NORDVIK

Romsdalsgata 5A

1 soverom | 39 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Romsdalsgata 5A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
177	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende 2-roms i klassisk bygård | 3 boder, lave F.kost og felles bakgård | Enveiskjørt gate og rolig beliggenhet

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**120 410,-**
Totalpris	**4 894 210,-**
Fellesgjeld	**73 800,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 262,-**
BRA-i	**39 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

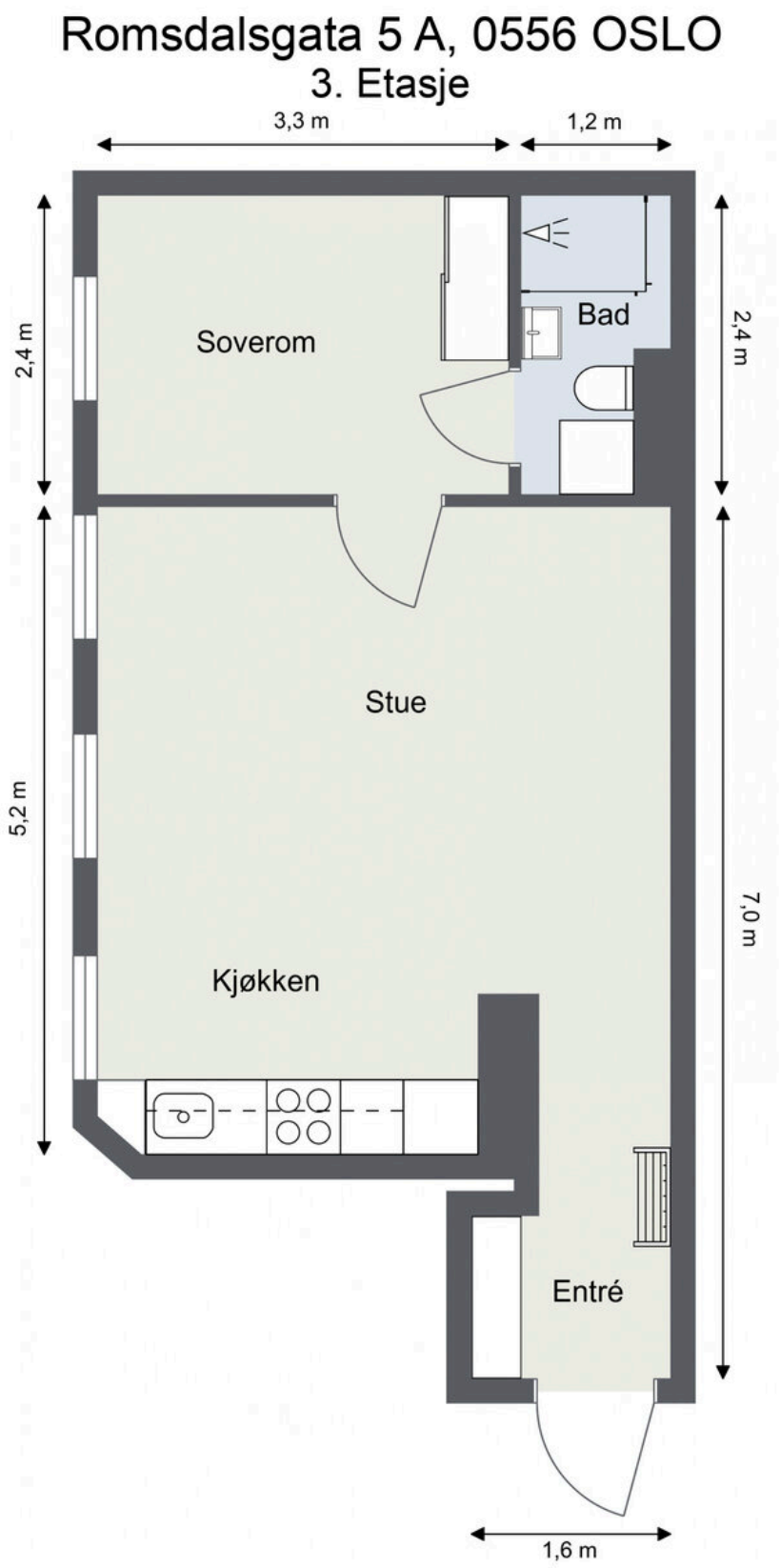
Velkommen til Romsdalsgata 5A – en sjarmerende 2-roms selveierleilighet i klassisk bygård fra 1901. Boligen ligger i 3. etasje og har en praktisk planløsning med entré/gang, stue/kjøkken, bad og soverom. Leiligheten har boder i kjeller, loft og trappeoppgang. Her bor du sentralt på Grünerløkka/Sofienberg, med kort vei til parker, kaféer, restauranter, dagligvare, treningstilbud og kollektivtransport. Sameiet har blant annet felles bakgård og fiber/bredbånd inkludert i felleskostnadene.

Høydepunkter:

- 2-roms selveierleilighet i klassisk bygård fra 1901
- Tre boder
- Kjøkken med integrerte hvitevarer og platetopp fra 2024
- Felles bakgård med hyggelige oppholdssoner
- Sentralt beliggende nær Birkelunden, Akerselva, parker, serveringssteder og kollektivtilbud

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 40 kvm






JAZZ






Fra foren til font
WHY LIBERALISM FAILED










NR 505




WHY
LIBERALISM
FAILED
JAZZ










JAZZ














5


OSTEBUTIKKEN
delicatessen & bistro
MEYERS
Sweet dreams are made of CHEESE
WHO AM I TO DISS A BRIE?


Kaffebrenneriet
BAR
IS
KREM







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
64-0076/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Romsdalsgata 5A, 0556 OSLO
Gnr 227, bnr 328, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Axel Woxholth

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
73 800,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 773 800,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
119 320,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
120 410,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 410,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 894 210,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 907 210,- (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
1901

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 39 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Sol om morgenen og ettermiddagen i sommerhalvåret (litt mer begrenset i vinterhalvåret). iht. selger.

Innhold
3. Etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, soverom
Loft: Bod
Trapperom: Bod
Kjeller: Bod

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på 150 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
- Nymalte kjøkkenskap (2020)
- Ny oppvaskmaskin (2021)
- Ny platetopp (2024)
- Ny vaskemaskin (2026)
- Ny panelovn (2026)
- Nye fuger på badet (2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Bytte av silikonfuger i 2026, samt bytte av silikonfuger i 2018 iflg. tidligere eiers egenerklæring.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid, men "Fyringsforbud i 2018 grunnet rehabilitering av pipeløp. Kobling av ildstedet er ikke gjort enda." iflg. tidligere eiers egenerklæring.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført rehabilitering av taket og utskiftning av takvinduer i en loftsseksjon i den andre oppgangen i bygget (B-oppgangen) i 2025. Arbeidet ble utført av Pallesen Bygg AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Enkelte synlige sprekker i vertikal flisfuge ved sjakt, men ikke utover normal slitasje.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ikke i min eiertid, men fyringsforbud i 2018 grunnet rehabilitering av pipeløp, iflg. tidligere eiers egenerklæring. Kobling av ildstedet er ikke gjort ennå.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tett sluk ved et par anledninger. Det har blitt løst ved bruk av Plumbo og fungert fint i etterkant.

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: Enkelte observasjoner av veggedyr i enkelte andre seksjoner i sameiet i 2020. Dette ble håndtert den gangen, og har ikke vært et problem siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for hele sameiet datert 06.06.2025. Tilstandsrapporten ble utarbeidet av Opak etter forespørsel fra styret i sameiet. I rapporten er det et funn som angår leiligheten (gjengitt nedenfor): "Ved befaring i leilighet sør, 3. etasje oppgang A, så det ut til at deler av en bærevegg var fjernet. Det er ikke kjent om detter faktisk er tilfelle, eller om veggen i så fall er sikret mht. bærende egenskaper. Dette anbefales undersøkt. Anbefalte tiltak Tiltak 22.1 Undersøke om del av bærevegg i 3. etasje oppgang A er fjernet, og i så fall sikret mht. bærende egenskaper. Ingen øvrige anbefalte tiltak." Jeg vet ikke når den aktuelle veggen ble fjernet (det har ikke skjedd i min eiertid) eller om det er tale om en bærevegg. Det har ikke blitt stilt spørsmål ved dette tidligere.

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?
Tilstandsrapport fra Norsk takst datert 04.11.2019, utarbeidet på oppdrag fra tidligere eier.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent med noen heftelser utover det som er tinglyst

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret i sameiet har varslet moderat økning / alminnelig inflasjonsjustering av felleskostnadene.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

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

Utvendig:
Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon.
Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Innvendig har boligen malte profiterte dører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Innvendig > Innvendige dører:
Beskrivelse
Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

TG2 - Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Beskrivelse
Varmtvannstanken er på 150 liter.
Årstall: 2007
Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG2 - Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2007
Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG2 - Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/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.
- 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.

TG2 - Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TG2 - Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon:
Beskrivelse
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG3 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.
- Retningsavvik, skjevheter og knirk må påberegnes i eldre bygninger.
Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TGIU - Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 262,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Bredbånd (fiber), renhold, finanskostnader, kommunale avgifter mv., div. honorarerstrøm fellesareal, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 262,00,-
Herav:
Pr. dags dato
Bredbånd 318,00
Felleskostnader 2 944,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 076 440,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 305 761,- pr. 2024
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
Fiber inkludert i felleskostnader. GlobalConnect.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Romsdalsgata 5, orgnr. 986444912

Om sameiet
Sameiet Romsdalsgata 5 består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 227, bnr. 328 i Oslo kommune. Eiendommen er oppført ca. 1899–1901 og har adresse Romsdalsgata 5 A og B. Sameiet er opprettet ved tinglysing av seksjoneringsvedtak i 1999. Eiendommen er kommunalt listeført hos Byantikvaren.

Sameiet gjennomførte i 2025 omfattende vedlikeholdsarbeider i loftsleilighet 19 som følge av lekkasjeproblemer ved takvinduer. De totale kostnadene er opplyst å være om lag kr 1 400 000, finansiert gjennom nytt låneopptak i OBOS. Det har vært dialog mellom styret og berørt seksjonseier om kostnadsfordeling, og eventuelt mottatt beløp vil bli benyttet til nedbetaling av lånet.

Sameiet har fått utarbeidet en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan for eiendommen. I denne er samlede foreslåtte tiltak anslått til kr 7 030 000 inkl. mva., hvorav kr 4 950 000 gjelder aktuelle vedlikeholdstiltak de neste 10 årene, kr 50 000 gjelder anbefalte strakstiltak og kr 2 030 000 gjelder moderniseringstiltak som kan være aktuelle å gjennomføre. Det presiseres at dette er estimater til bruk for planlegging, og at endelig omfang, prioritering, finansiering og kostnader kan avvike.

Blant forhold som er trukket frem i vedlikeholdsplanen er vedlikeholdsetterslep på fasade i bakgård, vinduer og dels trapperom, eldre VVS-anlegg, enkelte eldre elektriske installasjoner i fellesarealer og behov for internkontroll for elektrisk anlegg. Det er også anbefalt strakstiltak knyttet til blant annet undersøkelse av mulig endring av bærevegg i en seksjon, varsling av naboeiendom om skader på gavlvegg med fare for nedfall, utskifting av vinduer i takopplett i nordlig loftseksjon, etablering/merking av innvendig hovedstoppekran og opprettelse av system for internkontroll elektro.

På årsmøtet i 2026 ble det opplyst at sameiet har nådd et punkt hvor flere sentrale bygningsdeler har overgått sin levetid og må skiftes ut. Blant arbeider som vurderes i 2026 er utskifting av enkelte vinduer, utskifting av dører i fellesarealer og mulig fasaderehabilitering i bakgården som følge av avskalling og skader. Arbeidene forventes lånefinansiert, og det må påregnes at dette kan medføre økte felleskostnader og/eller økt fellesgjeld. Styret har opplyst at budsjettet for 2026 vil bli oppdatert når mer detaljerte planer og kostnadsanslag foreligger.

Av tidligere større vedlikehold og rehabilitering i sameiet kan det blant annet nevnes utskifting til LED-lamper i fellesområdene, oppussing av gatefasade i 1. etasje, ferdigstillelse av branntiltak, branntetting av tak/kjeller/loft/trapperom, etterarbeid etter branntilsyn, vedlikehold av elektrisk anlegg og brannvarslingsanlegg, maling av innendørs fellesarealer, skifte av dekkplate foran kjellervinduene ut mot gate, installering av felles brannvarslingsanlegg, utskifting av dører på fellesområdene og callinganlegg, oppussing av vaskekjeller/kjellerrom, oppussing av bakgård, reparasjon av inngangsparti, utbedring av elektrisk anlegg, samt rehabilitering av fasader og tak.

Styret kan kalle inn til inntil to obligatoriske dugnader hvert år, hvor enten eier eller leietaker må stille. Selger har opplyst at det praktiseres obligatorisk vårdugnad. Husordensreglene bestemmer blant annet at det skal være ro etter kl. 23.00, at alle ytterdører og ytterport skal holdes låst, og at trappeganger og kjeller skal holdes fri for rot. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Felleskostnadene utgjør kr 3 262 pr. måned, herav bredbånd kr 318 og ordinære felleskostnader kr 2 944. På grunn av generell prisstigning og behov for rehabiliteringstiltak er det opplyst at felleskostnadene forventes å øke moderat i løpet av 2026. Sameiet vurderer blant annet utskifting av enkelte vinduer, utskifting av fellesdører og mulig fasaderehabilitering i bakgården. Arbeidene forventes lånefinansiert, og kan medføre økte felleskostnader og/eller økt fellesgjeld.

Andel fellesgjeld utgjør kr 73 799,34 pr. 06.05.2026. Sameiets totale lån i OBOS-banken har restsaldo kr 1 365 288, rentesats 7,05 % og flytende rente. Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden. Fellesgjelden kan bli økt dersom sameiet vedtar eller gjennomfører ytterligere lånefinansierte vedlikeholds- eller rehabiliteringstiltak.

Ifølge eier var det enkelte observasjoner av veggedyr i enkelte andre seksjoner i sameiet i 2020. Dette skal ha blitt håndtert den gangen, og skal ikke ha vært et problem siden.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 73 800,-pr. 06.05.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207740780
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 0,00%
Restsaldo 0,00

Innfrielsesdato: 30.11.2025
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208656910
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 1 365 288,00
Innfrielsesdato: 30.08.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. -1.289.237,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 102.468,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2019 - Utskifting av lamper i fellesområdene til LED-lamper. Oppussing av gatefasade 1.etg. Skifte av vaskemaskin og tørketrommel.
2018 - Ferdigstillelse av branntiltak. Montering av stål-innerrør i 5 piper i bygården.
2017 - Branntetting av tak i kjeller, samt loft og trapperom. Montering av dørpumper på samtlige leilighetsdører.
2016 - Etterarbeid etter branntilsyn høsten 2015, blant annet begynt arbeidet med å montere dørpumper på alle dører.
2015 - Vedlikehold av elektrisk anlegg og brannvarslingsanlegg. Ferdigstillende av prosjekter fra 2014.
2014 - Maling innendørs av gang/dør/vindu/trapperom. Utbedring av skader oppstått over loftet i 5.etg.
2013 - Skifte av dekkplater foran kjellervinduene ut mot gata. Montering av sikkerhetsutstyr og infotavler i oppgangene. Maling av oppgangene ble ferdigstilt februar 2014. Utbedring av skader oppstått over loftet i 5.etg.
2011 / 2012 - Installering av felles brannvarslingsanlegg, skifte/oppgradering av alle leilighetsdører til tilstrekkelig brannmotstand, branntetting og isolering rundt dørkarmer, utskifting av dører på fellesområdene til B60 dører. Skifte av låssystem. Kontroll av all spillblikk på taket. Kontroll for eventuelt knuste takstein. Skifte av callinganlegg. Skifte av ventilasjonshatter tak.
2010 - Oppussing av vaskekjeller og kjellerrom. Utendørs belysning skiftet til LED.
2009 - Oppussing av bakgård.
2003 - Reparasjon av inngangspartiet til gården.
2000 - Elektrisk anlegg utbedret. Deler av det elektriske anlegget i kjeller og på loft ble utbedret.
1999 - Fasader og tak ble rehabilitert.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Obligatorisk vårdugnad.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89975955

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 389 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til i Romsdalsgata på Grünerløkka/Sofienberg, med et rikt utvalg av servicetilbud, serveringssteder og byliv i umiddelbar nærhet. Området byr på en urban og levende atmosfære, samtidig som man har kort vei til grønne lunger som Sofienbergparken, Birkelunden og Olaf Ryes plass. I nærområdet finnes dagligvarebutikker, kaféer, restauranter, treningssentre, nisjebutikker og øvrige servicetilbud som gjør hverdagen enkel og praktisk.

Grünerløkka er kjent for sitt varierte kultur- og uteliv, med kort vei til blant annet Markveien, Thorvald Meyers gate, Akerselva, Vulkan og Mathallen. Her bor man med gang- og sykkelavstand til store deler av Oslo sentrum, samtidig som nærområdet har en tydelig lokal identitet og et bredt tilbud gjennom hele uken.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av klassisk bygårdsbebyggelse i kvartalsstruktur, med et etablert og helhetlig bymiljø. Bebyggelsen preges av eldre mur- og pussfasader, indre gårdsrom og en kombinasjon av

boliger og noe næringsvirksomhet på gateplan. Dette gir området et urbant preg med korte avstander mellom boliger, servicetilbud og byliv.

Området har en sammensatt og attraktiv bystruktur, med innslag av både eldre bygårder, moderniserte leiligheter og enkelte nyere bygg. Kombinasjonen av historisk bebyggelse, grønne møteplasser og aktive handlegater gjør dette til et populært og veletablert boligområde i Oslo.

Offentlig kommunikasjon
Området har et svært godt kollektivtilbud med kort vei til både trikk og buss i nærområdet. Fra nærliggende holdeplasser er det enkel forbindelse videre mot sentrum, Majorstuen, Tøyen, Carl Berner, Storo og øvrige deler av byen. Det er også gode muligheter for å komme seg rundt til fots eller med sykkel, og flere sentrale byområder ligger innenfor praktisk gang- og sykkelavstand.

For pendlere og de som ønsker fleksibel transport, gir beliggenheten enkel tilgang til kollektivårer, sykkelveier og sentrale knutepunkter. Oslo sentrum, Grünerløkka, Tøyen, Carl Berner og Vulkan/Mathallen-området nås på kort tid, noe som gjør beliggenheten godt egnet for en aktiv og urban hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 23.05.1901. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 04.03.1935. Disse samsvarer i stor grad med dagens bruk av boligen, med unntak fra at det er etablert bad på soverom.

