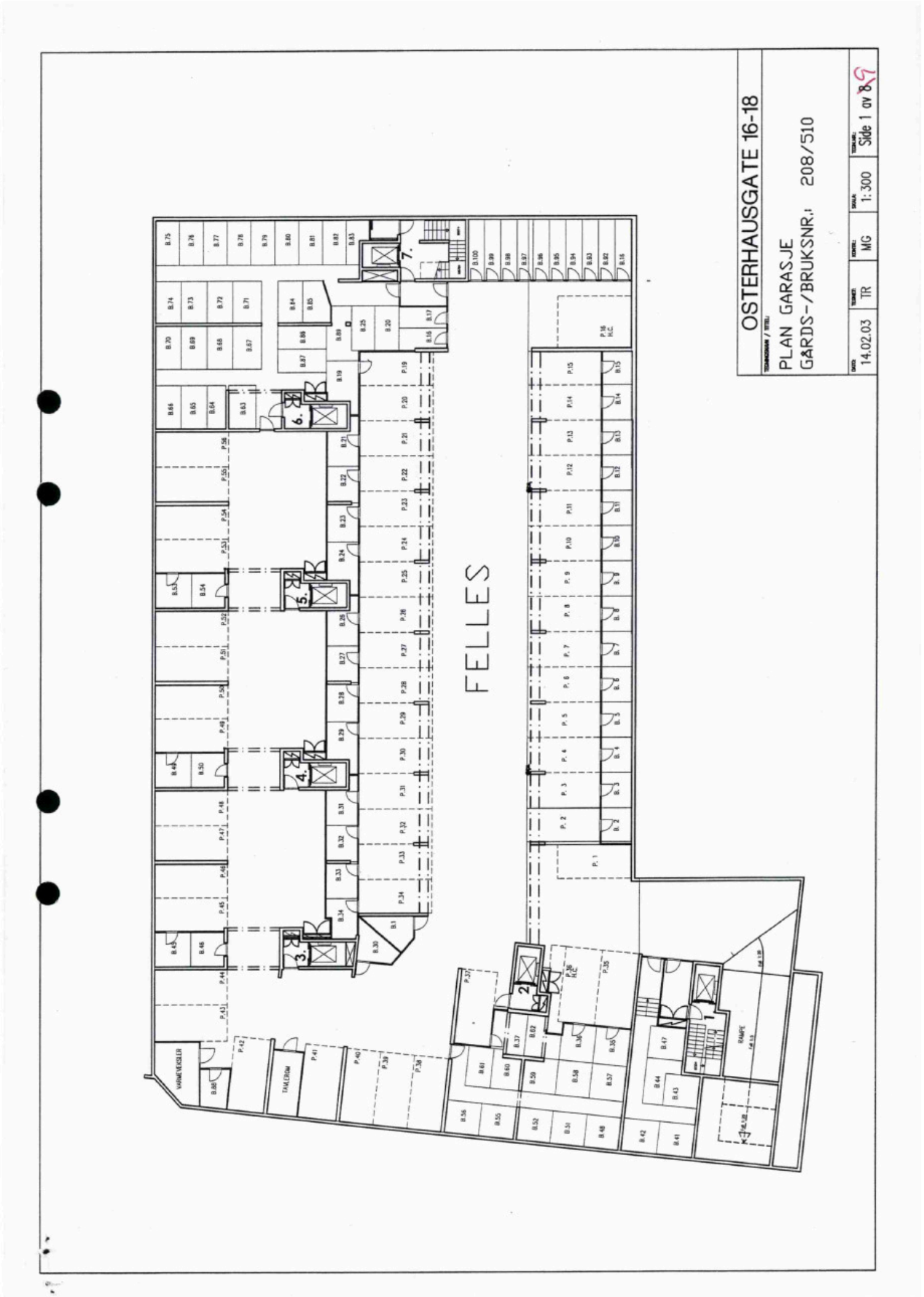
Dato	Stempel og underskrift
07 MAI 2003	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