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

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202515161
Romsdalsgata 5 B - bruksendring av bod til bolig - H0502

Saksnummer
202522398
Christies gate 22 - fjerning av dør mellom boenheter

Saksnummer
202508526
Christies gate 26 B - bruksendring og fasadeendring - Byggesaken er satt i bero

Saksnummer
202511284
Romsdalsgata 9 A-B - bruksendring av loft til to boliger, etablere bad og kjøkken i eksisterende leiligheter, oppføring av balkonger, fire takarker og to takvinduer

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/227/328/12:
27.05.1899 - Dokumentnr: 900811 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1958 - Dokumentnr: 515492 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. fundamentering m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2026 - Dokumentnr: 566819 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.08.1997 - Dokumentnr: 51150 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 547/10491

21.08.1995 - Dokumentnr: 44825 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:337
vedr. gårdsromserklæringer/utearealer.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktør for etat for eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328

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

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Nærheten til byen, kultur- og treningstilbud, utesteder, restauranter og kafeer, parker
- Den sentrale plasseringen, med gangavstand og/eller enkel tilgang til kollektivtransport (buss, trikk og t-bane) til alle deler av byen
- Den koselige atmosfæren i leiligheten, alle minnene
- Gode naboer og et veldrevet sameie

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Naboene er hyggelige. Alltid god steming og godt oppmøte på vårdugnad, og når vi møtes i trappen eller bakgården. En god blanding av
selveiere og leietakere, og av yngre og eldre, men flest

unge voksne, typiske førstegangs-kjøpere. Både aleneboere og par.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
- Buss: 21-bussen stopper ved Rignes Park (3 minutters gange fra leiligheten), 30-bussen stopper ved Birkelunden (2 minutters gange fra leiligheten), 20-, 21- og 30-bussen stopper ved Københavngata (5 minutters gange fra leiligheten)
- Trikk: Linjene 12 og 18 stopper ved Birkelunden (2 minutters gange fra leiliheten)
- Butikker: Ekstra Sannergata (to minutters gange fra leiligheten), Meny Ringnes Park (tre minutters gange fra leiligheten, Kiwi
Københavngata (to minutters gange fra leiligheten), Joker Toftes gate (tre minutters gange fra leiligheten), Joker Dælenenga (tre minutters gange fra leiligheten), Kiellands Hus, kjøpesenter (10 minutters gange fra leiligheten)
- Skoler: Grünerløkka skole, Sofienberg skole, Lakkegata skole
- Barnehager: Seilduken barnehage, Birk barnehage, Ringnes Park FUS barnehage, Barnas hus barnehage, Hallénparker barnehage, Hammerfestgata barnehage, Rodeløkka barnehage
- Treningssenter: SATS Ringnes Park, Dælenenga flerbrukshall og fotballbane, Grünerhallen, Fresh Fitness Carl Berner, EVO Grünerløkka, CREW

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Langs Akerselven (både spasering og løping, med muligheter for stopp på flere kafeer, og bading i Nydalen), østover forbi Rodeløkka (et svært sjarmerende område med gammel trehusbebyggelse) og gjennom Botanisk hage (en skikkelig perle!) og Tøyenparken, og vestover over Akerselven og opp Damstredet eller Telthusbakken

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 71 607,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
E-takst (Verdi 4000,-) kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Veiledningstime med stylist (Verdi 3900,-) kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Veil. 3900,-) kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 350,-

Samlet skal selger betale kr. 161 857,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 29. mai 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf. 98859121

Megler
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Romsdalsgata 5A

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	**4 min** 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**8 min** 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	**11 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**12 min** 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**18 min** 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**7 min** 0.6 km
Hersleb videregående skole	**16 min**

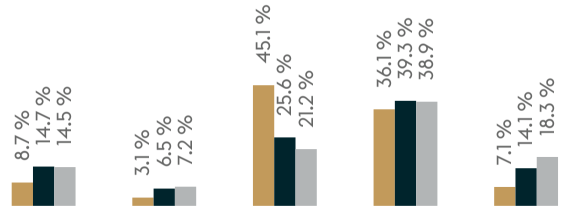
Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	**3 min** 0.3 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	**5 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	**14 min** 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**23 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.4 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	**4 min** 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-6 år... 88 barn	**5 min** 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-... 62 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	3 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Grünerløkka skole	3 min
Dælenengen ballbane	4 min
SATS Ringnes Park	5 min
SATS IIa	8 min

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100



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

Tilstandsrapport

Romsdalsgata 5 A, 0556 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 328, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2061 **Eiendomsverdi ref nr:** TB8421

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

MESTER

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



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Innvendig har boligen malte profiterte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på 150 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

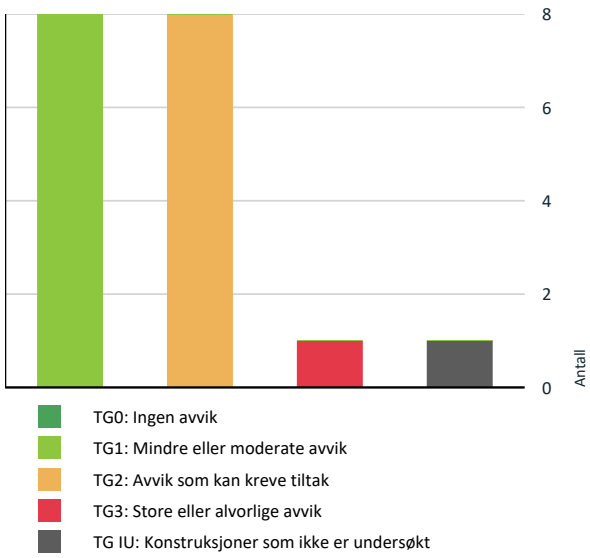
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

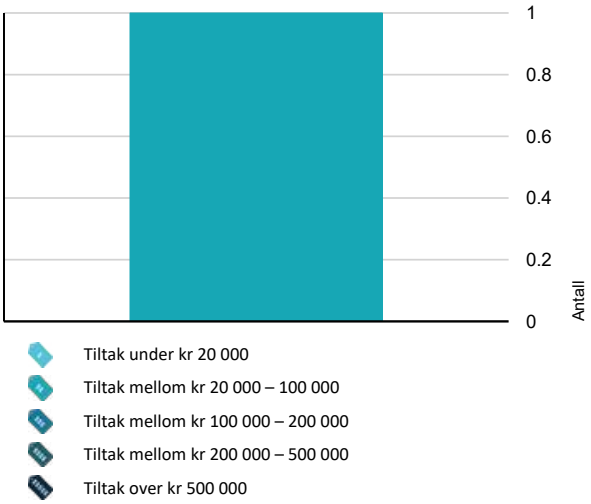
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1901

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

Retningsavvik, skjevheter og knirk må påberegnes i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det står en vedovn i stue, men den er ikke tilkoblet.

TG er gitt med tanke på pipeløpet.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble pipeløpet rehabilitert i 2019 i regi av sameiet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profiterte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

Tilstandsrapport

• 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.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Ifølge eier er induksjonstopp fra 2024.
Ifølge eier er oppvaskmaskin fra 2021.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 150 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

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 Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	39			39	
Loft		3		3	
Trappe rom		1		1	
Kjeller		4		4	
SUM	**39**	**8**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad, soverom		
Loft		Bod	
Trappe rom		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Yngve Axel Woxholth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	328		12	389 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Romsdalsgata 5 A

Hjemmelshaver
Woxholth Yngve Axel

Kommentar
Felleseie tomt

Eiendomsopplysninger

Skadedyr i tilhørende bygninger

Ifølge eier: "Enkelte observasjoner av veggedyr i enkelte andre seksjoner i sameiet i 2020. Dette ble håndtert den gangen, og har ikke vært et problem siden."

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

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/TB8421

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Yngve Axel Woxholth	9578-5999-4-2964757	2026-05-07 15:53:37

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
7. mai 2026

Oppdragsnummer
64-0076/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Romsdalsgata 5A, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Axel Woxholth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89975955
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bytte av silikonfuger i 2026, samt bytte av silikonfuger i 2018 iflg. tidligere eiers egenerklæring.

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

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid.

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

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid, men "Fyringsforbud i 2018 grunnet rehabilitering av pipeløp. Kobling av ildstedet er ikke gjort enda." iflg. tidligere eiers egenerklæring.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med noe av dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført rehabilitering av taket og utskiftning av takvinduer i en loftsseksjon i den andre oppgangen i bygget (B-oppgangen) i 2025. Arbeidet ble utført av Pallesen Bygg AS.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid.

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: Enkelte synlige sprekker i vertikal flisfuge ved sjakt, men ikke utover normal slitasje.

---

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

Ja

Beskriv: Ikke i min eiertid, men fyringsforbud i 2018 grunnet rehabilitering av pipeløp, iflg. tidligere eiers egenerklæring. Kobling av ildstedet er ikke gjort ennå.

---

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?

Ja

Beskriv: Normal skjevhet i gulvet.

---

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

Ja

Beskriv: Tett sluk ved et par anledninger. Det har blitt løst ved bruk av Plumbo og fungert fint i etterkant.

---

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: Enkelte observasjoner av veggedyr i enkelte andre seksjoner i sameiet i 2020. Dette ble håndtert den gangen, og har ikke vært et problem siden.

---

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 for hele sameiet datert 06.06.2025. Tilstandsrapporten ble utarbeidet av Opak etter forespørsel fra styret i sameiet. I rapporten er det et funn som angår leiligheten (gjengitt nedenfor): "Ved befaring i leilighet sør, 3. etasje oppgang A, så det ut til at deler av en bærevegg var fjernet. Det er ikke kjent om detter faktisk er tilfelle, eller om veggen i så fall er sikret mht. bærende egenskaper. Dette anbefales undersøkt. Anbefalte tiltak Tiltak 22.1 Undersøke om del av bærevegg i 3. etasje oppgang A er fjernet, og i så fall sikret mht. bærende egenskaper. Ingen øvrige anbefalte tiltak." Jeg vet ikke når den aktuelle veggen ble fjernet (det har ikke skjedd i min eiertid) eller om det er tale om en bærevegg. Det har ikke blitt stilt spørsmål ved dette tidligere.

---

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? Tilstandsrapport fra Norsk takst datert 04.11.2019, utarbeidet på oppdrag fra tidligere eier.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med noen heftelser utover det som er tinglyst.

---

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?

Ja

Beskriv: Styret i sameiet har varslet moderat økning / alminnelig inflasjonsjustering av felleskostnadene.

---

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: 64-0076/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Yngve Axel Woxholth	**2026-05-07**

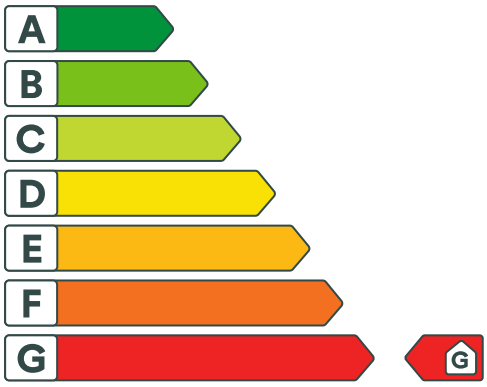
Identifikasjon

Yngve Axel Woxholth

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



Adresse	
Romsdalsgata 5A, 0556 OSLO	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275164**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80565712**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **328**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **39,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **39,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

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
385,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
385,37 kWh/m²	**15 029 kWh**



Romsdalsgata 5A, 0556 OSLO

Detaljering

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



Romsdalsgata 5A, 0556 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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



Tilstandsrapport med kostnadsoverslag

Oppdragsgiver: Sameiet Romsdalsgata 5

Dato: 06.06.2025

00	06.06.2025	UTKAST - RAPPORTUTSENDING	CR/PE/ND-B	Frank Vinjerui	Christopher Reusch
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Sammendrag

Samlede kostnader forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak for de neste 10 årene er vurdert til 4 950 000,- inkl. mva. I tillegg anbefales strakstiltak for 50 000,- inkl. mva. som bør utføres innen ett år. Moderniseringstiltak som kan være aktuelle å gjennomføre for å oppgradere, utover normalt vedlikehold, utgjør til sammen 2 030 000,- inkl. mva.

Strakstiltakene er:

Tiltak 22.1 Undersøke om del av bærevegg i leilighet 3. etasje oppgang A er fjernet, og i så fall sikret mht. bærende egenskaper.

Tiltak 23.10 Varsle nabo Romsdalsgata 7 om skader på deres gavlvegg oppe under tak. Må utbedres som strakstiltak. Fare for nedfall.

Tiltak 26.2 Utskifting av vinduer i takopplett loftseksjon nord. Det er innhentet pris på arbeidene, og arbeidet skal utføres i sommer.

Tiltak 28.4 Remontere rekkverksstolpe ved øverste avsats oppgang B.

Tiltak 29.1 Fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningstekniske og opprette system.

Tiltak 31.4 Inv. hovedstoppekran må etableres og merkes

Tiltak 44.1 Feste utelampe, mulig denne står noe utsatt til og bør heves for å unngå hærverk.

Tiltak 49.1 Opprette system for internkontroll for elektrisk anlegg.

Innenfor det bygningsmessige er vårt hovedinntrykk at eiendommen fremstår i generelt akseptabel teknisk stand, men med vedlikeholdsetterslep på fasade i bakgård, vinduer og til dels i trapperom. Det er aktiv og langvarig lekkasjeproblematikk ved takvinduer i nordlige loftsleilighet. Det er relativt betydelig avskalling på gavlveggen til naboeiendommen Romsdalsgata 7, med fare for nedfall av større deler av muren. Dette er rett over inngangen til eiendommen, hvor alle beboere går daglig. Nabo må varsles umiddelbart, og skaden må utbedres som et strakstiltak.

Innenfor VVS er vårt hovedinntrykk at anleggene fremstår i generelt dårlig teknisk stand. Synlige avløpsrør/spillvannsrør er av eldre støpejernstype, enkelte steder er det oppgradert med nyere plastrør. Rør til kaldt- og varmtvann (forbruksvann) er av eldre dato, har mange eldre stengeventiler og er dårlig isolerte og merket. Vaskerom i kjeller har fleksible rørkoblinger og fremstår generelt med liten grad av fagutførelse. Hovedstengekran er ikke påvist. Varmtvannsberedere er den enkelte beboers ansvar unntatt beredere i vaskerom i kjeller. Bygningen er tilkoblet kommunalt/ offentlig nett for VA. Det er ikke meldt om problemer med vann- og avløp. Overvann i bakgård evakueres via overvannskum og videre til offentlig nett.

Brannslukking er ved manuelle handslukkeapparater utplassert i bygningen. OPAK har ikke foretatt en helhetlig brannvurdering av bygningen, kun en visuell status av det utplasserte utstyr. I den enkelte leilighet er det beboers ansvar at slukkeutstyr vedlikeholdes og har den foreskrevne funksjon.

Innenfor EL er vårt hovedinntrykk at de elektrotekniske anleggene fremstår i generelt tilfredsstillende teknisk stand, anlegget er fagmessig utført, med noen mindre avvik. Dog er hovedtavler og øvrige sikringsskap til teknisk utstyr i fellesarealer av eldre dato, med smeltesikringer. Underfordelere i hver leilighet er ikke vurdert da dette normalt er seksjonseier ansvar å vedlikeholde. Boligselskapet har ikke fremlagt avtale om internkontroll elektro. Dette er et forskriftskrav.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag 2

Rapportering 4

Bakgrunn 4

Omfang 4

Premisser 4

Definisjon av tilstandsgrader 5

Konsekvensvurdering 5

Levetidsbetraktninger 6

Finansiering 6

Energiøkonomisering – ENØK 7

Kostnader i perioden 8

Tilstandsvurdering 9

2 BYGNING 9

3 VVS 16

4 EL-KRAFT 17

5 TELE OG AUTOMATISERING 19

6 ANDRE INSTALLASJONER 20

7 UTENDØRS 20

Brannsikring 21

Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2) 23

Vedlegg: Tiltaksplan med kostnadsoverslag
Bildedokumentasjon fra befaring

Oppdrag	: 143721 Romsdalsgata 5 | Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan
Bygningstype	: Boligbygg
Oppdragsadresse	: Romsdalsgata 5, 0556 Oslo
Befaringsdato	: 20.05.2025
Oppdragsleder	: Christopher Reusch, Spesialrådgiver bygg og eiendom
Oppdragsdeltaker	: Peder Eriksson, Spesialrådgiver VVS
Oppdragsdeltaker	: Nikolai Danielsen-Brodin, Rådgiver elektro

Rapportering

Bakgrunn

Sameiet Romsdalsgata 5 ved styret har tatt kontakt med OPAK AS for å få utarbeidet en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan for sin eiendom med bygninger. Styret ønsker å få en oversikt over eiendommens tekniske tilstand samt vedlikeholdsbehov og kostnader. Fra oppdragsgiver er det ved befaring muntlig mottatt enkelte opplysninger om tidligere utført vedlikehold.

Eiendommen består av en bygård oppført i 1899-1901, med til sammen 18 seksjoner fordelt på 2 oppganger og 5 etasjer + kjeller. To av seksjonene er loftsleiligheter. Eiendommen har adresse Romsdalsgata 5 A og B, 0556 Oslo, Oslo Kommune. Gnr.: 227, Bnr.: 328.

Eiendommen er regulert av byantikvaren som et enkeltminne, med vernestatus «Kommunalt listeført».

Denne rapporten er ment å være et viktig verktøy for styret i sitt fremtidige vedlikeholdsarbeid.

Rapporten gir en oversikt over den tekniske tilstanden for det bygningsmessige og de tekniske anleggene. I tillegg utarbeides en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Rapporten og vedlikeholdsplanen kan benyttes til budsjettering og vedlikeholdsplanlegging for eiendommen, og er et forslag til hvordan OPAK mener vedlikeholdsarbeidet bør planlegges de neste 10 årene.

Omfang

Det er gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en gjennomgang av bygningens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører og innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles tekniske anlegg. Leilighetene omfattes ikke av rapporten. Det er imidlertid foretatt en stikkprøvekontroll i 2 leiligheter, for å få et generelt inntrykk av teknisk standard. Vurderingen er basert på egen befaring og opplysninger gitt av oppdragsgiver.

Premisser

Tilstandsvurderingen er utført i henhold til NS 3424:2012 på analysenivå 1 (visuell kontroll). OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, verken for VVS eller elektro. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarerte. OPAK har ikke foretatt brannteknisk kontroll av eiendommen. Kun forhold som er avdekket under befaring av de øvrige fag er medtatt. Det forutsettes at de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig,

er korrekte. Mengder er skjønnsmessig beregnet og ev. målt på kart og tegninger. Alle mengder må ses på som omtrentlige. Kostnadene er budsjettkostnader, basert på erfaringspriser.

Definisjon av tilstandsgrader

Vurdering av tilstandsgrader er basert på NS 3424. Begrepet tilstandsgrad er definert i standarden. Ved registering av tilstand benyttes tilstandsgradene 0-1-2-3 som definert i tabellen under.

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
TG 0	**Ingen avvik**	• Ingen symptomer på avvik, ingen merknader
TG 1	**Mindre eller moderate avvik**	• Bygningsdelen har normal slitasje og er vedlikeholdt • Ingen vesentlige avvik, mangler eller konsekvenser har oppstått, kun behov for normalt vedlikehold fremover
TG 2	**Vesentlige avvik**	• Bygningsdelen er sterkt nedslitt • Bygningsdelen er vesentlig skadet • Bygningsdelen har redusert funksjon • Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid • Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen er mangelfullt eller feil vedlikeholdt • Bygningsdelen mangler vesentlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader
TG 3	**Store eller alvorlig avvik**	• Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt • Det er fare for liv og helse
TGIU	**Ikke undersøkt** Mulig risiko	• Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.

Konsekvensvurdering

Vurderingene er gjort på bakgrunn av en helhetsvurdering av konsekvens- og tilstandsgrad. Bygningsmaterialer og konstruksjoner som vurderes, kan få samme tilstandsgrad (TG), men ha ulik konsekvens for bygningen som helhet eller enkeltkomponent. For eksempel vil en TG2 kunne ha liten konsekvens for eiendoms- og personsikkerhet og av den årsak bli planlagt langt ut i planperioden. Dersom TG2 derimot gir en høy konsekvens for eiendommens og personers sikkerhet plasseres tiltaket tidlig i planperioden.

NS3424 inneholder kategorier for konsekvensvurderinger fra konsekvensgrad (KG) 0, ingen konsekvenser, til 3 store og alvorlige konsekvenser. OPAK synliggjør ikke hvilken KG som ligger til grunn for de enkelte tiltakene, men legger tiltak med høy konsekvensgrad i et tidlig tidsintervall for

planperioden. Leseren av rapporten vil dermed kunne lese tiltakets alvorlighet sett utfra TG og hvilken tidsperiode tiltaket er plassert inn i.

Levetidsbetraktninger

Levetidsbetraktninger er en vurdering av hvor lenge materialene kan opprettholde sine egenskaper og tiltenkte funksjon. Dette gjøres både for de enkelte komponenter (som takstein, heft for maling osv.) og for sammensatte konstruksjoner (som puss-system, yttertak, rørsystem osv.).

Materialers levetid baseres på lokale påkjenninger samt forskning gjennomført av Sintef Byggforsk. Der det ikke finnes forskningsunderlag, benyttes erfaringstall benyttet i bransjen for bruk ved tilstandsvurderinger og utarbeidelse av vedlikeholdsplaner.

Levetidsbetraktningene og tilstandsvurderingen gir et bilde av hvordan vedlikeholdet bør forløpe i tiden fremover. De vedlikeholdstiltakene som med bakgrunn i dette faller innenfor rapportens 10-års periode, er medtatt i vedlikeholdsplanen. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioritering:

I **Strakstiltak (0 - 1 år)**
Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

II **Vedlikehold (1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år)**
Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt.

III **Modernisering**
Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

Finansiering

For å gjennomføre nødvendig vedlikehold iht. styrets vedlikeholdsplikt, kan det være nødvendig med låneopptak for boligselskapet. Normalt har styret lov til å ta opp slike lån. For borettslag kan banken ta pant for lånet i felles eiendom, men for sameier kan vedlikehold finansieres enten ved et vedlikeholdsfond eller fra den enkelte sameier.

Borettslag: Borettslag kan som nevnt ta pant i felles eiendom for lånet. I mange tilfeller kreves det imidlertid at det er 2/3 flertall i borettslaget for selve tiltaket. Dette er en problemstilling som bør tas opp på generalforsamlingen før det søkes om finansiering.

Sameie: Sameieloven legger opp til at vedlikeholdsansvaret er en felleskostnad, og hovedregelen etter sameieloven er at felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. I de fleste tilfeller er denne brøken fastsatt etter areal, mens i noen tilfeller vil brøken være fastsatt

etter seksjonens verdi. Felleskostnadene skal for øvrig også dekke kostnader til kommunale avgifter, vann, avløp osv.

I utgangspunktet skal sameiets utgifter betales med fellesutgiftene seksjonseierne innbetaler, men ved større vedlikeholdsarbeider kan det bli behov for å låne penger. Styret har i utgangspunktet mulighet til å ta opp lån, og styret kan således igangsette vedlikehold uten at dette legges frem for sameiermøtet. Banken gis da adgang til å ta sikkerhet i sameiets felleskonto. Ettersom hver beboer eier sin leilighet i eierseksjonssameier, kan ikke hver enkelt seksjon pantsettes i forbindelse med låneopptak uten eiers medvirkning.

Energiøkonomisering – ENØK

Energikostnader knyttet til oppvarming, ventilasjon og belysning kan være store, men med forholdsvis enkle tiltak kan senkes betraktelig. Tiltak som etterisolering av tak og fasader, utskifting av vinduer, ombygging fra elektrisk til vannbåren varme, montering av et varmestyringssystem mm. vil kunne være med å senke energiforbruket. På generell basis er det et større innsparingspotensial på eldre bygninger enn hva det er på nye.

Det finnes forskjellige støtteordninger. ENOVA er en av dem som kan gi støtte til en helhetlig energikartlegning. Denne kartlegningen utføres av en energirådgiver som gjør en grundig vurdering av boligens energitilstand, gir oversikt over lønnsomheten til de ulike tiltakene samt en oversikt over hvilke tiltak som det gis støtte til. Formålet med støtteordningen er å gi informasjon som kan være medvirkende årsak til at energisparende tiltak blir iverksatt. Støtteordningen er ikke ment for tiltak som uansett ville blitt utført. Det kan søkes om midler hele året, men som for alle støtteordninger så må en søknad være behandlet i forkant av kontraktsinngåelser med entreprenører.

Støtten beregnes som en andel av merkostnaden ved å velge energivennlig løsning. OPAK gjennomfører energiøkonomiske vurderinger av bygg.

Kostnader i perioden

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til 7 030 000,- inkl. mva.
Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

	Strakstiltak	Vedlikehold			Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	0	940 000	1 080 000	150 000	1 940 000	4 110 000
VVS installasjoner	10 000	40 000	2 070 000	0	90 000	2 210 000
Elkraft, tele/aut, andre	40 000	290 000	150 000	130 000	0	610 000
Utendørs	0	80 000	0	20 000	0	100 000
Sum	**50 000**	**1 350 000**	**3 300 000**	**300 000**	**2 030 000**	**7 030 000**
Sum avrundet						**7 000 000**

Kostnadene er beregnet med følgende forutsetninger:

- Kostnadene er entreprisekostnader inkl. felleskostnader (rigg, drift etc., samt uspesifiserte kostnader (usikkerhet).
- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging (PL/BL) av arbeidene er medtatt som ett generelt påslag. Dette vil variere i hvert enkelt tiltak.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er inkl. mva.

Ved utførelse av tiltak gjøres det valg av materialer og metode for utførelse som kan medføre avvik i den beregnede kostnaden og faktisk kostnad. Budsjettkostnadene i rapporten gir grunnlag for avsetninger og planlegging, men det bør legges til en faktor for usikkerhet i hvert enkelt tiltak når det planlegges finansiering og ved utførelse av tiltaket.

Tilstandsvurdering

Følgende er en beskrivelse av de ulike bygningsdeler og deres tilstand slik de fremstod ved befaringen samt OPAKs forslag til tiltak. Se for øvrig egen tiltaksliste med budsjettsummer.

2 BYGNING		
21	Grunn og fundamenter	Beskrivelse Det er ikke gjort særskilte undersøkelser omkring grunnforhold og fundamentering. Ifølge byggesøknad fra 1899 er bygget oppført på «lere», dvs. leire. Antatt oppført med fundamenter med naturstein og tegl. Alder på dreneringen er ikke kjent, men det antas at denne er eldre, muligens original. Det er ikke registrert unormal fukt i de befarte områder i kjeller, ut over litt saltutslag på yttervegg i vaskekjeller. Litt saltutslag på vegger anses relativt normalt i bygårder i Oslo fra denne tidsperioden. Tilstand Grunnforhold og fundamentering fremstår i tilfredsstillende stand. Dreneringen fremstår å være fungerende, og det anses ikke behov for tiltak ved denne så lenge det ikke er fuktighet av betydning langs yttervegger i kjeller. Anbefalte tiltak
	Tiltak 21.1	Ingen anbefalte tiltak.
22	Bæresystemer	Beskrivelse Bygningen har bærende vegger i tegl og etasjeskiller i tre, mest sannsynlig med stubbeloftleire som isolasjon. Takkonstruksjonen er utført i tre. Trolig enkelte ståldragere i forbindelse med ombygning til leiligheter på deler av loft på 90-tallet. Tilstand Det er registrert en og annen mindre sprekkdannelse på yttervegg, men dette anses som relativt normalt for en eldre bygård som denne. Det er ikke observert skader eller symptomer som skulle tilsi at det er svikt hverken på grunnmur, yttervegger, etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner. Ved befaring i leilighet sør, 3. etasje oppgang A, så det ut til at deler av en bærevegg var fjernet. Det er ikke kjent om detter faktisk er tilfelle, eller om veggen i så fall er sikret mht. bærende egenskaper. Dette anbefales undersøkt. Anbefalte tiltak
	Tiltak 22.1	Undersøke om del av bærevegg i 3. etasje oppgang A er fjernet, og i så fall sikret mht. bærende egenskaper. Ingen øvrige anbefalte tiltak.
23	Yttervegger	Beskrivelse Overflater: Bygningens fasade mot gaten har slettpussede og malte flater med horisontalt bånd over 1. etasje og horisontal trekning over 2. etasje. Ulike profilerte

		omramninger rundt vinduer, med utsmykning i teglstein. Enkle kvadrer i fasadens 1. etasje og stukkatur under gesims. Innslag av granittstein i sokkel. Fasade i bakgården med slette, pussede og malte flater, og smyg mot vinduer. Portrom med malt panel, kantbeslag i blikk nederst mot gulv, og asfaltert gulv. Vinduer, dører og porter: Vinduer i eiendommen er utført i malt trekarm. Vinduene i seksjonene er av forskjellig alder, hvor enkelte vinduer er meget gamle, enkle vinduer med varevinduer, mens andre vinduer har 2 lags isolerglass eller energiglass. Også disse vinduene er generelt eldre, med ulik alder og tilstand, men nyere enn de aller eldste vinduene. Noen vinduer har luftespalter, andre har det ikke. Vinduene i trapperommene er eldre og malte trevinduer, muligens originale, med enkle glass. Inngangsdører til trapperommene er eldre, lakkerte tredører med et mindre sidefelt i glass og dørpumpe. Eldre, enkel labankdør i tre til redskapsbod i bakgården. Malt smijernsport i portrommet ut mot gaten. <u>Tilstand</u> Overflater: Det er ikke kjent når gatefasaden senest ble pusset og malt, men denne fremstår i relativt normal vedlikeholdt stand. Fasaden mot bakgård fremstår med generelt preg av noe fremskreden slitasje og behov for vedlikehold. Flere avskallinger i puss, spesielt ned mot terreng. Noe stedvis misfarging i flatene. Enkelte mindre sår og skader i smyg, og noen mindre sprekkdannelser spesielt mot nabogård i Christies gate. Portrommet fremstår i relativt normalt vedlikeholdt stand, men bærer preg av eldre standard. Kantbeslag ned mot asfalt har litt bulker og slitasje. Litt påregnelig malingsbehov på utsiden over smijernsporten, rundt vinduet og på listverk. Vinduer, dører og porter: Vinduer til seksjonene er av flere ulike typer, og med varierende vedlikehold. Enkelte vinduer ser ut til å ha blitt overflatebehandlet jevnlig, mens andre fremstår tørre og slitte i utvendig overflate. Alle vinduer fremstår å være av en viss alder, hvor noen er relativt normalt vedlikeholdt. 6 registrerte vinduer er spesielt gamle, og anses å være utgått på levetid. (4 stk. i bakgård øverst høyre side, og 2 stk. helt øverst til venstre på gatesiden.) For loftsvinduer, se post 26. Flere vinduer kan nok beholdes i en god del år til, også ut over denne 10-års planen. OPAK medtar for full utskifting av 6 stk. av de eldste vinduene. Utskifting av resterende ca. 60 vinduer medtas som et moderniseringstiltak som kan vurderes utført i løpet av planperioden. Dette vil medføre et enhetlig preg i eiendommen, samt bedret varmeisolering og reduserte strømutgifter. i seksjonene.

		Det er i befaringen opplyst at utvendig vedlikehold og ev. utskifting av vinduer har blitt tatt inn i vedtektene som sameiets ansvar, og ikke den enkelte seksjon. Vinduer i trapperommene fremstår med spesielt tørr utvendig overflate, spesielt oppgang B. De to inngangsdørene til trapperommene er eldre, hvor lakkert/beiset innside fremstår med mye merker og slitasje. Utvendig side er noe bedre vedlikeholdt. Labankdør til redskapsbod er gammel og noe slitt, men ser ut til å fungere greit som boddør. Litt utvendig malingsbehov. Smijernsport mot gaten fremstår som nyere og i normal stand. NB - Det er registrert betydelig og større avskalling på naboens gavlvegg i Romsdalsgata 7. Dette gjelder spesielt oppe rett under tak, men også noe nesten nede ved terreng. Her er det vesentlig fare for nedfall av større deler, ned rett ved portrommet/inngangen til eiendommen. Ansvaret for utbedring av dette anses å ligge hos naboen. Nabo Romsdalsgata 7 må informeres om dette umiddelbart, og skadene må utbedres som et strakstiltak, da det er fare for nedfall og alvorlig personskade. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 23.1	Lokale utbedringer av enkelte skader i puss, fasade bakgård.
	Tiltak 23.2	Ny maling av hele fasaden i bakgården, inkl. noe påregnelige pussreparasjoner. Budsjettestimat.
	Tiltak 23.3	Påregnelig maling utvendig listverk over smijernsport
	Tiltak 23.4	Utvendig overflatebehandling av vinduer i seksjonene.
	Tiltak 23.5	Medtar for utskifting av 6 stk. gamle vinduer i seksjoner 3. og 4. etasje oppgang B.
	Tiltak 23.6	Medtar for utskifting av resterende 60 vinduer i seksjonene som et moderniseringstiltak.
	Tiltak 23.7	Skrape og male vinduer i trapperom utvendig.
	Tiltak 23.8	Pusse og lakkere inngangsdører til trapperom. Male labankdør redskapsbod.
	Tiltak 23.9	Utskifting av begge inngangsdører til trapperom som et moderniseringstiltak.
	Tiltak 23.10	Varsle nabo Romsdalsgata 7 om skader på deres gavlvegg oppe under tak. Må utbedres som straksttiltak. Fare for nedfall. Fare for liv og helse.
24	Innervegger	<u>Beskrivelse</u> Overflater: De innvendige veggene i trapperommene er malt på underlag av glassfiberstrie de fleste steder. På loft er det pussede, umalte teglvegger, malt platekledning mot leilighetene, og eldre bodvegger i umalt tre. I kjelleren er det malte flater på pussede teglvegger og eldre bodvegger i umalt tre. Enkelte umalte yttervegger med synlig tegl. Dører:

		Leilighetsdører i trapperommene er skiftet i nyere tid, med brannklassifiserte dører og dørpumpe. Eldre, malte tredører med speil og profiler til boder i trapperom. Dører til kjeller og loft i lakkert stål, med brannklassifisering. <u>Tilstand</u> OPAK har ikke vurdert innvendige vegger i leilighetene, da dette er beboers eget ansvar. Overflater: Veggflater i trapperommene fremstår med generelt normalt vedlikehold. Det er enkelte sår og merker, bl.a. på noen av geriktene til inngangsdører seksjoner. Overflater på både trevegger og pussede teglvegger i bodarealer på loft er eldre, men anses å ikke ha behov for spesielt vedlikehold ettersom arealet benyttes til boder. Platekledning mot loftseksjonene i normal stand. I vaskerommet i kjeller er det en del saltutslag og avskalling i veggmaling. Malte murvegger ellers i kjeller fremstår i generelt god stand, det ser ut til at disse er malt for ikke mange år siden. Eldre bodvegger og -dører fremstår med eldre standard, men fungerende. Litt antydning til saltutslag på synlig innside yttervegger, men dette anses relativt normalt i eldre bygårder som denne. Dører: Leilighetsdører fremstår i normalt god stand. Dørene til boder i trapperom er relativt normalt vedlikeholdt, men med enkelte mindre merker noen steder (utbedres samtidig som merker og sår på listverk). Ståldører til loft og kjeller i normalt god stand, men med litt mindre bruksslitasje/merker på kjellerdør. Iht. Teknisk Forskrift skal bl.a. alle leiligheter, trapperom, tavlerom i forbindelse med rømningsvei, fyrrom o.l. være utformet som egne brannceller. Dette innebærer at dører og eventuelle rørgjennomføringer må være tette. Det skal benyttes branndører som kan stå imot brann og røyk i en gitt periode, slik at det er tilstrekkelig tid til å rømme fra bygningen. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 24.1 Tiltak 24.2	Trapperom: Overflatebehandling av diverse listverk med merker. Utbedring av enkelte mindre og lokale skader på vegg, samt lokal overflatebehandling av boddører med merker. Overflatebehandling av veggflater i vaskerom kjeller.
25	Gulv og himlinger (Dekker)	<u>Beskrivelse</u> Gulv på avsatser i trapperommene er omtalt i post 28 sammen med trappene. Gulv og himlinger i portrom er omtalt i post 23. Gulv: Gulvet i kjeller er utført i betong med ubehandlet overflate, på vaskerom er flaten malt. Eldre tregulv i bodarealer på loft, og vinyl-/linoleumsbelegg utenfor leilighetene. Himlinger:

		I kjeller er det montert gipsplater i himling. I trapperommene er det malte flater på slett og pusset underlag. På loft er det hovedsakelig umalte kryssfinerplater i himling, og slett, malt platehimling utenfor leilighetene. <u>Tilstand</u> OPAK har ikke vurdert gulv og himlinger i leilighetene da dette er beboers eget ansvar. Gulv: Eldre betonggulv i kjeller fremstår med eldre standard og falmet i overflaten, men funksjonelt som kjellergulv. Gulvet på vaskerom har en del avflassing i maling. Tregulvene i bodarealer på loft fremstår eldre, men funksjonelle. Banebelegg utenfor leilighetene er noe eldre og slitt. Himlinger: Det er montert gipshimling i kjeller, som et brannsikringstiltak. Denne fremstår hel og i normalt god stand. Himling i trapperom og på loft i normal stand. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 25.1	Male gulv i vaskerom
	Tiltak 25.2	Skifte banebelegget utenfor leilighetene.
26	Yttertak	<u>Beskrivelse</u> Taket er befart fra bakken, samt gjennom takvinduer i den ene loftsleiligheten. Yttertaket har saltaksform med taksperrer, snøfangere på begge sider. Takrenner og nedløp hovedsakelig i malt metall. Takdelen som strekker seg inn i bakgården (over 5A) ligger inntil taket til naboeiendommen Romsdalsgata 3, med et metallbeslag på mønet i seksjoneringsveggen. Taket er avsluttet med beslag mot seksjoneringsvegger mot nabogårdene Romsdalsgata 7 og Christies gate 22. Hele taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder. Et mindre felt med båndtekking i blikk inn mot bakgården, over bodene i trapperom B. Det er flere gjennomføringer i taket for med lufterør i metall. Takvinduer: Eiendommen har to loftsleiligheter, med takoppløft med vinduer. I den leiligheten som ikke ble befart er det ett takoppløft. Her skal vinduene ifølge saksinnsyn hos PBE ha blitt skiftet for ca. 3 år siden. I den befarte leiligheten er det vinduer i trekarm, både vertikalt og i taket, med utvendige metallbeslag, og korrugerte metallplater utenfor vinduet mot gaten. Vinduene i taket har kun 1-lags glass. Vinduene er høyst sannsynlig fra etableringen av loftsleiligheten ca. 1993/1994.

		Det er i tillegg et mindre, åpningsbart takvindu i fellesareal på loft, antatt med noe nyere alder. <u>Tilstand</u> Det er opplyst i befaringen at det ikke er aktive lekkasjer fra tak, bortsett fra takvinduene i loftsleilighet nord. Tekkingen fremstår som litt eldre, men hel og i tilfredsstillende stand. Snøfangere og registrerte metallbeslag på tak fremstår i tilfredsstillende stand. Renner og nedløp er noe eldre, men generelt hele. Spesielt flere nedløp i bakgård fremstår noe falmet i overflaten og anbefales for overflatebehandling. Renne på baldakin inngang B er skadet og må rettes opp. Et nedløp ved smijernsport mangler utkast. Takvinduer: Vinduer i den minste seksjonen er ikke befart. Loftseksjon nord: Både vinduer inn mot bakgården og vinduer mot gaten har tydelige tegn på lekkasje- og fuktproblematikk gjennom lang tid, med råteantydning flere steder spesielt v/ vindu mot bakgård, samt flere tegn på fuktinnsig. Beboer opplyser at han stadig må tørke opp vann ved nedbør og ved snøsmelting på våren. Beboer opplyser at han har forsøkt enkelte tettetiltak for å stoppe vanninnsig, både ut- og innvendig. Årsaken til lekkasjen synes mest sannsynlig å komme av utettheter i vinduskonstruksjonen. Det kan se ut som om vinduene er montert noe ufagmessig, og med svakheter ved utvendige beslag og tetting. Da vinduene i taket kun har ett lag glass, er kondens en mulig forklaring til innvendig fukt. Antakelig ikke til all fukt, men som et bidrag til fukt. Det fremstår mest sannsynlig at fukt i vinduene skyldes svakheter ved selve konstruksjonen, og ikke mangelfullt vedlikehold eller tilsyn fra innvendig side. Korrugerte metallplater foran vindu mot gaten har feil fall, slik at overvann renner inn mot vinduet istedenfor utover. Her er det også en lekkasje inn i seksjonen under vinduet. Det er opplyst om at det er innhentet priser fra noen entreprenører på utskifting og utbedring av takvinduene. OPAK har derfor ikke kostnadsestimert dette i denne rapport. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 26.1	Overflatebehandling av nedløp med misfarging, i bakgården. Mindre utbedringer nedløp og takrenne. Kostnad medtatt i fasadeutbedring, post 23.2.
	Tiltak 26.2	Utskifting og reparasjon av vinduer og takopplett loftseksjon nord.
		Det bør gjennomføres regelmessige kontroller og rengjøring av taket for å fange opp behov for vedlikeholdstiltak. Dette regnes som driftskostnader og er derfor ikke tatt med som vedlikehold i tiltaksplanen.
27	Fast inventar (Murte piper og ildsteder)	<u>Beskrivelse</u> Det er registrert flere murte piper over tak, med overflater i gul teglstein, metallbeslag i overgang til tak, og på pipetopp. Fire av pipene på mønet skal ha blitt rehabilitert innvendig ca. 2018.