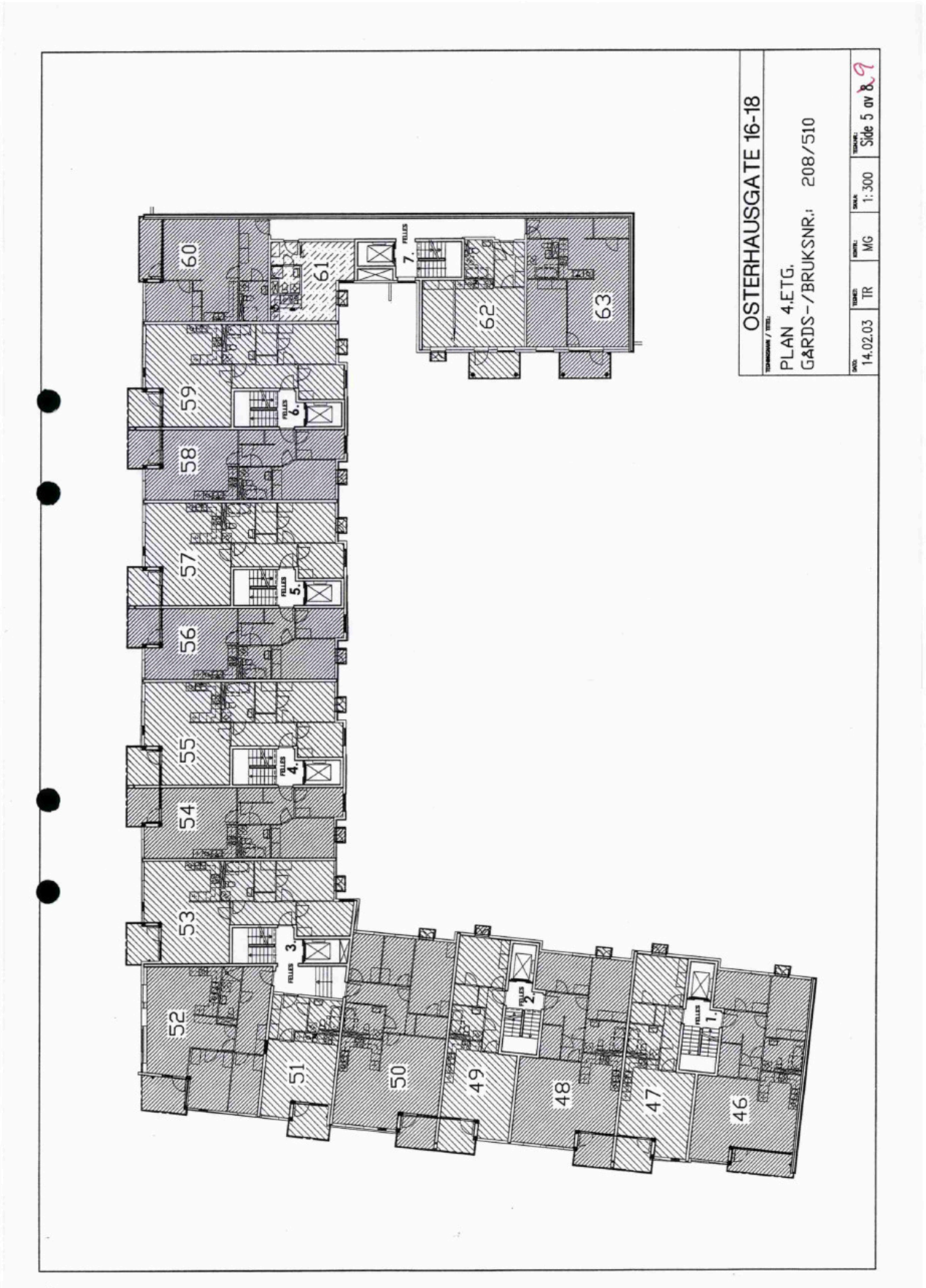
Dato	Hjemmelsnaverens(enes) underskrift(er)


OSTERHAUSGATE 16-18
PLAN GARASJE
GÅRDS-/BRUKSNR.: 208/510
14.02.03
TR
MG
1:300
Side 1 av 8
FELLES


OSTERHAUSGATE 16-18
PLAN 1.ETG.
GÅRDS-/BRUKSNR.: 208/510
DATO 14.02.03
TEGNET TR
KONTR. MG
MÅLESTOKK 1:300
TEGNING Side 2 av 8
SYKKELBOD
FELLES
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