		Feieluker i fellesareal loft og sotluker i kjeller. Fyringspiper er i bruk. <u>Tilstand</u> Pipene er utvendig kun besiktiget gjennom vindu i loftsleilighet, men fremstår normalt vedlikeholdt og i tilfredsstillende stand. Det er ikke registrert mangler eller forhold som bør utbedres. Innvendige observerte piper og luker på loft og i kjeller uten registrerte avvik. Iht. Forskrift om brannforebygging §6, må eier av bygningen, dvs. styret, sørge for fyringsanlegget virker som forutsatt. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 27.1	Ingen anbefalte tiltak.
28	Trapper og balkonger	<u>Beskrivelse</u> Trapper: Det er 2 trappeløp i eiendommen. Trappene er utført med bæring i stål, rekkverk i smijern og håndløper i malt tre. Trinn utført med malte flater på undersiden og malt treverk i trinn. Enkelte felt med eldre sklilister i metall. Avsatser belagt med linoleumsbelegg. Eldre tretrinn i trappene ned til kjeller. Det er ikke balkonger i eiendommen. <u>Tilstand</u> Trapper: Trinnene fremstår flere steder med betydelig overflateslitasje og vedlikeholdsbehov. Mellom enkelte etasjer er det noe bedre vedlikehold, spesielt i øvre etasjer. Underside trinn uten registrert vedlikeholdsbehov. Banebelegg på avsatser er noe eldre, men helt. Rekkverk og håndløper i relativt normal stand, men med litt begynnende bruksslitasje/merker. Det mangler en jernstolpe i øverste etasje oppgang B. Denne finnes, men må remonteres da det er for stor åpning i rekkverket. Eldre og slitte trapper ned til kjelleren. Anses å være funksjonelle, men det anbefales å montere en håndløper i hver av trappene. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 28.1	Male trinn i begge oppganger.
	Tiltak 28.2	Påregnelig utskifting av linoleumsbelegg på avsatser i trapperommene.
	Tiltak 28.3	Påregnelig overflatisk vedlikehold av rekkverk og håndløper. Begge trapperom.
	Tiltak 28.4	Remontere rekkverksstolpe ved øverste avsats oppgang B.
	Tiltak 28.5	Det anbefales å montere en håndløper i hver av de to kjellertrappene.
29	Dokumentasjon bygg	<u>Beskrivelse</u> Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for bygget. <u>Tilstand</u>

		Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningsmessige og etablere et sporbart system. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 29.1	Fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningstekniske og opprette system.

3 VVS		
31	Sanitær	<u>Beskrivelse</u> De sanitærtekniske installasjoner i fellesareal er i vesentlig grad eldre utstyr. Rørledninger er i kobberutførelse med enkelte innslag av moderne fleksible plastrør. Synlige avløpsrør er eldre støpejernsrør med enkelte innslag av nyere plastrør <u>Tilstand</u> Installasjoner som eldre kobberrør forbruksvann har i vesentlig grad passert forventet levetid. Avløpsrør fremstår med et oppgraderingsbehov. Enkelte slukrister fremstår som tette. Felles vaskerom i kjeller fremstår med liten grad av fagmessig utførelse. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 31.1	Videoinspeksjon av avløpsrørene i bakken for å avklare tilstand og ev tiltak
	Tiltak 31.2	Utskifting av stående og liggende avløpsrør
	Tiltak 31.3	Utskifting av eldre kobberrør
	Tiltak 31.4	Innvendig hovedstoppekran må etableres og merkes, Forskriftskrav!
32	Varme	<u>Beskrivelse</u> Bygningen har elektrisk oppvarming. Se kap. 45. <u>Tilstand</u> Se kap.45 for tilstand og ev. tiltak <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 32.1	Se kap 45 for ev. tiltak
33	Brannslukking	<u>Beskrivelse</u> Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet. I henhold til dagens forskrifter skal hver boenhet minimum inneholde et brannslukkingsapparat eller husbrannslange som når hele leiligheten. <u>Tilstand</u> OPAK har kun visuelt vurdert slukkeapparater i fellesareal. OPAK har ikke kontrollert slukkeutstyret i den enkelte leilighet OPAK anbefaler at brannslukkingsapparatene kontrolleres årlig, og at de skiftes ut ca. hvert tiende år. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 33.1	Ingen anbefalte tiltak.

34	Gass og trykkluft	Ikke relevant for eiendommen.
35	Prosesskjøling	Ikke relevant for eiendommen
36	Luftbehandling	Beskrivelse Ventilasjonssystemet for leilighetene er basert på naturlig oppdrift. Tilluftsventiler/-spalter er montert i yttervegg/vinduer. Avtrekk via luftekanaler til over tak fra bad/kjøkken etc. Kjøkkenavtrekk i en befart leilighet ble sagt ha avtrekk over tak. Tilstand I den befarte leiligheten var det tendenser til høy luftfuktighet og det anbefales å vurdere installasjon av balansert ventilasjon. Anbefalte tiltak
	Tiltak 36.1	Det anbefales en tilleggsundersøkelse for å finne løsning på å etablere balansert ventilasjon.
37	Komforkjøling	Ikke relevant for eiendommen.
38	Dokumentasjon VVS	Beskrivelse Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for bygget. Tilstand Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningsmessige, el- og VVS, og etablere et sporbart system for alle fag. Anbefalte tiltak
	Tiltak 38.1	Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det VVS tekniske utstyr, og etablere et sporbart system.

4 EL-KRAFT		
41	Basisinstallasjoner for elkraft	Beskrivelse Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg forlagt i vegger og tak, og delvis åpent anlegg forlagt med kabel og rør. Stigeledningene, samt mye av kursopplegget, er forlagt i både rør og åpent. Tilstand God stand, fagmessig utført arbeid, men deler av anlegget er gammelt. Anbefalte tiltak
	Tiltak 41.1	Ingen anbefalte tiltak.
42	Høyspent forsyning	Ikke vurdert, netteier er ansvarlig.

43	Lavspent forsyning (fordeling)	<u>Beskrivelse</u> Stigeledninger: Skjult anlegg fra hovedtavle til underfordelinger. Hovedtavle: Hovedtavle er av eldre årgang 40-60 år gammel, forskriftsmessig utført etter datidens norm, består av smeltesikringer. Underfordelinger: Underfordelinger i leiligheter er beboers ansvar. <u>Tilstand</u> Stigeledninger: Inntakskabel bør skiftes, da dette er en tøyisolert kabel som er delvis sparklet inn i taket i kjelleren. Denne er veldig gammel, estimerer at denne ble installert i mellomkrigstiden altså 80-100 år gammel. Inntakskabler i bygårder er i noen tilfeller eid av nettselskapet, dette bør undersøkes. Hovedtavle: Smeltesikringer i kjelleren bør vurderes utskiftning for å ivareta bedre kortslutningsbeskyttelse. I forbindelse med oppgradering av hovedtavle vil avdekning av spenningsførende deler bedres betydelig. Underfordelinger: Den vi besiktiget var i tilfredsstillende stand, estimert 40-60 år gammel. <u>Anbefalte tiltak</u> Stigeledninger:
	Tiltak 43.1	Inntakskabel bør skiftes, da dette er en tøyisolert kabel som er delvis sparklet inn i taket i kjelleren.
		Hovedtavle:
	Tiltak 43.2	Anbefaler utskifting av smeltesikringer til automatsikringer.
		Underfordelinger:
	Tiltak 43.3	Seksjonseiers ansvar.
44	Lys	<u>Beskrivelse</u> Det er i fellesareal benyttet en del eldre lampesokler. Det er benyttet LED pærer i samtlige vi så på befaring. <u>Tilstand</u> God tilstand, en utelampe som hang løst ved inngangsport. Mulig det er litt lite belysning i trappeløpet, beboer sa det var tilstrekkelig belyst. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 44.1	Feste utelampe, mulig denne står noe utsatt til og bør heves for å unngå hærverk.
	Tiltak 44.2	Skifte belysningen i kjellerne til LED-belysning med lysstyring
45	Elvarme	<u>Beskrivelse</u> Ikke registret elvarme i fellesarealer

		Anbefalte tiltak
	Tiltak 45.1	Ingen anbefalte tiltak
46	Reservekraft	Ingen reservekraft installert
49	Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)	Beskrivelse Iht. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften, fra 1 jan 1997) og § 9 i Forskrift om Elektriske lavspenningsanlegg omfattes boligselskapene av forskriftene om å sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i el. forskriftene. Det er boligselskapets ansvar å vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer, mens beboerne har ansvar for sin egen bolig. Styret har imidlertid plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på det ansvar de har. Tilstand Det er ikke kjent om sameiet har opprettet system for elektrisk internkontroll. Dette må etableres dersom det ikke finnes. Anbefalte tiltak
	Tiltak 49.1	Opprette system for internkontroll for elektrisk anlegg.

5 TELE OG AUTOMATISERING		
53	Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)	Beskrivelse Det er installert ett porttelefon anlegg på eiendommen. Det er av merket Aiphone GH system og består av ringepanel/anropsapparat på utsiden og svarapparat inne hos hver enkelt beboer. Tilstand Normal levetid for porttelefonanlegg er 10 +/- 5 år. Basert på alder må man regne med noen oppgraderinger av dette i løpet av noen år. Anbefalte tiltak
	Tiltak 53.1	Sett av et beløp for utskiftning, men ingen grunn til å skifte ut anlegget så lenge det fungerer som tiltenkt.
54	Alarm- og signalsystemer (Brannalarmanlegg)	Beskrivelse Brannvarslingsanlegg: Det er et heldekkende brannalarmanlegg i bygget. Sentraler er av merket Elotec. Hovedsentral er plassert i kjeller, men det er undersentraler nederst i hver oppgang. Innbruddsalarmanlegg: Ikke relevant for eiendommen Tilstand

		Brannvarslingsanlegg: God stand, vedlikeholdt og kontrollert av fagpersoner. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 54.1	Sett av et beløp for utskiftning, men ingen grunn til å skifte ut anlegget så lenge det fungerer som tiltenkt.
55	Lyd- og bildesystemer	Ikke relevant for eiendommen.
56	Automatisering (SD-anlegg)	Ikke relevant for eiendommen.

6 ANDRE INSTALLASJONER		
62	Heiser (Person- og varetransport)	Ikke relevant for eiendommen

7 UTENDØRS		
71	Bearbeidet terreng	Ikke relevant for eiendommen.
72	Utendørs konstruksjoner	<u>Beskrivelse</u> Lave støttemurer med malt spilegjerde i tre på toppen i bakgård, mot nabo Romsdalsgata 7 og Christies gate 24. Noen murte konstruksjoner ved sittegruppen i bakgården, med blomsterbed. Gavlvegger fra naboer Romsdalsgata 7 og Christies gate 24B med malt og dels pusset teglvegg. <u>Tilstand</u> Støttemurer og spilegjerde i normal stand, men med et par litt skjeve spiler i gjerdet. Murte konstruksjoner v/ sittegruppen er litt falmet i overflate, men i relativt normal stand. Gavlvegg mot Nr. 7A fremstår med betydelig avskalling i puss nede mot terreng. Det antas at naboen har ansvaret for utbedring her, da det er naboens vegg. Det samme gjelder til dels gavlveggen til Christies gate 24A. Her er det begynnende avflassing på enkelte felt på veggen. Henviser til tiltak 23.9. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 72.1	Påregnelig periodisk overflatisk vedlikehold av mur og gjerder i bakgård.
73	Utendørs røranlegg	<u>Beskrivelse</u> Eiendommen er tilkoblet offentlig-/ kommunalt nett for VA og overvann <u>Tilstand</u>

		Det er ikke meldt om problemer med vann eller avløp, men pga. alder anbefales en kameraundersøkelse av bunn- og stikkledninger. Overvannskum er ikke inspisert, men det anbefales kontroll av denne. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 73.1	Tilleggsundersøkelse av stikkledninger for videre vurdering av tilstand og ev. tiltak. Samkjøres ev med undersøkelse av inv. bunnledninger.
74	Utendørs elkraft	<u>Beskrivelse</u> Vurdert i kapittel 44.
76	Veier og plasser	Ikke relevant for eiendommen.
77	Parker og hager	<u>Beskrivelse</u> Bakgård med sementbasert belegningsstein. Sittegruppe i et hjørne, med Avfallsbeholdere og sykkelstativ ved tregjerdet mot Christies gate. <u>Tilstand</u> Belegningsstein har sunket rundt overvannskum, samt ved nedløp i hjørnet mot eiendommen i Christies gate. Dette skyldes med sannsynlighet vann som vasker bort massene under. Område med avfallsbeholdere og sykkelstativ i normal stand. <u>Anbefalte tiltak</u>
	Tiltak 77.1	Fjerne belegningsstein der denne har sunket, fylle på med relevante masser og remontere stein.

Brannsikring

Det gjøres oppmerksom på at OPAK ikke har foretatt noen fullstendig brannteknisk kontroll av bygningen.

Følgende forhold er registrert i forbindelse med befaringen av de øvrige fag:

- Det er rømningsvei over loft, da det ikke er noen baktrapp i oppgangene. Rømningsvei bør merkes bedre.
- Brennbart materiale er lagret i rømningsvei i loftsetasje.

Iht. forskrift om brannforebygging 17. desember 2015 er det eieren av en bygning, dvs. styret, som skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder, og er ansvarlig for at bygningen tilfredsstiller brannteknisk krav.

Vi refererer i denne forbindelse til forskrift om brannforebygging § 8 som sier:
«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin boenhet. Hver enkelt boenhet skal minimum ha en godkjent røykvarsler og godkjent brannslokkeutstyr (husbrannslange eller pulverapparat). Det bør monteres røykvarslere i alle oppholdsrom, samt i og utenfor soverom. Av hensyn til driftssikkerheten bør røykvarslerne være nett-tilkoblet og ha nødbatteri. Styret bør sende årlige påminnelser til beboerne om deres ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og minne om å skifte batterier i røykvarslere og etterse slokkeutstyr.

Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2)

På bakgrunn av de observasjoner som er gjort under befaringen anbefaler vi å foreta følgende tilleggsundersøkelser:

Bygg

Tiltak 22.1	Undersøke om del av bærevegg i 3. etasje oppgang A er fjernet, og i så fall sikret mht. bærende egenskaper. Ingen øvrige anbefalte tiltak.

VVS

Tiltak 31.1	Utredning av vann- og avløpsrør, kamerainspeksjon
Tiltak 31.2	Tilleggsundersøkelse for å finne løsning/ utarbeide løsningsforslag på ventilasjon.

Elektro

Tiltak 43.1	Undersøke eierforhold inntakskabel.

Oslo, 06.06.2025

For OPAK AS

Christopher Reusch
Spesialrådgiver bygg og eiendom

☑ Egenkontroll Bygg 06.06.2025 CR	☑ Egenkontroll VVS og EL 06.06.2025 PE, NB	☑ Sidekontroll 06.06.2025 FV

Distribuert til:
Sameiet Romsdalsgata 5 v/Hamza El Maabdi,

Vi er opptatt av at våre kunder er fornøyde med bistanden fra oss. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å gi oss din tilbakemelding.

Registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål om din opplevelse av vår bistand.

Oppdragsnr.: 143721
Oppdragsnavn: Sameiet Romsdalsgata 5
Dato: 06.06.2025

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Romsdalsgata 5

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov
2	**Bygning**						
21	*Grunn og fundamenter*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
22	*Bæresystem*	1					
	Tiltak						
1	Undersøke om del av bærevegg i leilighet 3. etasje oppgang A er fjernet, og i så fall sikret mht. bærende egenskaper. Ingen øvrige anbefalte tiltak.	2	X				
23	*Yttervegger*	1					
	Tiltak						
1	Lokale utbedringer av enkelte skader i puss, fasade bakgård.	2		75 000			
2	Ny maling av hele fasaden i bakgården, inkl. noe påregnelige pussreparasjoner. Budsjettestimat.	1			750 000		
3	Påregnelig maling utvendig listverk over smijernsport	1				10 000	
4	Utvendig overflatebehandlig av vinduer i seksjonene.	2		200 000			
5	Medtar for utskifting av 6 stk. gamle vinduer i seksjoner 3. og 4. etasje oppgang B. Budsjettestimat.	2		140 000			
6	Medtar for utskifting av resterende 60 vinduer i seksjonene som et moderniseringstiltak. Budsjettestimat.						1 250 000
7	Skrape og male vinduer i trapperom utvendig.	2		70 000			
8	Pusse og lakkere inngangsdører til trapperom. Male labankdør redskapsbod.	2		15 000			
9	Utskifting av begge inngangsdører til trapperom.						100 000
10	Varsle nabo Romsdalsgata 7 om skader på deres gavlvegg oppe under tak. Må utbedres som strakstiltak. Fare for nedfall. Fare for liv og helse.	3	X				
24	*Innervegger*	1					
	Tiltak						
1	Trapperom: Overflatebehandling av diverse listverk med merker. Utbedring av enkelte mindre og lokale skader på vegg, samt lokal overflatebehandling av boddører med merker.	2		30 000			
2	Overflatebehandling av veggflater i vaskerom kjeller.	2		30 000			
25	*Gulv og himlinger (Dekker)*	1					
	Tiltak						
1	Male gulv i vaskerom.	2		10 000			
2	Skifte banebelegget utenfor leilighetene.	1				15 000	
26	*Yttertak*	1					
	Tiltak						
1	Overflatebehandling av nedløp med misfarging, i bakgården. Mindre utbedringer nedløp. Kostnad medtatt under fasadeutbedring, post 23.1.	2					
2	Utskifting og reparasjon av vinduer og takopplett loftseksjon nord. Det er innhentet priser på arbeidene, og arbeidet skal utføres i sommer.	2	X				
27	*Fast inventar (Murte piper og ildsteder)*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
28	*Trapper og balkonger*	1					
	Tiltak						
1	Male trinn i begge oppganger.	2		70 000			
2	Påregnelig utskifting av linoleumsbelegg på avsatser i trapperommene.	1				50 000	
3	Påregnelig overflatisk vedlikehold av rekkverk og håndløper. Begge trapperom.	1				30 000	
4	Remontere rekkverksstolpe ved øverste avsats oppgang B.	2	2 000				
5	Det anbefales å montere en håndløper i hver av de to kjellertrappene.	1		15 000			
29	*Dokumentasjon bygg*						
	Tiltak						
1	Fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningstekniske og opprette system.	TGIU	X				
	Sum		2 000	655 000	750 000	105 000	1 350 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		300	98 250	112 500	15 750	202 500

ID 1364

Oppdragsnr.: 143721
Oppdragsnavn: Sameiet Romsdalsgata 5
Dato: 06.06.2025

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Romsdalsgata 5

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov
	Mva	25 %		575	188 313	215 625	30 188	388 125
	Sum bygning			**0**	**940 000**	**1 080 000**	**150 000**	**1 940 000**

ID 1364

Oppdragsnr.: 143721
Oppdragsnavn: Sameiet Romsdalsgata 5
Dato: 06.06.2025

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Romsdalsgata 5

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov
3	**VVS**						
31	*Sanitær*	2					
	Tiltak						
1	Videoinspeksjon av avløpsrør i bakken for å avklare tilstand og ev. tiltak	2		20 000			
2	Utskifting av stående og liggende avløpsrør	2			880 000		
3	Utskifting av eldre kobberrør	2			560 000		
4	Inv. hovedstoppekran ble ikke påvist og må etableres og merkes	3	5 000				
32	*Varme*						
	Tiltak						
1	Se kap. 45						
33	*Brannslukking*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
34	*Gass og trykkluft*						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for eiendommen						
35	*Prosesskjøling*						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for eiendommen						
36	*Luftbehandling*	1					
	Tiltak						
1	Det anbefales en tilleggsundersøkelse for å finne løsning på å etablere balansert ventilasjon.	1					60 000
37	*Komfortkjøling*						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for eiendommen						
38	Dokumentasjon VVS	2					
	Tiltak						
1	Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det VVS tekniske utstyr, og etablere et sporbart system.	2		10 000			
	Sum		5 000	30 000	1 440 000	0	60 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		750	4 500	216 000	0	9 000
	Mva 25 %		1 438	8 625	414 000	0	17 250
	Sum VVS-anlegg		**10 000**	**40 000**	**2 070 000**	**0**	**90 000**