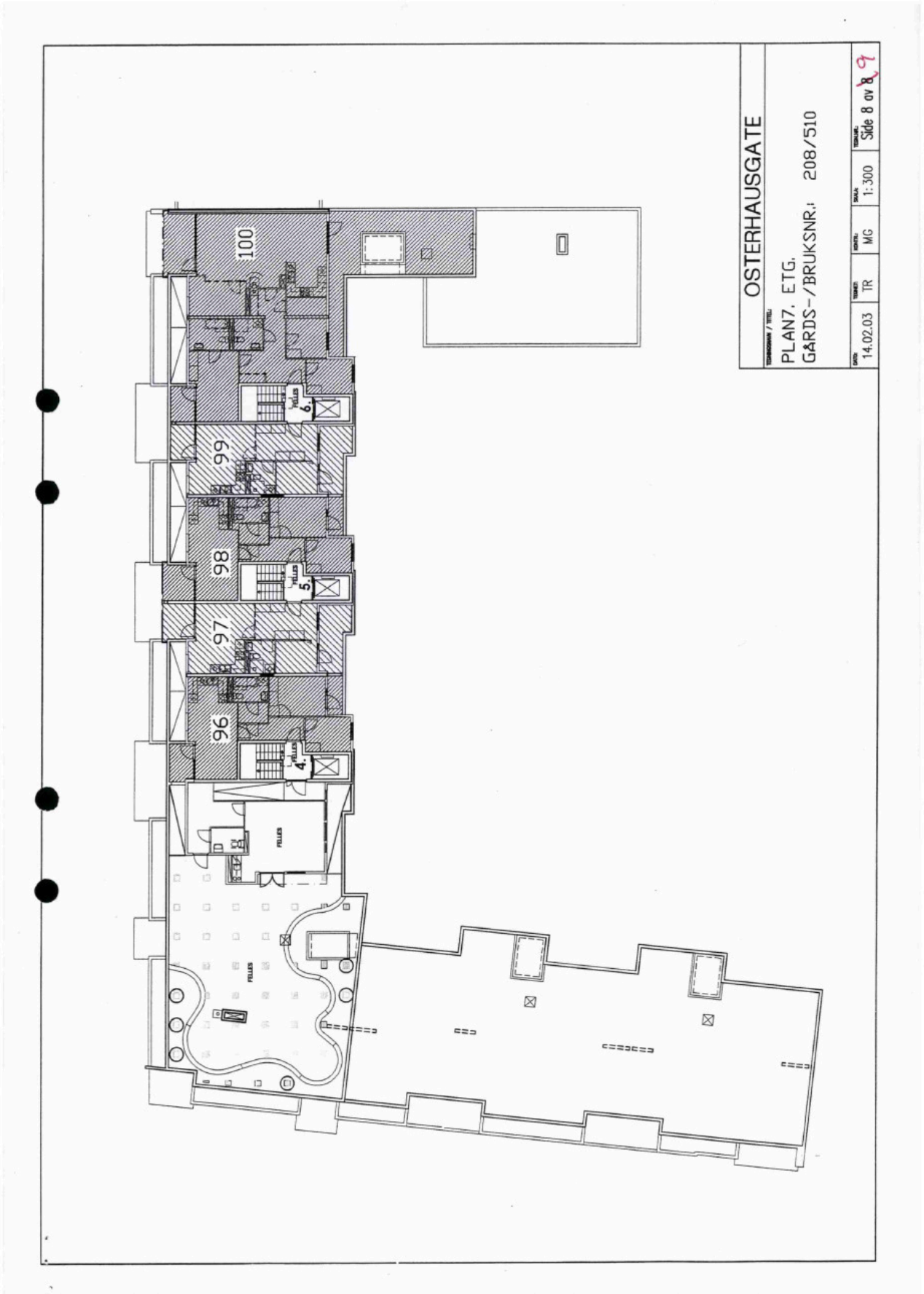

OSTERHAUSGATE 16-18
PLAN 2.ETG.
GÅRDS-/BRUKSNR.: 208/510
DATO 14.02.03
TEGNET TR
KONTR. MG
SKALA 1:300
TEGNING: Side 3 av 9
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

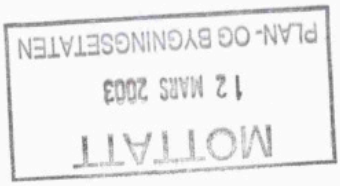

OSTERHAUSGATE 16-18
PLAN 3. ETG.
GÅRDS-/BRUKSNR.: 208/510
DATO: 14.02.03
TEGNET: TR
KONTR.: MG
SKALA: 1:300
TEGNING NR.: Side 4 av 8 9
42
43
44
45
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
7.
6.
5.
4.
3.
2.
1.

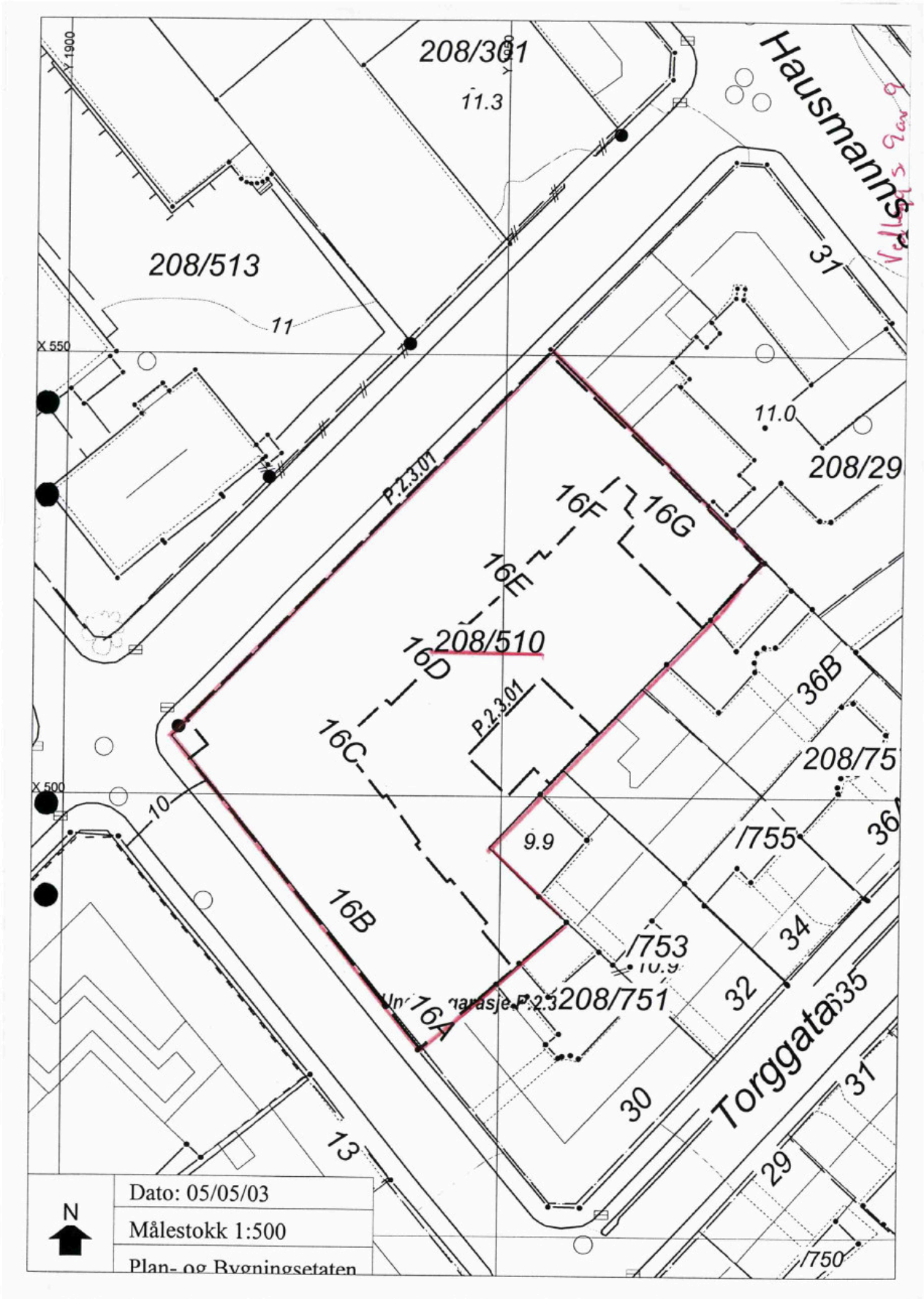

OSTERHAUSGATE 16-18
PLAN 4.ETG.
GÅRDS-/BRUKSNR.: 208/510
DATO: 14.02.03
TEGNET: TR
KONTR.: MG
SKALA: 1:300
TEGNING: Side 5 av 8
60
61
62
63
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
7.
6.
5.
4.
3.
2.
1.


OSTERHAUSGATE 16-18
PLAN 5. ETG.
GÅRDS-/BRUKSNR.: 208/510
14.02.03
TR
MG
1:300
Side 6 av 9
78
79
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
7
6
5
4
3
2
1
FELLES


OSTERHAUSGATE 16-18
PLAN 6 .ETG.
GÅRDS-/BRUKSNR.: 208/510
DATO: 14.02.03
TEGNET: TR
KONTR.: MG
SKALA: 1:300
TEGN.NR.: Side 7 av 8
94
95
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80


OSTERHAUSGATE
PLAN7. ETG.
GÅRDS-/BRUKSNR.: 208/510
14.02.03
TR
MG
1:300
Side 8 av 9
100
99
98
97
96
6.
5.
4.
FELLES


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
12 MARS 2003
MOTTATT


208/301
11.3
Hausmannsg
208/513
11
31
11.0
208/29
P.2.3.01
16F
16G
16E
208/510
16D
P.2.3.01
36B
16C
208/75
9.9
/755
16B
/753
34
208/751
32
Torggata
30
31
13
29
/750
N
Dato: 05/05/03
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

Begjæringsskjemaet sendes til		☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner x Begjæring om reseksjonering
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	510		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
Se vedlegg nr. 1			

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
03 NOV. 2006
SAKSNR: 200612082-1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
18	B	90		28	B	119									
19	B	116		98	B	61									
20	B	76		99	B	53									
21	B	63													
22	B	75													
23	B	63													
24	B	75													
25	B	63													
26	B	75													
27	B	97													
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) ~~7154~~ 719 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Ved en feilberegning har ovennevnte seksjoner fått feil areal (teller) i gjeldende seksjonering. Feilberegningen medfører sameiebrøkens nevner øker med ~~70 m2~~.65. Endringen har ingen praktisk betydning for de andre sameierne.