ID 1364

Oppdragsnr.: 143721
Oppdragsnavn: Sameiet Romsdalsgata 5
Dato: 06.06.2025

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Romsdalsgata 5

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov
4	**Elkraft**						
41	*Basisinstallasjon for elkraft*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
42	*Høyspent forsyning*						
	Tiltak						
1	Ikke vurdert, netteier er ansvarlig.	TGIU					
43	*Lavspent forsyning*	2					
	Tiltak						
1	Inntakskabel bør skiftes, da dette er en tøyisolert kabel som er delvis sparklet inn i taket i kjelleren. Budsjettoverslag.	2		200 000			
2	Anbefaler utskifting av smeltesikringer til automatsikringer.	1			100 000		
3	Seksjonseiers ansvar.						
44	*Lys*	1					
	Tiltak						
1	Feste utelampe, mulig denne står noe utsatt til og bør heves for å unngå hærverk.	3	5 000				
2	Skifte belysningen i kjellerne til LED-belysning med lysstyring	1			5 000		
45	*Elvarme*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
46	*Reservekraft*						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for eiendommen						
49	*Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)*	2					
	Tiltak						
1	Opprette system for internkontroll for elektrisk anlegg.	2	20 000				
	Sum		25 000	200 000	105 000	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		3 750	30 000	15 750	0	0
	Mva 25 %		7 188	57 500	30 188	0	0
	Sum Elkraft		**40 000**	**290 000**	**150 000**	**0**	**0**

ID 1364

Oppdragsnr.: 143721
Oppdragsnavn: Sameiet Romsdalsgata 5
Dato: 06.06.2025

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Romsdalsgata 5

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov
5	**Tele- og automatisering**							
53	*Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)*		1					
	Tiltak							
1	Sett av et beløp for utskiftning, men ingen grunn til å skifte ut anlegget så lenge det fungerer som tiltenkt.		1				40 000	
54	*Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)*		1					
	Tiltak							
1	Sett av et beløp for utskiftning, men ingen grunn til å skifte ut anlegget så lenge det fungerer som tiltenkt.		1				50 000	
55	*Lyd- og bildesystemer*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant for eiendommen							
56	*Automatisering (SD-anlegg)*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant for eiendommen							
	Sum			0	0	0	90 000	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	0	0	13 500	0
	Mva	25 %		0	0	0	25 875	0
	Sum Tele og automatisering			**0**	**0**	**0**	**130 000**	**0**
6	**Andre installasjoner**							
62	*Heiser (Person- og varetransport)*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant for eiendommen							
	Sum			0	0	0	0	0
	Rigg, drift og administrasjon	15 %		0	0	0	0	0
	Mva	25 %		0	0	0	0	0
	Sum Andre installasjoner			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

ID 1364

Oppdragsnr.: 143721
Oppdragsnavn: Sameiet Romsdalsgata 5
Dato: 06.06.2025

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Romsdalsgata 5

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov
7	**Utendørs**						
71	*Bearbeidet terreng*						
	Tiltak						
1	Ikke aktuelt.						
72	*Utendørs konstruksjoner*	1					
	Tiltak						
1	Påregnelig periodisk overflatisk vedlikehold av mur og gjerder i bakgård.	1				15 000	
73	*Utendørs røranlegg*	1					
	Tiltak						
1	Tilleggsundersøkelse av stikkledninger for videre vurdering av tilstand og ev. tiltak. Samkjøres medundersøkelse av inv. bunnledninger	2		20 000			
74	*Utendørs elkraft*						
	Tiltak						
1	Vurdert i kapittel 44.						
76	*Veier og plasser*						
	Tiltak						
1	Ikke aktuelt						
77	*Parker og hager*	1					
	Tiltak						
1	Fjerne belegningsstein der denne har sunket, fylle på med relevante masser og legge på plass stein.	2		35 000			
	Sum		0	55 000	0	15 000	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		0	8 250	0	2 250	0
	Mva 25 %		0	15 813	0	4 313	0
	Sum utendørs		**0**	**80 000**	**0**	**20 000**	**0**
	TOTALSUM (Alle fag)		**50 000**	**1 350 000**	**3 300 000**	**300 000**	**2 030 000**

ID 1364

BILDER

143721 Romsdalsgata 5

Befaringssted: Romsdalsgata 5, 0556 Oslo
Befaringsdato: 20.05.2025
Utført av: OPAK AS v/ Nikolai Danielsen-Brodin, Peder Eriksson, Christopher Reusch



Bilde nr. 1 Fasade mot gaten.



Bilde nr. 2 Fasade bakgård, sørlige del.



Bilde nr. 3 Fasade bakgård, nordlige del.



Bilde nr. 4 Avskalling i puss. Stedvis slitt fasade bakgård.



Bilde nr. 5 Sprekkdannelse rundt vindu i bakgård.



Bilde nr. 6 Hull i smyg ved vindu i bakgård.

143721 Romsdalsgata 5



Bilde nr. 7 Litt sprekkdannelse og misfarging fasade bakgård.



Bilde nr. 8 Litt sprekkdannelse og misfarging fasade bakgård.



Bilde nr. 9 Litt sprekkdannelse og misfarging fasade bakgård.



Bilde nr. 10 Både normalt vedlikeholdte vinduer og vinduer med vedlikeholdsbehov på fasade mot gaten. Ulik alder.



Bilde nr. 11 Både normalt vedlikeholdte vinduer og vinduer med vedlikeholdsbehov på fasade mot gaten. Ulik alder.



Bilde nr. 12 Vinduer av noe ulik alder og vedlikehold i bakgård.

143721 Romsdalsgata 5



Bilde nr. 13 Gamle enkeltvinduer med varevindu. Bakgård. 4 stk. Antatt 2 stk. på gatefasaden.



Bilde nr. 14 Tørre vinduer med malingsbehov i trapperom oppgang B.



Bilde nr. 15 Trapperom i normal stand, men med litt eldre standard. Litt misfarget taknedløp.



Bilde nr. 16 Trapperom i normal stand, men med litt eldre standard.



Bilde nr. 17 Slitasje på inngangsdør, oppgang A.



Bilde nr. 18 Slitasje på inngangsdør, oppgang B.

143721 Romsdalsgata 5



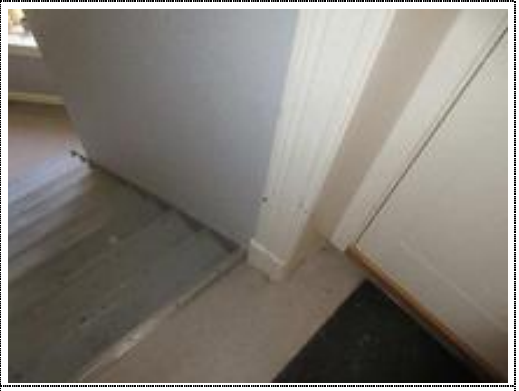
Bilde nr. 19 Noe merker og småsår på listverk i trapperom.



Bilde nr. 20 Noe merker og småsår på listverk i trapperom. Eldre og enkle vinduer.



Bilde nr. 21 Noe merker og småsår på listverk i trapperom.



Bilde nr. 22 Noe merker og småsår på listverk i trapperom.



Bilde nr. 23 Noe merker og småsår på listverk og vegg i trapperom.



Bilde nr. 24 Boddør med litt merker.

143721 Romsdalsgata 5



Bilde nr. 25 Noe saltutslag og avskalling i puss/maling i vaskekjeller.



Bilde nr. 26 Noe saltutslag og avskalling i puss/maling i vaskekjeller.



Bilde nr. 27 Liten skade på vegg i kjeller.



Bilde nr. 28 Nedløp mangler utkast.



Bilde nr. 29 Takrenne på takutstikk/baldakin rettes opp.



Bilde nr. 30 Råte og fuktproblematikk. Vindu mot bakgård. Loftsleilighet nord.

143721 Romsdalsgata 5



Bilde nr. 31 Råte og fuktproblematikk. Vindu mot bakgård. Loftsleilighet nord.



Bilde nr. 32 Synlige forsøk på å tette lekkasje med masse. Vindu mot bakgård. Loftsleilighet nord.



Bilde nr. 33 Synlige forsøk på å tette lekkasje med masse. Vindu mot gaten. Loftsleilighet nord.



Bilde nr. 34 Tegn på fuktproblematikk. Vindu mot gaten. Loftsleilighet nord.



Bilde nr. 35 Metallbeslag med feil fall. Vann renner inn til vinduet. Loftsleilighet ord.



Bilde nr. 36 Metallbeslag med feil fall. Vann renner inn til vinduet. Antatt gammel og utett fugemasse. Loftsleilighet nord.

143721 Romsdalsgata 5



Bilde nr. 37 Fuktlekkasje under vindu mot gaten. Loftsleilighet nord.



Bilde nr. 38 Slitasje i trinn i trapperom. Oppg. A.



Bilde nr. 39 Slitasje i trinn i trapperom. Litt bruksslitasje på håndløper. Oppg. B.



Bilde nr. 40 Rekkverk-stolpe mangler, oppgang B. Må remonteres.



Bilde nr. 41 Informere naboeiendommer om avskalling i puss.

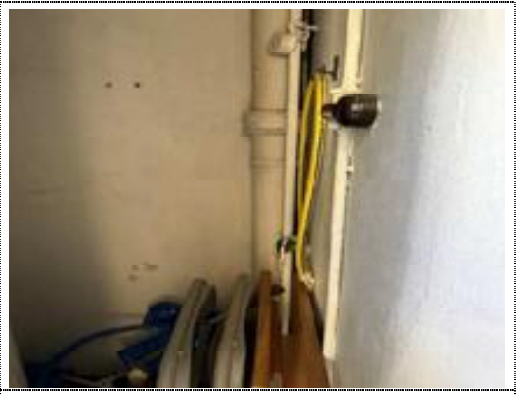


Bilde nr. 42 Fjerne belegningsstein, fylle på med relevante masser og remontere stein.

143721 Romsdalsgata 5



Bilde nr. 43 Fjerne belegningsstein, fylle på med relevante masser og remontere stein.



Bilde nr. 44 Stående avløpsrør er av eldre type og anbefales oppgradert



Bilde nr. 45 Avløpsrør i kjeller er av eldre dato og anbefales oppgradert.



Bilde nr. 46 Rørledninger forbruksvann i kobberutførelse anbefales oppgradert.



Bilde nr. 47 Vertikale føringer av forbruksvann oppover etasjene er av eldre kobberledninger og anbefales oppgradert.



Bilde nr. 48 Avløp i vaskekjeller bør reetableres ifm generell oppgradering av avløp.

143721 Romsdalsgata 5



Bilde nr. 49

Hovedtavle, målere for underfordelinger, kursopplegg av eldre dato, anbefales utskiftet



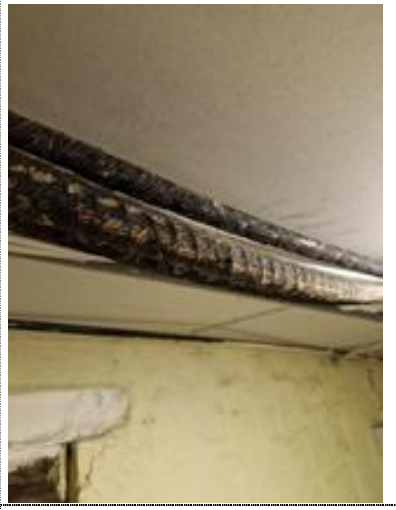
Bilde nr. 50

Fordeling av fellesarealer i hovedtavle, kursopplegg av eldre dato, anbefales utskiftet



Bilde nr. 51

Knivsikring i hovedtavle, av eldre dato, anbefales utskiftet



Bilde nr. 52

Inntakskabel, av eldre dato, anbefales utskiftet

143721 Romsdalsgata 5



Bilde nr. 53
Innsparklet inntakskabel, anbefales utbedret



Bilde nr. 54
Brannsentral, nyere dato



Bilde nr. 55
Brannmelder



Bilde nr. 56
Kabelforlegning i boder i felles areal, av eldre dato

143721 Romsdalsgata 5



Bilde nr. 57

Fibernettverk, nyere dato.



Bilde nr. 58

Utebelysning, løse lamper bør utbedres, LED lyskilde er ettermontert.



Bilde nr. 59

Porttelefonanlegg



Bilde nr. 60

Underfordeling hos beboer, av eldre dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5071
SAMEIET ROMSDALSGATA 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROMSDALSGATA 5

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mars kl. 19:00 og lukker 8. mars kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5071

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Lenke til digitalt årsmøte (Teams)
https://teams.microsoft.com/meet/35868381220422?p=G173J0Fq3VtY4H98pB

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Orientering om gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ROMSDALSGATA 5

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

Hamza el Maabdi er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste basert på tilstedeværelse i digitalt årsmøte og eventuelle fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digitalt tilstedeværelse og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Yngve Axel Woxholth og Niels Fredrik Sole Semb er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på –1 289 237 kroner. Det negative resultatet skyldes omfattende rehabilitering gjennomført i 2025. Styret foreslår for årsmøtet at årets underskudd disponeres ved å overføre 556 019 kroner fra opptjent egenkapital og 733 218 kroner til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes, inkludert overføring av årets underskudd.

Vedlegg

1. 5071 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i løpet av 2025 utført et omfattende og ekstraordinært arbeid knyttet til et større rehabiliteringsprosjekt i loftsetasjen i sameiet, og det er lagt ned et betydelig antall timer i dette arbeidet. Underveis i prosjektet oppstod det også uforutsette utbedringsbehov som krevde ytterligere innsats. I tillegg har prosjektet medført behov for betydelig ekstra arbeid som følge av nødvendig dialog med den berørte seksjonseieren knyttet til vurderingen av kostnadsfordeling.

Videre har styret måtte gjøre flere vurderinger av nødvendige tiltak som følge av akutte utbedringsbehov andre steder i sameiet, ettersom flere sentrale bygningsdeler er i dårlig stand og har passert sin levetid. Dette arbeidet vil fortsette inn i 2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hamza El Maabdi

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

- Niels Semb
- Yngve Axel Woxholth

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

- Bård Birkenes

Sak 8

Orientering om gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i løpet av 2025 gjennomført omfattende vedlikeholdsarbeid i loftsleilighet 19 som følge av lekkasjeproblemer ved takvinduene. De totale kostnadene beløp seg til om lag 1 400 000 kroner, finansiert gjennom låneopptak i OBOS. Ettersom sameiets tidligere lån utløp i samme periode, medførte det nye opptaket ingen vesentlig økning i sameiets samlede låneutgifter eller i beboernes felleskostnader.

Det mest vesentlige av kostnadene mener vi er sameiets ansvar, ettersom arbeidene gjelder sentrale bygningsdeler som faller inn under sameiets vedlikeholdsplikt, herunder konstruksjon, tak og den utvendige delen av takvinduene. Likevel er det vår vurdering at det foreligger momenter knyttet til særskilt nytte, risiko og ansvar som tilsier at seksjonseier bør dekke en andel av kostnadene. Det foreligger fortsatt uenigheter mellom styret og seksjonseier om kostnadsansvaret.

Det presiseres at den aktuelle seksjonseieren også er medlem av styret. I tråd med vedtektenes § 8 om inhabilitet – som fastslår at et styremedlem ikke kan delta i behandling eller avgjørelse av saker hvor vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse – har seksjonseieren ikke deltatt i vurderingene eller behandlingen av saken.

Det har vært løpende dialog mellom styret og seksjonseieren over flere måneder, og per februar 2026 er det positive indikasjoner på at partene vil komme frem til et kompromiss hvor seksjonseier dekker en del av utgiftene. Mottatt beløp vil bli benyttet til å nedbetale lånet tilsvarende. Styret vil gi videre oppdatering på sakens status i løpet av våren 2026.

Videre kan det opplyses at sameiet har nådd et punkt hvor flere andre sentrale bygningsdeler har overgått sin levetid og må skiftes ut. Blant arbeid som vurderes i 2026 er utskiftning av enkelte vinduer, utskiftning av fellesdører i sameiet samt mulig fasaderehabilitering i bakgården grunnet avskalling og skader. Arbeidet forventes lånefinansiert og vil trolig ha tilsvarende kostnadsnivå som utbedringene i 2025. Det må derfor påregnes en viss økning i felleskostnader for å dekke dette.

Styret vil oppdatere budsjett for 2026 samt orientere sameiet fortløpende etter hvert som mer informasjon foreligger om kostnadsnivåer og beslutninger knyttet til igangsettelse av arbeid.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar informasjonen til orientering

Styrets årsrapport

Styret har i løpet av 2025 arbeidet for å forvalte og ivareta sameiets verdier på en best mulig måte, med mål om å opprettholde og styrke standarden på eiendommen innenfor forsvarlige økonomiske rammer. Arbeidet har omfattet jevnlig vedlikehold av fellesarealer, oppfølging av drift, skjøtsel og nødvendige tiltak ved slitasje og elde. Som hovedregel innhentes tilbud fra flere leverandører før styret beslutter valg av utførende part, med vekt på både pris og kvalitet.

Styret har som mål at kommende vedlikeholdstiltak skal finansieres gjennom oppsparte midler og/eller låneopptak som ikke medfører vesentlige økninger i felleskostnadene. Det ble i løpet av året gjennomført dugnader for rydding av bakgård, loft, boder og kjeller, og det er jevnlig distribuert informasjonsskriv til beboere ved behov.

Ordinært arbeid i 2025
Styret har i løpet av året gjennomført en rekke ordinære drifts- og vedlikeholdsoppgaver, blant annet:

1. Utskifting av låser og gjentatte reparasjoner av fellesdører som følge av slitasje.

2. Dugnader og mindre reparasjoner, inkludert malearbeid og fjerning av graffiti.

3. Regelmessige inspeksjoner av byggets tilstand, herunder kjeller, boder, trappeoppganger og nødutganger.

4. Fjerning av snø og is fra tak, samt varsling med skilt og kjegler ved rasfare.

5. Årlig brannkontroll og sikring av rømningsveier utført av eksternt selskap.

Ekstraordinært arbeid i 2025
2025 har vært preget av flere omfattende og ekstraordinære saker som har krevd betydelig arbeid fra styret:

1. Utbedring av lekkasjeskader i loftsleilighet 19
Sameiet gjennomførte omfattende vedlikeholdsarbeider i loftsleilighet 19 grunnet lekkasje fra takvinduene. Totalkostnaden var ca. 1,4 millioner kroner, finansiert gjennom nytt lån hos OBOS. Størsteparten av kostnadene er vurdert å ligge innenfor sameiets vedlikeholdsansvar, ettersom arbeidene omfattet sentrale bygningsdeler som konstruksjon, tak og den utvendige delen av takvinduene. Likevel vurderer styret at en del av kostnadene bør bæres av seksjonseier, da enkelte forhold knytter seg til særskilt nytte, risiko og ansvar som er spesifikke for den aktuelle seksjonen. Det har vært uenigheter mellom styret og seksjonseier om kostnadsansvaret, men dialog pågår. Per februar 2026 er det positive indikasjoner på et kompromiss hvor seksjonseier dekker en andel av utgiftene. Refusjonen vil benyttes til nedbetaling av sameiets lån. Styret vil gi videre oppdatering på sakens status i løpet av våren 2026.

2. Fasadeavskalling fra nabobygget RG7 og oppfølging
Nabobygget RG7 har i løpet av 2025 hatt omfattende avskalling av fasaden mot vår bakgård. Dette medførte en sikkerhetsrisiko for beboere i RG5, da deler av mur og puss kunne falle ned i vår bakgård og ved våre inngangspartier. Styret varslet RG7, som deretter gjennomførte en større rehabilitering av sin fasade. På grunn av byggenes nærhet og behov for stillas, krevde arbeidet betydelig oppfølging fra styrets side, blant annet i forbindelse med tillatelse til bruk av deler av vår eiendom for plassering av stillas og adkomst. Dette medførte omfattende koordinering for å sikre trygghet for beboere og forsvarlig gjennomføring av arbeidene.

3. Vurdering av nytt digitalt låse- og adgangssystem
Styret har vurdert muligheten for overgang til et digitalt adgangssystem som følge av vedvarende problemer med dagens mekaniske låser, hyppige feil og nøkler på avveie, noe som medfører både kostnader og administrativ oppfølging.

4. Tiltaksplan og tilstandsrapport fra OPAK
Sameiet engasjerte OPAK (ekstern prosjektrådgiver) for å utarbeide en fullstendig tilstandsrapport med

vurderinger av strakstiltak, samt kortsiktige, mellomlangsiktige og langsiktige vedlikeholdsbehov. Rapporten danner grunnlag for videre prioriteringer og planlegging i styret.

Forventet arbeid i 2026
Sameiet har nådd et punkt der flere sentrale bygningsdeler har oversteget sin tekniske levetid og må skiftes ut. Arbeid som vurderes i 2026 omfatter:

- utskiftning av enkelte vinduer
- utskiftning av dører i fellesarealer
- mulig fasaderehabilitering i bakgården på grunn av avskalling og skader

Tiltakene forventes lånefinansiert, og kostnadsnivået antas å ligge i samme størrelsesorden som utbedringene i 2025 (500 000 til 1 500 000 kroner). Dette kan medføre en moderat økning i felleskostnader. Styret vil oppdatere budsjett for 2026 samt orientere sameiet fortløpende etter hvert som mer informasjon foreligger om kostnadsnivåer og beslutninger knyttet til igangsettelse av arbeid.

Økonomi, budsjett og felleskostnader
Resultatet for 2025 viser et underskudd på nærmere 1 300 000 kroner og negativ egenkapital. Dette skyldes omfattende rehabiliteringsarbeid gjennomført i 2025 som er finansiert med låneopptak. Selve lånet føres ikke i resultatregnskapet, mens kostnadene gjør det, noe som gir et negativt årsresultat. Underskuddet vil imidlertid dekkes inn gjennom fremtidig innkreving av felleskostnader.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen, da den enkelte seksjonseier – og ikke sameiet – eier boligene. Tar man hensyn til byggets verdi, vurderes sameiets økonomiske situasjon som tilfredsstillende. Det vises for øvrig til årsregnskapet, særlig note 12, for utfyllende informasjon.

Sameiet har tilstrekkelig likviditet til å dekke løpende forpliktelser og enkelte mindre investeringer. Større rehabiliteringsprosjekter vil imidlertid kreve ytterligere låneopptak.

Felleskostnadene forventes å øke moderat i løpet av 2026 som følge av generell prisstigning og behov for enkelte rehabiliteringstiltak som lånefinansieres.

Budsjettet for 2026 vil bli oppdatert i løpet av våren når mer detaljerte planer og kostnadsanslag foreligger. Beboerne vil bli informert.

ROMSDALSGT.5 SAMEIET
ORG.NR. 986444912, KLIENTNR. 5071

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	745 908	701 613	733 214	745 908
SUM DRIFTSINNTEKTER		**745 908**	**701 613**	**733 214**	**745 908**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 022	-5 373	-6 000	-6 180
Forretningsførerhonorar		-86 695	-82 735	-86 000	-89 870
Konsulenthonorar		-74 189	-728	5 000	5 000
Drift og vedlikehold	6	-1 348 667	-71 413	-60 000	-60 240
Forsikringer		-116 416	-100 502	-121 000	-135 520
Kommunale avgifter	7	-150 638	-139 316	-155 000	-162 560
Energi/fyring	8	-11 026	-9 355	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 694	-67 781	-69 000	-71 070
Andre driftskostnader	9	-81 547	-22 656	-39 000	-39 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 016 354**	**-568 318**	**-610 000**	**-638 440**
DRIFTSRESULTAT		**-1 270 446**	**133 295**	**123 214**	**107 468**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 679	25 964	0	0
Finanskostnader	11	-45 471	-13 160	-9 264	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-18 791**	**12 804**	**-9 264**	**-5 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 289 237**	**146 099**	**113 950**	**102 468**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	146 099		
Fra opptjent egenkapital:		556 019	0		
Udekket tap:		-733 218	0		

ROMSDALSGT.5 SAMEIET
ORG.NR. 986444912, KLIENTNR. 5071

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 698	0
Driftskonto OBOS-banken		218 604	245 735
Sparekonto OBOS-banken		443 293	428 353
SUM OMLØPSMIDLER		**666 595**	**674 089**
SUM EIENDELER		**666 595**	**674 089**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	556 019
Udekket tap	12	-733 218	0
SUM EGENKAPITAL		**-733 218**	**556 019**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 383 656	101 182
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 383 656**	**101 182**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 026	10 667
Leverandørgjeld		4 598	6 177
Påløpte renter		534	44
SUM KORTSIKTIG GJELD		**16 158**	**16 888**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**666 595**	**674 089**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo. 23.02.2026
Styret i Romsdalsgt.5 Sameiet

Hamza el Maabdi Niels Semb Yngve Axel Woxholth

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	677 220
Bredbånd	68 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**745 908**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 022

SUM REVISJONSHONORAR	**-9 022**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 330 207
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 002
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 875
Kostnader dugnader	-8 583
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 348 667**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-94 078
Feie- og tilsynsgebyr	-4 617
Renovasjonsgebyr	-51 943
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-150 638**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-11 026
SUM ENERGI / FYRING	**-11 026**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 588
Annen leiekostnad	-37 088
Renhold ved firmaer	-39 048
Andre driftskostnader	-419
Trykksaker	-34
Andre kontorkostnader	-58
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 289
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-81 547**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	10 897
Renter av driftskonto i OBOS-banken	703
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 940
Andre renteinntekter	139
SUM FINANSINNTEKTER	**26 679**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-4 514
Pantegjeldsrenter	-11 570
Pantegjeldsrenter	-29 333
Renter på leverandørgjeld	-54
SUM FINANSKOSTNADER	**-45 471**

NOTE 12
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.
ENERGIAVREGNING

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Opprinnelig 2018	-659 890	
Nedbetalt tidligere	558 708	
Nedbetalt i år	101 182	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2025	-1 397 015	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 359	
		-1 383 656
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 383 656**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROMSDALSGATA 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROMSDALSGATA 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: STG8N-YWWXO-K7GJO-K2YHY-8X28H-SJJ5C

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-25 16:29:55 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: STG8N-YVWXO-K7GJO-K2YHY-8X28H-SJJ5C

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.03.26
Selskapsnummer: 5071 **Selskapsnavn:** SAMEIET ROMSDALSGATA 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Hamza el Maabdi er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse digitalt tilstedeværelse og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Yngve Axel Woxholth og Niels Fredrik Sole Semb er valgt.

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes, inkludert overføring av årets underskudd.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Hamza El Maabdi

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Niels Semb
- [ ] Yngve Axel Woxholth

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Bård Birkenes

Sak 8 Orientering om gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak

Årsmøtet tar informasjonen til orientering

- [ ] For
- [ ] Mot

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.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ROMSDALSGATA 5

Organisasjonsnummer: 986444912
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mars kl. 19:00 til 8. mars kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hamza el Maabdi er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste basert på tilstedeværelse i digitalt årsmøte og eventuelle fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse digitalt tilstedeværelse og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Yngve Axel Woxholth og Niels Fredrik Sole Semb er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på –1 289 237 kroner. Det negative resultatet skyldes omfattende rehabilitering gjennomført i 2025. Styret foreslår for årsmøtet at årets underskudd disponeres ved å overføre 556 019 kroner fra opptjent egenkapital og 733 218 kroner til udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes, inkludert overføring av årets underskudd.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Styret har i løpet av 2025 utført et omfattende og ekstraordinært arbeid knyttet til et større rehabiliteringsprosjekt i loftsetasjen i sameiet, og det er lagt ned et betydelig antall timer i dette arbeidet. Underveis i prosjektet oppstod det også uforutsette utbedringsbehov som krevde ytterligere innsats. I tillegg har prosjektet medført behov for betydelig ekstra arbeid som følge av nødvendig dialog med den berørte seksjonseieren knyttet til vurderingen av kostnadsfordeling.

Videre har styret måtte gjøre flere vurderinger av nødvendige tiltak som følge av akutte utbedringsbehov andre steder i sameiet, ettersom flere sentrale bygningsdeler er i dårlig stand og har passert sin levetid. Dette arbeidet vil fortsette inn i 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hamza El Maabdi (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hamza El Maabdi

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Yngve Axel Woxholth (7 stemmer)
Niels Semb (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Yngve Axel Woxholth
Niels Semb

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bård Birkenes (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bård Birkenes

8. Orientering om gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak

Sameiet har i løpet av 2025 gjennomført omfattende vedlikeholdsarbeid i loftsleilighet 19 som følge av lekkasjeproblemer ved takvinduene. De totale kostnadene beløp seg til om lag 1 400 000 kroner, finansiert gjennom låneopptak i OBOS. Ettersom sameiets tidligere lån utløp i samme periode, medførte det nye opptaket ingen vesentlig økning i sameiets samlede låneutgifter eller i beboernes felleskostnader.

Det mest vesentlige av kostnadene mener vi er sameiets ansvar, ettersom arbeidene gjelder sentrale bygningsdeler som faller inn under sameiets vedlikeholdsplikt, herunder konstruksjon, tak og den utvendige delen av takvinduene. Likevel er det vår vurdering at det foreligger momenter knyttet til særskilt nytte, risiko og ansvar som tilsier at seksjonseier bør dekke en andel av kostnadene. Det foreligger fortsatt uenigheter mellom styret og seksjonseier om kostnadsansvaret.

Det presiseres at den aktuelle seksjonseieren også er medlem av styret. I tråd med vedtektenes § 8 om inhabilitet – som fastslår at et styremedlem ikke kan delta i behandling eller avgjørelse av saker hvor vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse – har seksjonseieren ikke deltatt i vurderingene eller behandlingen av saken.

Det har vært løpende dialog mellom styret og seksjonseieren over flere måneder, og per februar 2026 er det positive indikasjoner på at partene vil komme frem til et kompromiss hvor seksjonseier dekker en del av utgiftene. Mottatt beløp vil bli benyttet til å nedbetale lånet tilsvarende. Styret vil gi videre oppdatering på sakens status i løpet av våren 2026.

Videre kan det opplyses at sameiet har nådd et punkt hvor flere andre sentrale bygningsdeler har overgått sin levetid og må skiftes ut. Blant arbeid som vurderes i 2026 er utskiftning av enkelte vinduer, utskiftning

av fellesdører i sameiet samt mulig fasaderehabilitering i bakgården grunnet avskalling og skader. Arbeidet forventes lånefinansiert og vil trolig ha tilsvarende kostnadsnivå som utbedringene i 2025. Det må derfor påregnes en viss økning i felleskostnader for å dekke dette.

Styret vil oppdatere budsjett for 2026 samt orientere sameiet fortløpende etter hvert som mer informasjon foreligger om kostnadsnivåer og beslutninger knyttet til igangsettelse av arbeid.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar informasjonen til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER
FOR ROMSDALSGT. 5 SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.04.2005
Sist endret på ordinært sameiermøte 07.03.2011

§1. Ro
- Det skal herske ro og orden etter kl 23.00 hver dag. Dette innebærer musikk, bråk fra arbeid, rydding, selskap o.l.
- Ved planlagte fester og tilstelninger som overskrider dette bør nabovarsel gis ut god tid i forveien.
- Vaskekjelleren skal ikke benyttes etter kl 22 på hverdager og kl 20 i helgene.

§2. Orden
- Alle enheter har ansvar for å vaske sin del av trappegangen minst hver 14. dag.
- Om vinteren måkes det etter behov. Alle tar i et tak så godt de kan.
- Alle ytterdører skal holdes låst til enhver tid. Dette gjelder også ytterporten.
- Trappegangene og kjelleren skal være fri for rot.

§3. Dugnader
- Styret kan kalle inn til to obligatoriske dugnader hvert år, hvor enten leietaker eller eier må stille .

§ 4. Seksjonseiere holdes ansvarlig for rot og merkostnader ved fjerning av søppelet på fellesområder.

Styret kan bøtelegge hensetting av søppel i tunnelen i perioder som overstiger 3 dager. Forslag til bot settes lik minimumskostnaden for bestilling av container og arbeidstid til å kaste søppelet i containeren; **kr 3.500**. Hvis det er leilighetsbeboer som er ansvarlig for rotet faktureres leilighetseier. Sameiet har kun et juridisk forhold til leilighetseier og er derfor nødt til å fakturere leilighetseier, som i neste omgang eventuelt må fakturere leietaker.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Romsdalsgata 5, org. nr. 986 444 912

Oppdatert i forbindelse med ny Eierseksjonslov av 01.01.2018.
Vedtatt på generalforsamling 28.febr 2018.
(Vedtektene erstatter tidligere vedtekter først vedtatt 19.april 1999.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Romsdalsgata 5. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen i 1999.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 227, bnr. 328 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) Sameiet fordeler bodarealer til bruk av leilighetseier av fellesarealet i kjeller, loft og trapperom slik at hver leilighet fortrinnsvis skal disponere en bod i kjeller, og en i trapperom/loft. Totalt bodareal skal ses opp mot eierseksjonsbrøken. Eventuelle ledige bodarealer kan leies ut av Sameiet til leilighetseierne på kortsiktige avtaler.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Sameiebrøken tar utgangspunkt i 1110 kvm.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) 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. Eventuelle endringer skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt på generalforsamling.

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.

(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.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(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. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 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 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.

4-2 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 4-1. 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 eventuelt 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 og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer 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.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

5-2 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.

5-3 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 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

6-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 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 og tjenestetid
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) 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.

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

8-2 Vederlag
(1) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(2) Styrehonoraret skal speile arbeidet som legges ned. Sameiets retningslinjer er som følger:

Rettledning for styrehonorar	**Honorar**
Standard styrearbeid: Ordinært styrearbeid; • Ordinære styremøter og oppgaver • Inntil ett mindre prosjekt. • Inntil 100 timer samlet styrearbeid	0,25G
Middels styrearbeid: Utvidet styrearbeid; • Enten tre mindre prosjekter, eller • Ett middels og ett mindre prosjekt, eller • Ett større prosjekt, eller • Inntil samlet 200 timer samlet styrearbeid	0,5G
Mye styrearbeid: Mye ekstraordinært styrearbeid, • Arbeid som overstiger «Middels styrearbeid»	0,75G

”Mindre prosjekter” - Mindre vedlikehold av vedlikeholdmessig grad. Inntil 20 timer prosjektarbeid for styret og minst 0,5G i kostnad.
”Middels prosjekter ” - Mer omfattende vedlikehold og mer tidkrevende arbeider. Inntil 60 timer prosjektarbeid for styret og minst 2G i kostnad
”Større prosjekter ” - Store utbedringer som krever mye styrearbeid. Mer enn 60 timer prosjektarbeid for styret og minst 5G i kostnad.

Kriteriene er ansett som minimumskrav for å oppnå honorarene. Retnignslinjene benytter Fylketrygdens Grunnbeløp for regnskapsåret som beregningsgrunnlag for honorar og størrelse på ferdigstilte prosjekter. Honorar skal avrundes til nærmeste 1.000 kr ved utbetaling. Først må ”Standard styrearbeid” være oppfylt før de økte honorarklassene er aktuelle. Det er kun mulig å oppnå opptjening av ett av alternativene over.

(3) Endelig styrehonorar fastsettes av sameiemøtet året etter regnskapsåret.

8-3 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. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-4 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-5 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.

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 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.

(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 det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 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.

11-4 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 29. mai 2017 nr. 91.

HJELPEMIDDEL 19930131S Blankett nr. 88-4025

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

A N M E L D E L S E .

Tegning.

ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.I.-No. 1621/35 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 5 Romsdalsgaten

Innlevert 7.sept.1935. Attestert

Ferdig attestert 18.2.1939

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 9-9-1935.

SE/VW.

Ad: 5 Romsdalsgaten, jnr. 906/35.

Sendes tilbake til herr bygningsschefen.

W.C. rummene må kunne opvarmes i den kolde årstid, og forøvrig må de gjeldende regler for innredning av W.C. rum følges.

Oslo helseråd den 13. september 1935.

Efter bemyndigelse

Mottatt 14 SEP. 1935

J.d. til innstilling 14/9-35

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Midlertidig garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Romsdalsgaten 5.	Romsdalsgaten 5.	57/3297

Byggherre

Det Nye A/S Romsdalsgaten 5
v/o.r.sakf. A.Roland Ögaard
Torggaten 1

Oslo.

Ansvarshavende

KR/NU.
Dato
22. september 1961.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold.

Godkjennes som midlertidig i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

KR

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

10000. 3-61. R. A. -

N. D. J.-No. 75.99
7 Bilag

566/99

Ekspedition d. 1.11
Bekræftelse
5 Januar
24/4 do Bekræftelse
8/2 99 Bg Anmeldt ekst
17/2 " Ekst-erklæring
21/2 99 Skr fra Tidsbet
9/3 " - fra Ole Rygg
24/3 " ingaaende Journalsag
1/4 " - til Arkivet
paa Matr.-No. fra Rygge

Expeditions-Dokument I

Indleveret 22 Jan. 1899 Attesteret 23de Mai 1901

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

Kristiania den 23 Jan. 1899.
O. Bjelke Holtermann

163/99

Intet at bemærke
Kr. 28/2-99
Kjærnerud

178/99

Gadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke
d. 28/2 1899.
Theodor Gallen

Oversendes den anden Sundhedskommission
Kristiania 28de Februar 1899
O. Bjelke Holtermann

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 02.11.2018

Deres ref.: Kjell Solbakken Vår ref.: 201814300-5 Saksbeh.: Jetmir Sabani Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ROMSDALSGATA 5 A-B	Eiendom:	227/328/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ROMSDALSGATA 5	Adresse:	Postboks 6668 St Olavsplass, 0129 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Romsdalsgata 5 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 31.10.2018.

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.

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.11.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ROMSDALSGATA 5, Postboks 6668 St Olavsplass, 0129 OSLO,
larsilia@hotmail.com

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Aarsæther, Gunnar C.
Indre Hatlen 44

6000 ÅLESUND

Aarsæther, Kjell H.
Rostedsgate 10

0178 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	930026693	97/70363

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	26. november 1997

Arbeidssted : 227/0328 Romsdalsgata 5
Byggherre : Aarsæther, Gunnar C., Indre Hatlen 44, 6000 ÅLESUND
Arbeidets art: INNREDNING AV LOFTLEILIGHETER

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

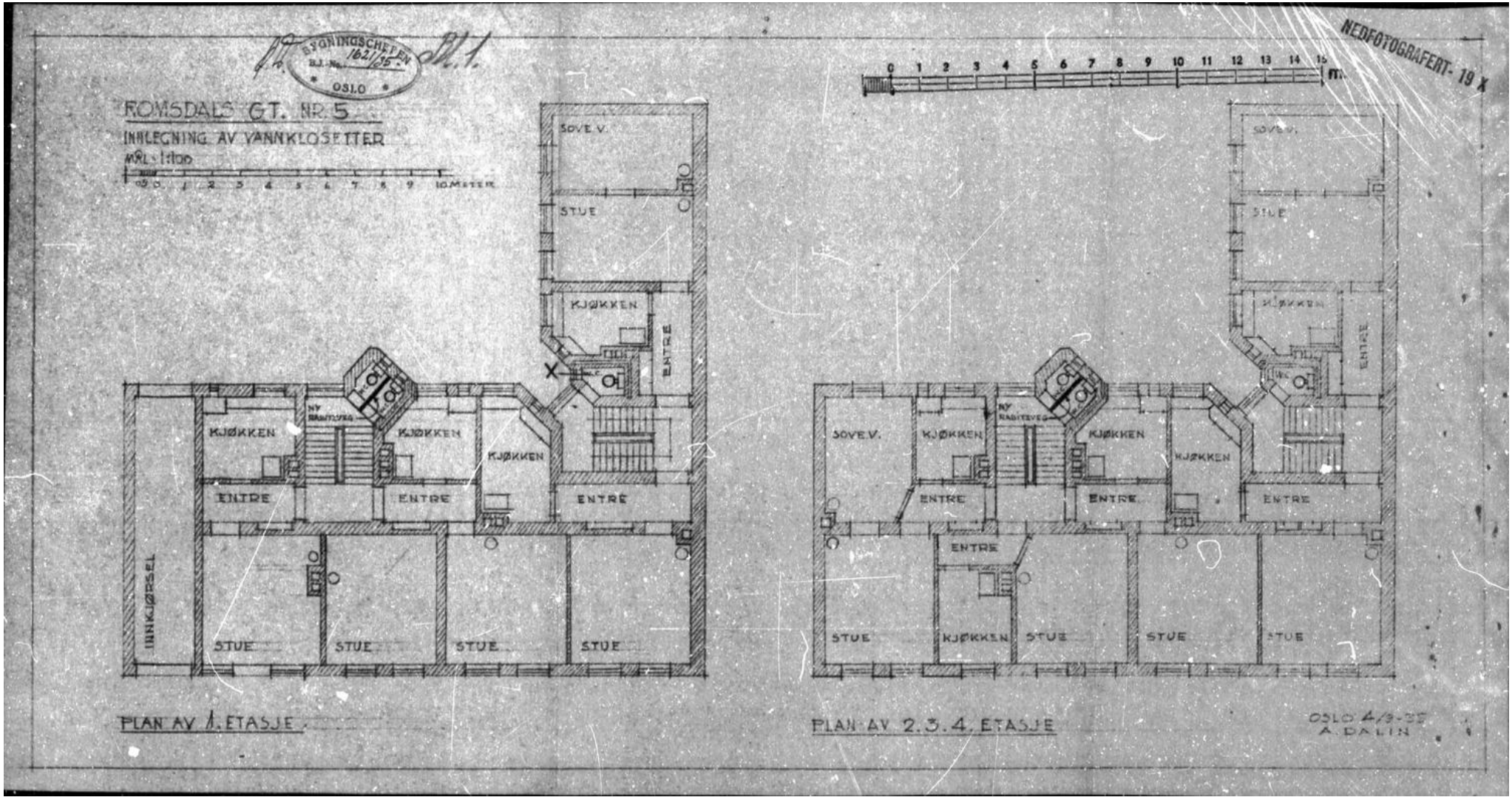
Ferdigkontroll ble avholdt 18.11.97.
På grunnlag av ansvarshavendes bekreftelse i brev av 21.11.97 hvor det redegjøres for utførte arbeider, gir Plan- og bygningsetaten herved midlertidig brukstillatelse for loftsleiligheter.