Påført rettelse etter avtale med NCC Bolig As v/K. Fagen. 10/5-07 FL

Doknr: 662079 Tinglyst: 21.08.2007
STATENS KARTVERK

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, Eller
	X	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☐	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	X	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	X	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	X	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	X	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	X	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	X	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	x	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
	Se vedlegg nr. 1		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 12)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
208	510		18-28 og 38-99	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
14/5-2007	Reid Daniels	Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

18. Sep. 2006 15:09 NCC BOLIG AS Nr. 1093 S. 2

Vedlegg nr. 1

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18	200856[redacted]	PHUONG VAN NGO	18/9-06	Ngo Van Phuong
19	031074 300479	ØYVIND B. SOLTVEIT MARIANNE S. SKULAND		
20	100378	TORGILS KVAM OLA UTNE		
21	090461[redacted]	PER EDVARD JOHANSEN		
22	170353[redacted]	BÅRD STIEN		
23	010172[redacted] 110778[redacted]	JAN MIKAEL KARLSSON MONA NORDRUM		
24	160548[redacted]	NINA S. RØNNEVIG		
25	270149[redacted] 120447[redacted]	GUNNAR FØRDE HELGA ELISABETH FØRDE		
26	260969[redacted]	HIEN LE		
27	170451[redacted]	LILIAN OLSEN		
28	290170[redacted]	MAY THI DOAN		
98	160852[redacted]	GERD SCHJELDERUP		
99	021170[redacted]	HANNE K. KJELSRUD FERNANDEZ		

Rett kopi bekreftes
12.10.06
Kristian Føyen
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Vedlegg nr. 1

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18	200856 [redacted]	PHUONG VAN NGO		
19	031074 [redacted] 300479 [redacted]	ØYVIND B. SOLTVEIT MARIANNE S. SKULAND		Øyvind Soltveit Marianne S. Soltveit
20	100378	TORGILS KVAM OLA UTNE		
21	090461 [redacted]	PER EDVARD JOHANSEN		
22	170353 [redacted]	BÅRD STIEN		
23	010172 [redacted] 110778 [redacted]	JAN MIKAEL KARLSSON MONA NORDRUM		
24	160548 [redacted]	NINA S. RØNNEVIG		
25	270149 [redacted] 120447 [redacted]	GUNNAR FØRDE HELGA ELISABETH FØRDE		
26	260969 [redacted]	HIEN LE		
27	170451 [redacted]	LILIAN OLSEN		
28	290170 [redacted]	MAY THI DOAN		
98	160852 [redacted]	GERD SCHJELDERUP		
99	021170 [redacted]	HANNE K. KJELSRUD FERNANDEZ		

Rett kopi bekreftes
12.10.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Vedlegg nr. 1

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18	200856 [redacted]	PHUONG VAN NGO		
19	031074 300479	ØYVIND B. SOLTVEIT MARIANNE S. SKULAND		
20	100378 [redacted]	TORGILS KVAM OLA UTNE	20.09.06	
21	090461 [redacted]	PER EDVARD JOHANSEN		
22	170353 [redacted]	BÅRD STIEN		
23	010172 [redacted] 110778 [redacted]	JAN MIKAEL KARLSSON MONA NORDRUM		
24	160548 [redacted]	NINA S. RØNNEVIG		
25	270149 [redacted] 120447 [redacted]	GUNNAR FØRDE HELGA ELISABETH FØRDE		
26	260969 [redacted]	HIEN LE		
27	170451 [redacted]	LILIAN OLSEN		
28	290170 [redacted]	MAY THI DOAN		
98	160852 [redacted]	GERD SCHJELDERUP		
99	021170 [redacted]	HANNE K. KJELSRUD FERNANDEZ		

Rett kopi bekreftes
12.10.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Vedlegg nr. 1

NCC

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18				
19				
20				
21				
22	230970 [redacted]	HALLVARD ÅNESTAD	26.7.2007	Hallvard Ånestad
23				
24				
25				
26				
27				
28				
98				
99				

Vedlegg nr. 1

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18	200856 [redacted]	PHUONG VAN NGO		
19	031074 300479	ØYVIND B. SOLTVEIT MARIANNE S. SKULAND		
20	100378	TORGILS KVAM OLA UTNE		
21	090461 [redacted]	PER EDVARD JOHANSEN	15/9-06	
22	170353 [redacted]	BÅRD STIEN		
23	010172 [redacted] 110778 [redacted]	JAN MIKAEL KARLSSON MONA NORDRUM		
24	160548 [redacted]	NINA S. RØNNEVIG		
25	270149 [redacted] 120447 [redacted]	GUNNAR FØRDE HELGA ELISABETH FØRDE		
26	260969 [redacted]	HIEN LE		
27	170451 [redacted]	LILIAN OLSEN		
28	290170 [redacted]	MAY THI DOAN		
98	160852 [redacted]	GERD SCHJELDERUP		
99	021170 [redacted]	HANNE K. KJELSRUD FERNANDEZ		

Rett kopi bekreftes
12.10.06

Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Vedlegg nr. 1

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18	200856	PHUONG VAN NGO		
19	031074 300479	ØYVIND B. SOLTVEIT MARIANNE S. SKULAND		
20	100378	TORGILS KVAM OLA UTNE		
21	090461 1	PER EDVARD JOHANSEN		
22	170353	BÅRD STIEN		
23	010172 110778	JAN MIKAEL KARLSSON MONA NORDRUM	6/juli	Mikael Karlsson Mona Nordrum
24	160548	NINA S. RØNNEVIG		
25	270149 120447	GUNNAR FØRDE HELGA ELISABETH FØRDE		
26	260969	HIEN LE		
27	170451	LILIAN OLSEN		
28	290170	MAY THI DOAN		
98	160852	GERD SCHJELDERUP		
99	021170	HANNE K. KJELSRUD FERNANDEZ		