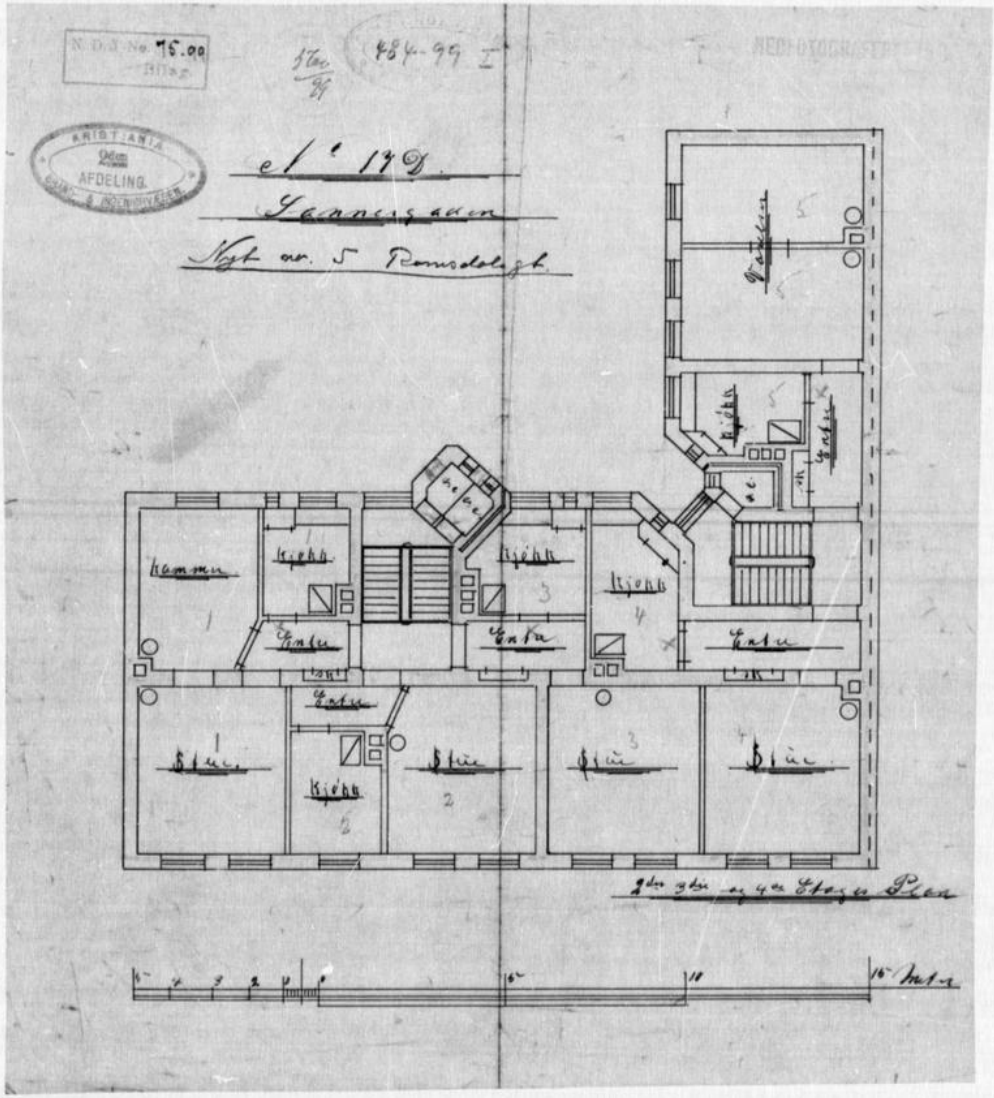
Vi ber om ansvarshavendes skriftlige tilstandsrapport/melding når alle gjenstående arbeider er rettet.
Frist for å rette gjenstående arbeider settes til 01.07.98.

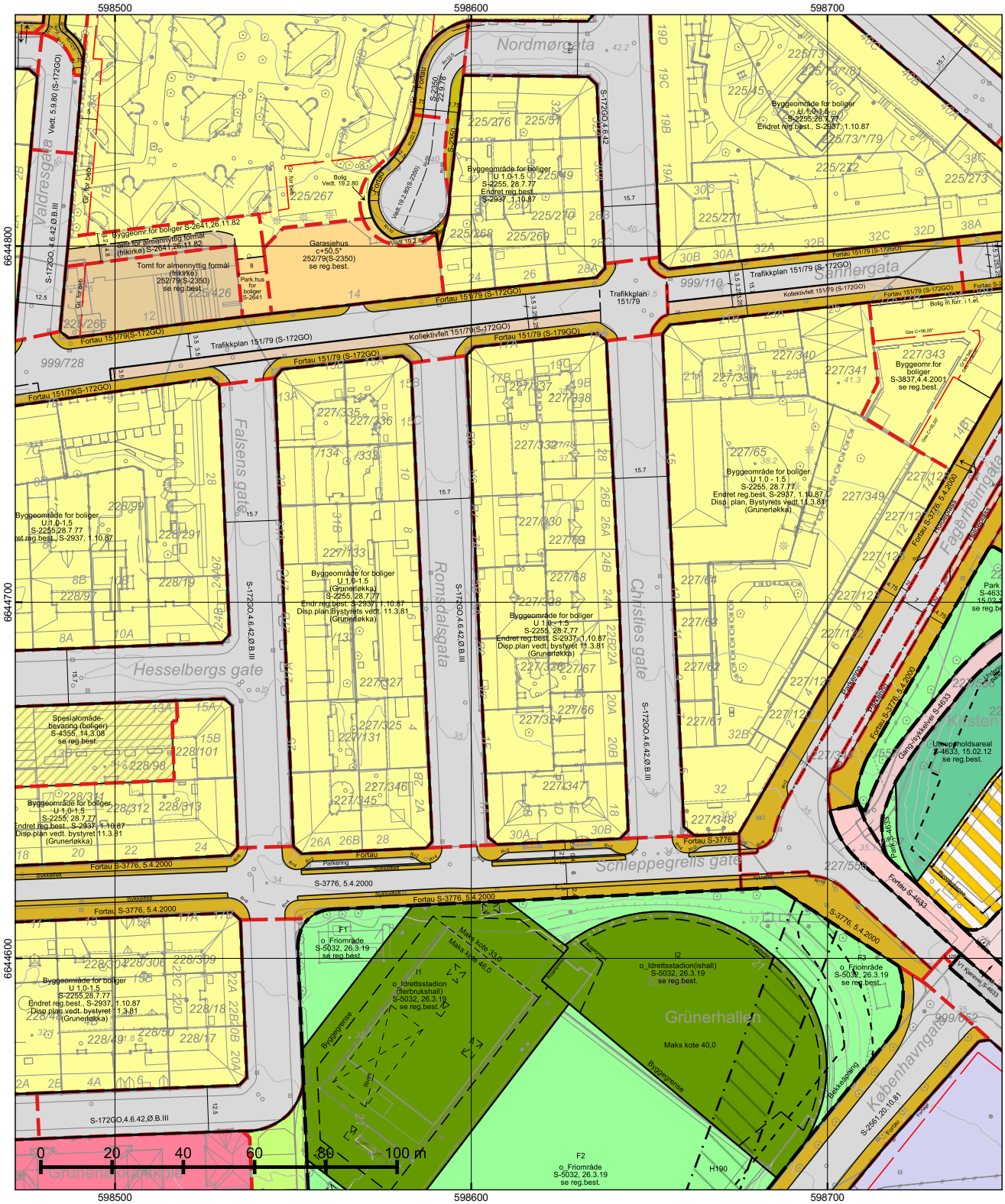
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

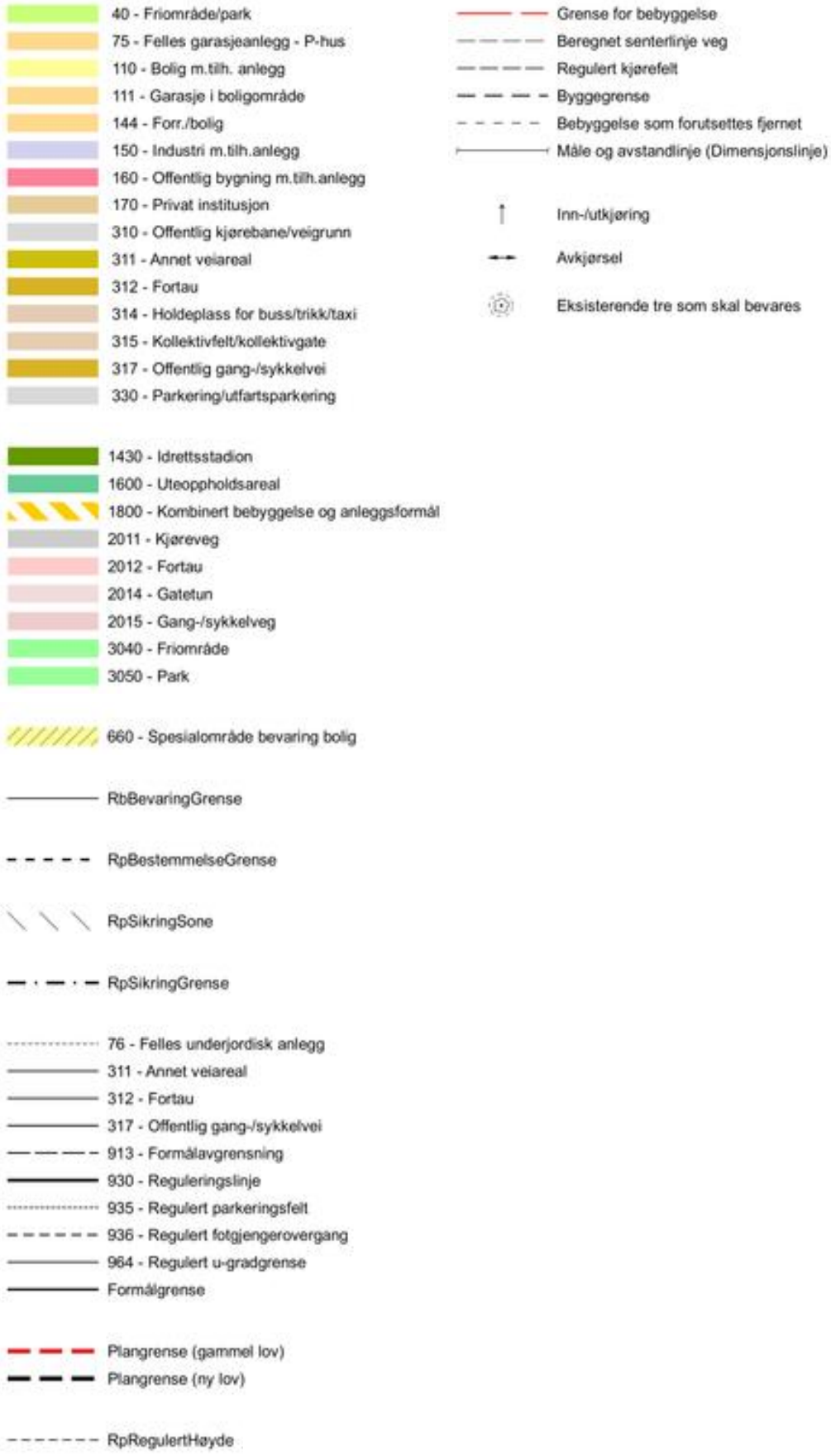
Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

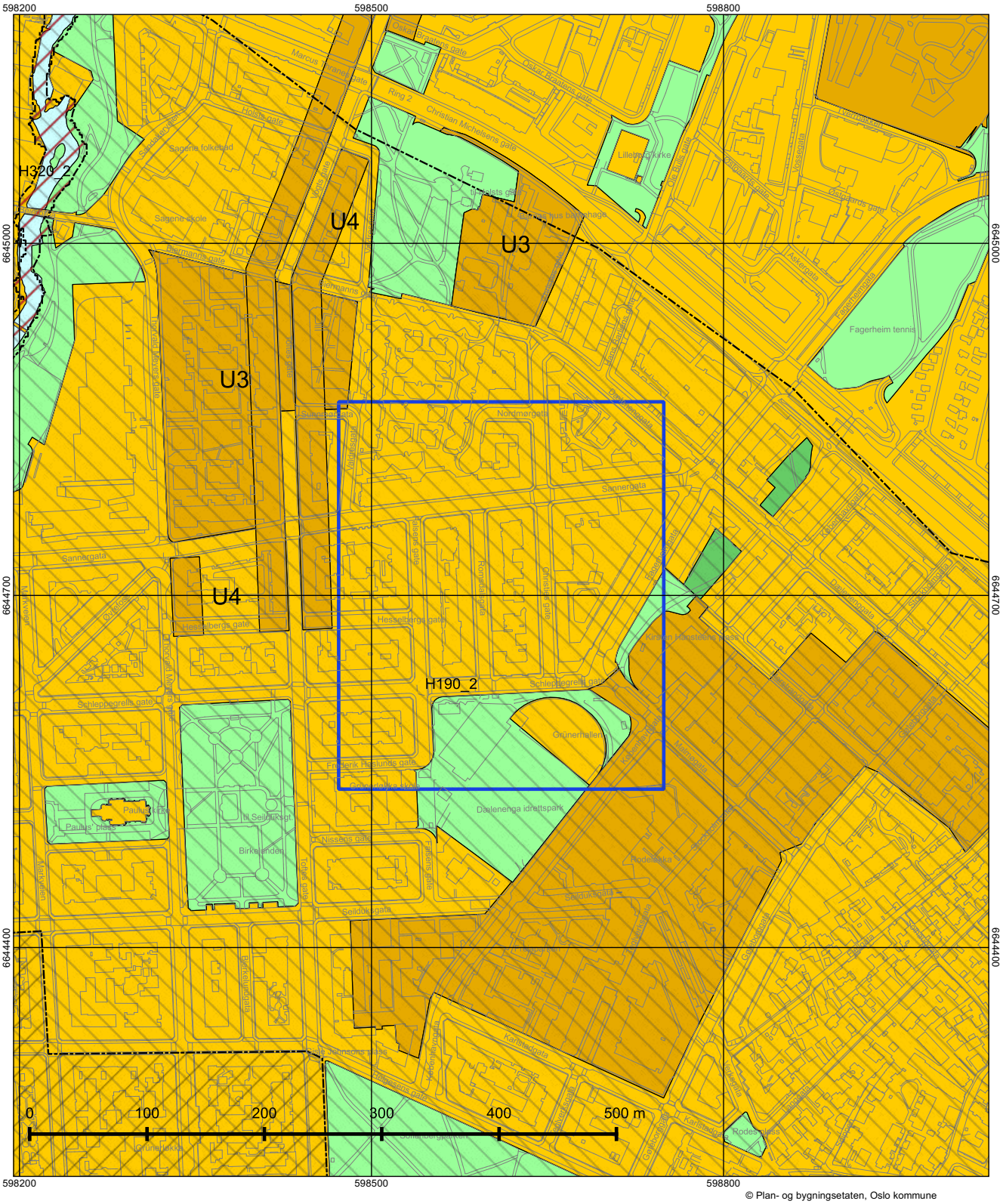

EIENDOMSCHEFEN
B.J. No. 162/35
OSLO
ROMSDALS GT. NR. 5
INNLEGNING AV VANNKLOSETTER
M/RL: 1:100
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 METER
SOVE V.
STUE
KJØKKEN
ENTRE
NY RØRTRÆKK
KJØKKEN
KJØKKEN
KJØKKEN
ENTRE
ENTRE
ENTRE
INNKJØRSEL
STUE
STUE
STUE
STUE
PLAN AV 1. ETASJE
NEDFOTOGRAFERT - 19 X
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.
SOVE V.
STUE
KJØKKEN
ENTRE
NY RØRTRÆKK
SOVE V.
KJØKKEN
KJØKKEN
KJØKKEN
ENTRE
ENTRE
ENTRE
ENTRE
STUE
KJØKKEN
STUE
STUE
STUE
PLAN AV 2.3.4. ETASJE
OSLO 4/3-35
A. DALIN


N.D.S. No. 75.00
Ritz
AFDELING
Gaarden
Kjøkk
Entre
Stue
2den 3die og 4de Etages Plan


598500
598600
598700
6644800
6644700
6644600
Nordmørgata
Valdresgata
Sommergata
Hesselbergs gate
Falsens gate
Romsdalsgata
Christies gate
Schleppegrells gate
Fortau 151/79 (S-172GO)
Trafikkplan 151/79 (S-172GO)
Kollektivfelt 151/79(S-172GO)
Fortau S-3776, 5.4.2000
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 (Grunerløkka) S-2255 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan.Bystyrets vedt. 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp. plan, Bystyrets vedt 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157321/86532119
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nr. 15492 /19 58
avskrift 1. okt.