Rett kopi bekreftes
12.10.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Vedlegg nr. 1

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18	200856 [redacted]	PHUONG VAN NGO		
19	031074 300479	ØYVIND B. SOLTVEIT MARIANNE S. SKULAND		
20	100378	TORGILS KVAM OLA UTNE		
21	090461 [redacted]	PER EDVARD JOHANSEN		
22	170353 [redacted]	BÅRD STIEN		
23	010172 [redacted] 110778 [redacted]	JAN MIKAEL KARLSSON MONA NORDRUM		
24	160548 [redacted]	NINA S. RØNNEVIG	19/6 06	Nina Rønnevig
25	270149 [redacted] 120447 [redacted]	GUNNAR FØRDE HELGA ELISABETH FØRDE		
26	260969 [redacted]	HIEN LE		
27	170451 [redacted]	LILIAN OLSEN		
28	290170 [redacted]	MAY THI DOAN		
98	160852 [redacted]	GERD SCHJELDERUP		
99	021170 [redacted]	HANNE K. KJELSRUD FERNANDEZ		

Rett kopi bekreftes
12.10.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Vedlegg nr. 1

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18	200856 [redacted]	PHUONG VAN NGO		
19	031074 300479	ØYVIND B. SOLTVEIT MARIANNE S. SKULAND		
20	100378	TORGILS KVAM OLA UTNE		
21	090461 [redacted]	PER EDVARD JOHANSEN		
22	170353 [redacted]	BÅRD STIEN		
23	010172 [redacted] 110778 [redacted]	JAN MIKAEL KARLSSON MONA NORDRUM		
24	160548 [redacted]	NINA S. RØNNEVIG		
25	270149 [redacted] 120447 [redacted]	GUNNAR FØRDE HELGA ELISABETH FØRDE		
26	260969 [redacted]	HIEN LE		
27	170451 [redacted]	LILIAN OLSEN		
28	290170 [redacted]	MAY THI DOAN		
98	160852 [redacted]	GERD SCHJELDERUP		
99	021170 [redacted]	HANNE K. KJELSRUD FERNANDEZ		

Rett kopi bekreftes
12.10.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Vedlegg nr. 1

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18	200856 [redacted]	PHUONG VAN NGO		
19	031074 300479	ØYVIND B. SOLTVEIT MARIANNE S. SKULAND		
20	100378	TORGILS KVAM OLA UTNE		
21	090461 [redacted]	PER EDVARD JOHANSEN		
22	170353 [redacted]	BÅRD STIEN		
23	010172 [redacted] 110778 [redacted]	JAN MIKAEL KARLSSON MONA NORDRUM		
24	160548 [redacted]	NINA S. RØNNEVIG		
25	270149 [redacted] 120447 [redacted]	GUNNAR FØRDE HELGA ELISABETH FØRDE		
26	260969 [redacted]	HIEN LE	9/10	Hien
27	170451 [redacted]	LILIAN OLSEN		
28	290170 [redacted]	MAY THI DOAN		
98	160852 [redacted]	GERD SCHJELDERUP		
99	021170 [redacted]	HANNE K. KJELSRUD FERNANDEZ		

Rett kopi bekreftes
12.10.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Vedlegg nr. 1

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18	200856 [redacted]	PHUONG VAN NGO		
19	031074 300479	ØYVIND B. SOLTVEIT MARIANNE S. SKULAND		
20	100378	TORGILS KVAM OLA UTNE		
21	090461 [redacted]	PER EDVARD JOHANSEN		
22	170353 [redacted]	BÅRD STIEN		
23	010172 [redacted] 110778 [redacted]	JAN MIKAEL KARLSSON MONA NORDRUM		
24	160548 [redacted]	NINA S. RØNNEVIG		
25	270149 [redacted] 120447 [redacted]	GUNNAR FØRDE HELGA ELISABETH FØRDE		
26	260969 [redacted]	HIEN LE		
27	170451 [redacted]	LILIAN OLSEN	21/6-06	Lilian Olsen
28	290170 [redacted]	MAY THI DOAN		
98	160852 [redacted]	GERD SCHJELDERUP		
99	021170 [redacted]	HANNE K. KJELSRUD FERNANDEZ		

Rett kopi bekreftes
12.10.06

Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Vedlegg nr. 1

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18	200856	PHUONG VAN NGO		
19	031074 300479	ØYVIND B. SOLTVEIT MARIANNE S. SKULAND		
20	100378	TORGILS KVAM OLA UTNE		
21	090461	PER EDVARD JOHANSEN		
22	170353	BÅRD STIEN		
23	010172 110778	JAN MIKAEL KARLSSON MONA NORDRUM		
24	160548	NINA S. RØNNEVIG		
25	270149 120447	GUNNAR FØRDE HELGA ELISABETH FØRDE		
26	260969	HIEN LE		
27	170451	LILIAN OLSEN		
28	290170	MAY THI DOAN	13.09.06	May Thi Doan
98	160852	GERD SCHJELDERUP		
99	021170	HANNE K. KJELSRUD FERNANDEZ		

Rett kopi bekreftes
12.10.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Vedlegg nr. 1

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18	200856	PHUONG VAN NGO		
19	031074 300479	ØYVIND B. SOLTVEIT MARIANNE S. SKULAND		
20	100378	TORGILS KVAM OLA UTNE		
21	090461	PER EDVARD JOHANSEN		
22	170353	BÅRD STIEN		
23	010172 110778	JAN MIKAEL KARLSSON MONA NORDRUM		
24	160548	NINA S. RØNNEVIG		
25	270149 120447	GUNNAR FØRDE HELGA ELISABETH FØRDE		
26	260969	HIEN LE		
27	170451	LILIAN OLSEN		
28	290170	MAY THI DOAN		
98	160852	GERD SCHJELDERUP	7/7-06	Gerd Schjelderup
99	021170	HANNE K. KJELSRUD FERNANDEZ		

Rett kopi bekreftes
12.10.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Vedlegg nr. 1

NCC

MOTTATT
18 JUL 2007

Seksjoneringsbegjæringens pkt 2, Hjemmelshavere og pkt 7, Underskrifter
Vedrørende Gnr. 208 Bnr. 510 i Oslo

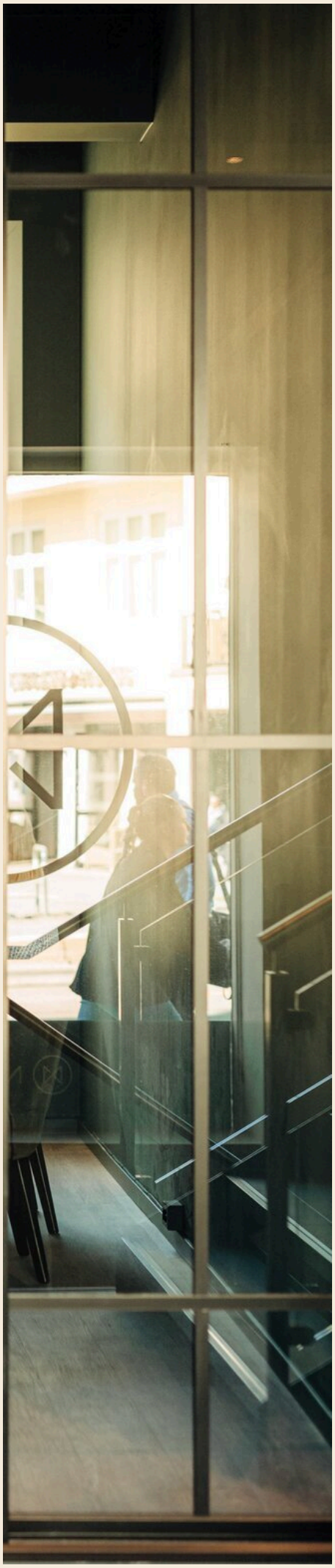
Sek. nr.	Fødselsnr	Hjemmelshaver	Dato	Underskrifter
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
98				
99	260748[redacted]	INGEBORG HALVORSEN	16/7-07	Ingeborg Halvorsen
	220649[redacted]	ODD ELDRUP OLSEN	16/7.07	Odd Eldrup Olsen

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 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: 14-0284/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Osterhaus' gate 16C 0183 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 510, snr 70 (ideell andel 1/1) 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:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Hannah Westlie Gromholt
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

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