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningsråd-bygningssjef den 10. januar 1958

har meddelt unntak fra

bygningsvedtektenes § 79 vedrörende fundamentering,

" " § 124 " utseende,

i henhold til bygningslovens § 8.

for

på matr. nr. Romsdalsgaten 5

på g.nr. *b.nr.*

(Bygn.kontrollens j.nr. 57/3297 *) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

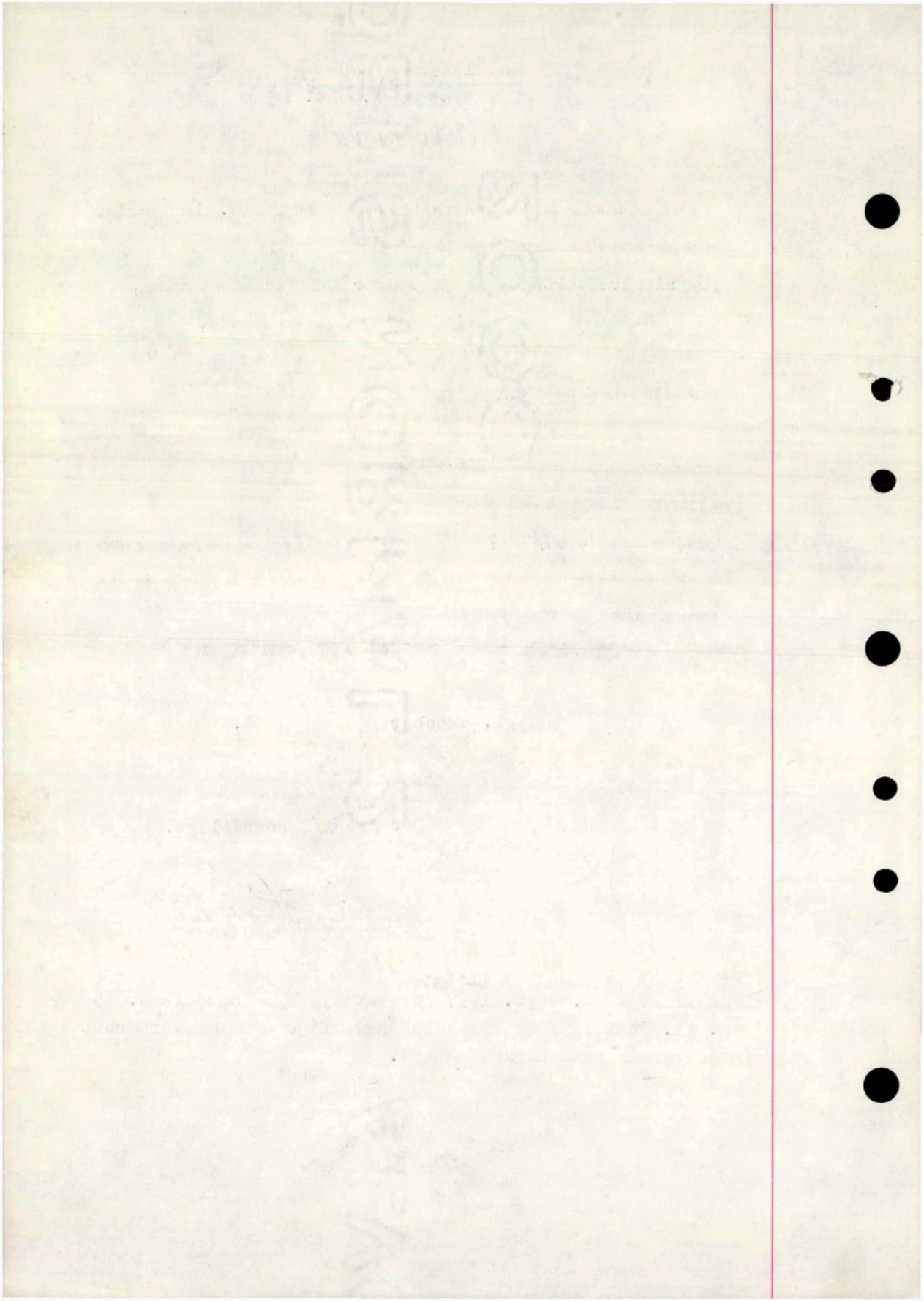
Oslo 1. oktober *19* 58.

Det nye A/S Romsdalsgt. 5

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

Vedlegg:
Firmaattest av 4. sept. 1957 for Det Nye A/S Romsdalsgt. 5 reg. 11. juni 1957 at firmaets ansvarlige og signaturberetttigede innehaver er Arne Roland Øgaard.

Skj. B 16 c. 11-53. 1000. R. A.



Returneres til:
Adv. Morten Lång
Postboks 1975 Vika
0125 Oslo

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	227	328	

TINGLYST
22 AUG 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 51150

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
0 4 0 1 4 7 [redacted]	Christina E. Kerrighen	
2 4 0 4 6 9 [redacted]	Idun Margrethe Ravndal	
1 3 1 0 6 8 [redacted]	Mona-Helen Hauger	
1 0 1 2 5 2 [redacted]	Lise Karlsen (forts. side 3)	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	443	11	B	459	21			31			41			51		
2	B	410	12	B	547	22			32			42			52		
3	B	700	13	B	510	23			33			43			53		
4	B	547	14	B	365	24			34			44			54		
5	B	510	15	B	878	25			35			45			55		
6	B	782	16	B	547	26			36			46			56		
7	B	460	17	B	866	27			37			47			57		
8	B	547	18	B	628	28			38			48			58		
9	B	510	19			29			39			49			59		
10	B	782	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 10491 = nevner: 10491

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 51150 Tinglyst: 22.08.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Pt. Moskva 28.5.97 Oslo 4.6.97 Oslo 4.6.97	Idun T. Ravndal Kjell Gjelsvik (Sineleo A/S) Lise Karlsen

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

181160 [redacted]	Tom Jetteng
310865 [redacted]	Tore Bakkeløkken
041264 [redacted]	Kari Johnsrud
200772 [redacted]	Silje Berggrav
290139 [redacted]	Magnar Lerhol
251169 [redacted]	Helene K. Næss
250266 [redacted]	Knut Ståle Dishington
270370 [redacted]	Anita Leer
010640 [redacted]	Alf Kolbu
040571 [redacted]	Gunnar C. Aarsæther
030568 [redacted]	Mikael Haaland
934771060	Hamat Eiendom A/S
~~961509078~~	~~Linelco A/S~~
080960 [redacted]	MERETE GIHBSSON

I M.H.tr vedlagte fullmakter:
For Silje BERGGRAV, HELENE K. NÆSS
ALF KOLBU, MONA-HELEN HANGER,
GUNNAR C. AARSÆTHER, MIKAEL
HAALAND og HAMAT EIENDOM A/S.

Merete Gihbsson. Anita Leer

Magnar Lerhol

OPPLØSNING AV SAMEIE
HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede Idun M. Ravndal, Mona Helen Hauger, Lise Karlsen og ~~Merete Gihbsson~~

som sammen eier gnr. 227 bnr. 328 snr.

bestemmer at sameiet oppløses slik at:

Idun M. Ravndal	blir eneeier av snr. 1
Mona Helen Hauger	blir eneeier av snr. 2
Lise Karlsen	blir eneeier av snr. 3
Merete Gihbsson	blir eneeier av snr. 4

Ved oppløsningen av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Oslo, 20/8 1997

A Idun M. Ravndal (etter flm.) underskrift Fnr.: 240469 [redacted]

B Mona Helen Hauger (etter flm.) underskrift Fnr.: 131068 [redacted]

ADVOKAT MORTEN LANG Stortingsgt. 30, 0161 Oslo 1

ektefelle/registrert partner

ektefelle/registrert partner

C Lise Karlsen (etter flm.) underskrift Fnr.: 101252 [redacted]

D Merete Gihbsson (etter flm.) underskrift Fnr.: 080960 [redacted]

Stortingsgt. 30, 0161 Oslo 1

ektefelle/registrert partner

ektefelle/registrert partner

A	B	C	D	
X	X	X	X	Jeg er ugift.
				Jeg er gift/reg. partner, men eiendommen er ikke felles bolig.
				Jeg er gift/reg. partner, og det er samtykket i oppløsningen.

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

Advokat
Dag Erlandsen
Stortingsgt. 30, 0161 Oslo 1

Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge

RETT KOPI BEKREFTES
Advokat
MORTEN LANG

OPPLØSNING AV SAMEIE
HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede Knut-Ståle Dischington, Magnar Lerhol, Tore Bakkeløkken og Kari Johnsrud

som sammen eier gnr. 227 bnr. 328 snr.

bestemmer at sameiet oppløses slik at:

Knut-Ståle Dischington	blir eneeier av snr. 5
Magnar Lerhol	blir eneeier av snr. 6
Tore Bakkeløkken	blir eneeier av snr. 7
Kari Johnsrud	blir eneeier av snr. 8

Ved oppløsningen av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Oslo, 22/8 1997

A Knut-Ståle Dischington (etter flm.)
underskrift
Fnr.: 250266 [redacted]

B Magnar Lerhol (etter flm.)
underskrift
Fnr.: 290139 [redacted]

ektefelle/registrert partner

ektefelle/registrert partner

C Tore Bakkeløkken (etter flm.)
underskrift
Fnr.: 310865 [redacted]

D Kari Johnsrud (etter flm.)
underskrift
Fnr.: 041264 [redacted]

ektefelle/registrert partner

ektefelle/registrert partner

A	B	C	D	
X	X	X	X	Jeg er ugift.
				Jeg er gift/reg. partner, men eiendommen er ikke felles bolig.
				Jeg er gift/reg. partner, og det er samtykket i oppløsningen.

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

Advokat
Dag Erlandsen
Stortingsgt. 30, 0161 Oslo 1

Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge

RETT KOPI BEKREFTES
Advokat
MORTEN LÅNG

OPPLØSNING AV SAMEIE
HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede Silje Berggrav, Christina E. Kerrighen, Alf Kolbu og Anita Leer

som sammen eier gnr. 227 **bnr.** 328 **snr.** _____

bestemmer at sameiet oppløses slik at:

Silje Berggrav **blir eneeier av snr.** 9
Christina E. Kerrighen **blir eneeier av snr.** 10
Alf Kolbu **blir eneeier av snr.** 11
Anita Leer **blir eneeier av snr.** 12

Ved oppløsningen av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Oslo, 20/8 **19**97

A Silje Berggrav (etter flm.) underskrift
Fnr.: 200772 [redacted]
ektefelle/registrert partner

B Christina E. Kerrighen (etter flm.) underskrift
Fnr.: 040147 [redacted]
ektefelle/registrert partner

C Alf Kolbu (etter flm.) underskrift
Fnr.: 010640 [redacted]
ektefelle/registrert partner

D Anita Leer (etter flm.) underskrift
Fnr.: 270370 [redacted]
ektefelle/registrert partner

A	B	C	D	
X	X	X	X	Jeg er ugift.
				Jeg er gift/reg. partner, men eiendommen er ikke felles bolig.
				Jeg er gift/reg. partner, og det er samtykket i oppløsningen.

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

Advokat
Dag Erlandsen
Stortingsgt. 30, 0161 Oslo 1

Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge

RETT KOPI BEKREFTES
Advokat
MORTEN LANG

OPPLØSNING AV SAMEIE
HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede Helene K. Næss, Mikael Haaland, Tom Jetteng og Hamat Eiendom A/S

som sammen eier gnr. 227 bnr. 328 snr.

bestemmer at sameiet oppløses slik at:

Helene K. Næss	blir eneeier av snr.	13
Mikael Haaland	blir eneeier av snr.	14
Tom Jetteng	blir eneeier av snr.	15
Hamat Eiendom A/S	blir eneeier av snr.	16

Ved oppløsningen av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Oslo, 22/8 1997

A Helene K. Næss (etter flm.)
underskrift ADVOKAT MORTEN LÅNG Stortingsgt. 30, 0161 Oslo 1
Fnr.: 251169 [redacted]

B Mikael Haaland (etter flm.)
underskrift ADVOKAT MORTEN LÅNG Stortingsgt. 30, 0161 Oslo 1
Fnr.: 030568 [redacted]

ektefelle/registrert partner

ektefelle/registrert partner

C Tom Jetteng (etter flm.)
underskrift
Fnr.: 181160 [redacted]

D Hamat Eiendom A/S (etter flm.)
underskrift ADVOKAT MORTEN LÅNG Stortingsgt. 30, 0161 Oslo 1
Fnr.: 934771060

ektefelle/registrert partner

ektefelle/registrert partner

A	B	C	D	
X	X	X	X	Jeg er ugift.
				Jeg er gift/reg. partner, men eiendommen er ikke felles bolig.
				Jeg er gift/reg. partner, og det er samtykket i oppløsningen.

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

Advokat
Dag Erlandsen
Stortingsgt. 30, 0161 Oslo 1

RETT KOPI BEKREFTES
Advokat
MORTEN LÅNG

Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge

OPPLØSNING AV SAMEIE
HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede Gunnar C. Aarsæther

som sammen eier gnr. 227 bnr. 328 snr.

bestemmer at sameiet oppløses slik at:

Gunnar C. Aarsæther blir eneeier av snr. 17 og 18
blir eneeier av snr.
blir eneeier av snr.
blir eneeier av snr.

Ved oppløsningen av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Oslo, 20/8 1997

A Gunnar C. Aarsæther (etter flm.)
underskrift
Fnr.: 040571 [redacted]

B
underskrift
Fnr.:

ektefelle/registrert partner

ektefelle/registrert partner

C
underskrift
Fnr.:

D
underskrift
Fnr.:

ektefelle/registrert partner

ektefelle/registrert partner

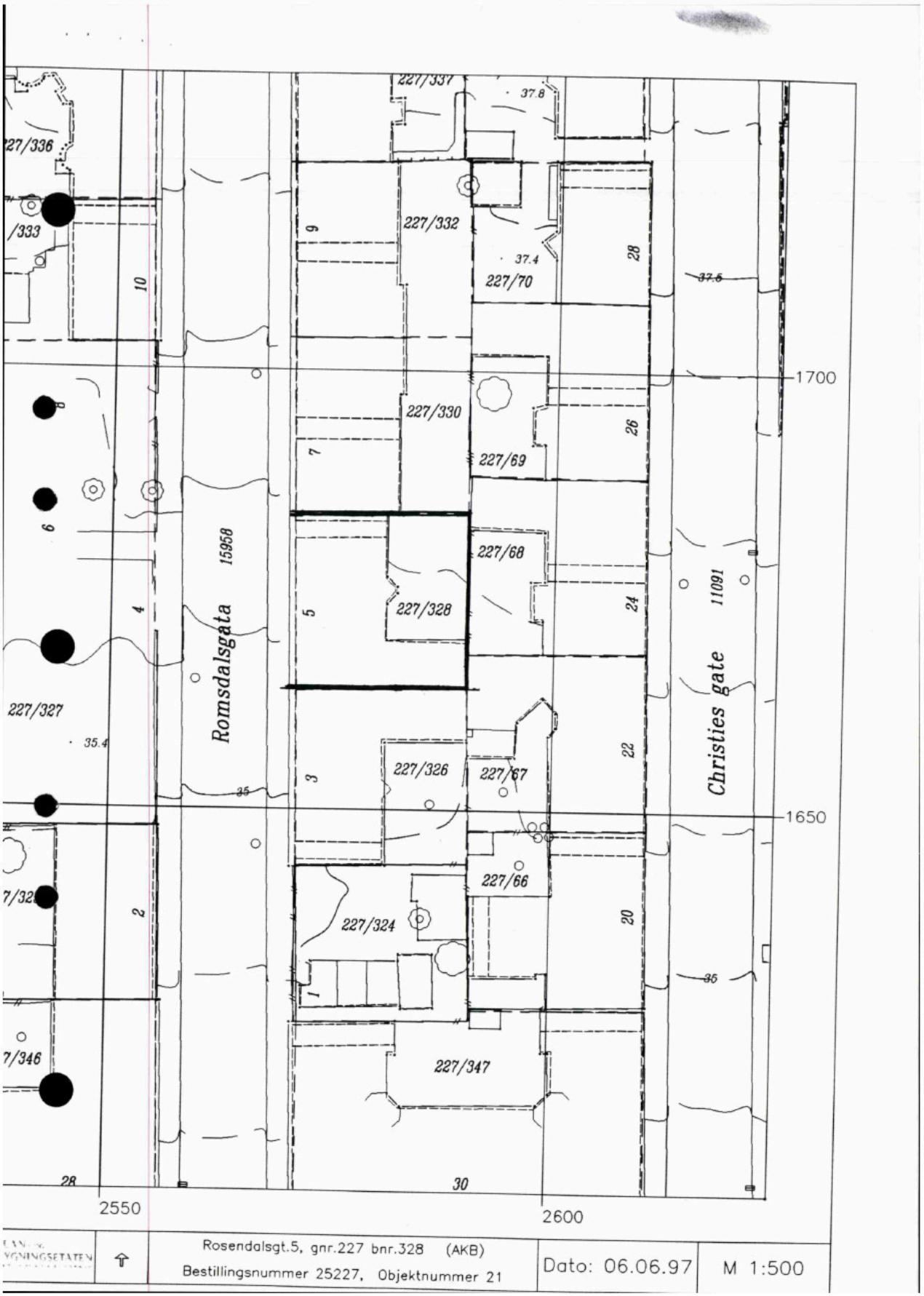
A	B	C	D	
X				Jeg er ugift.
				Jeg er gift/reg. partner, men eiendommen er ikke felles bolig.
				Jeg er gift/reg. partner, og det er samtykket i oppløsningen.

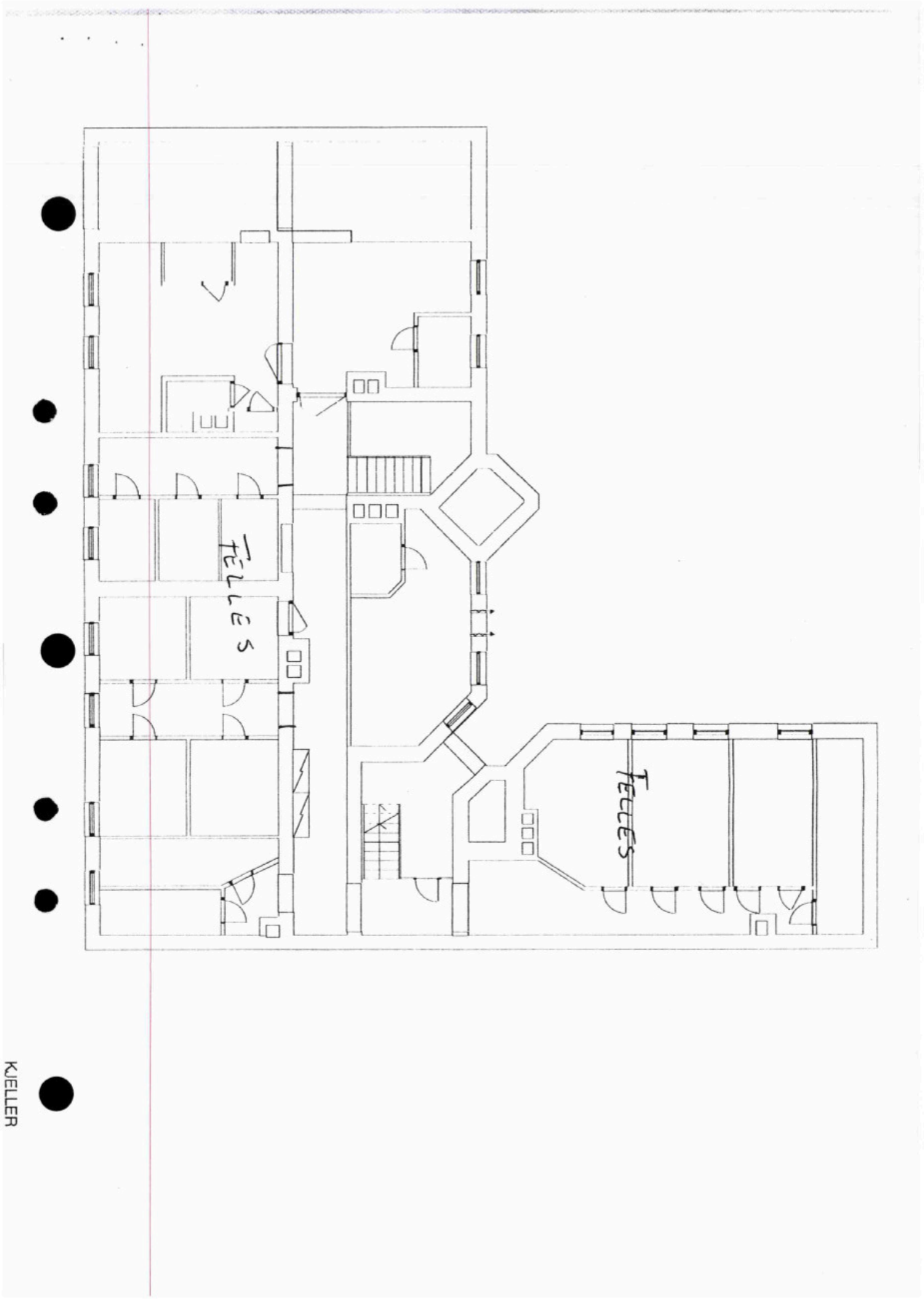
Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

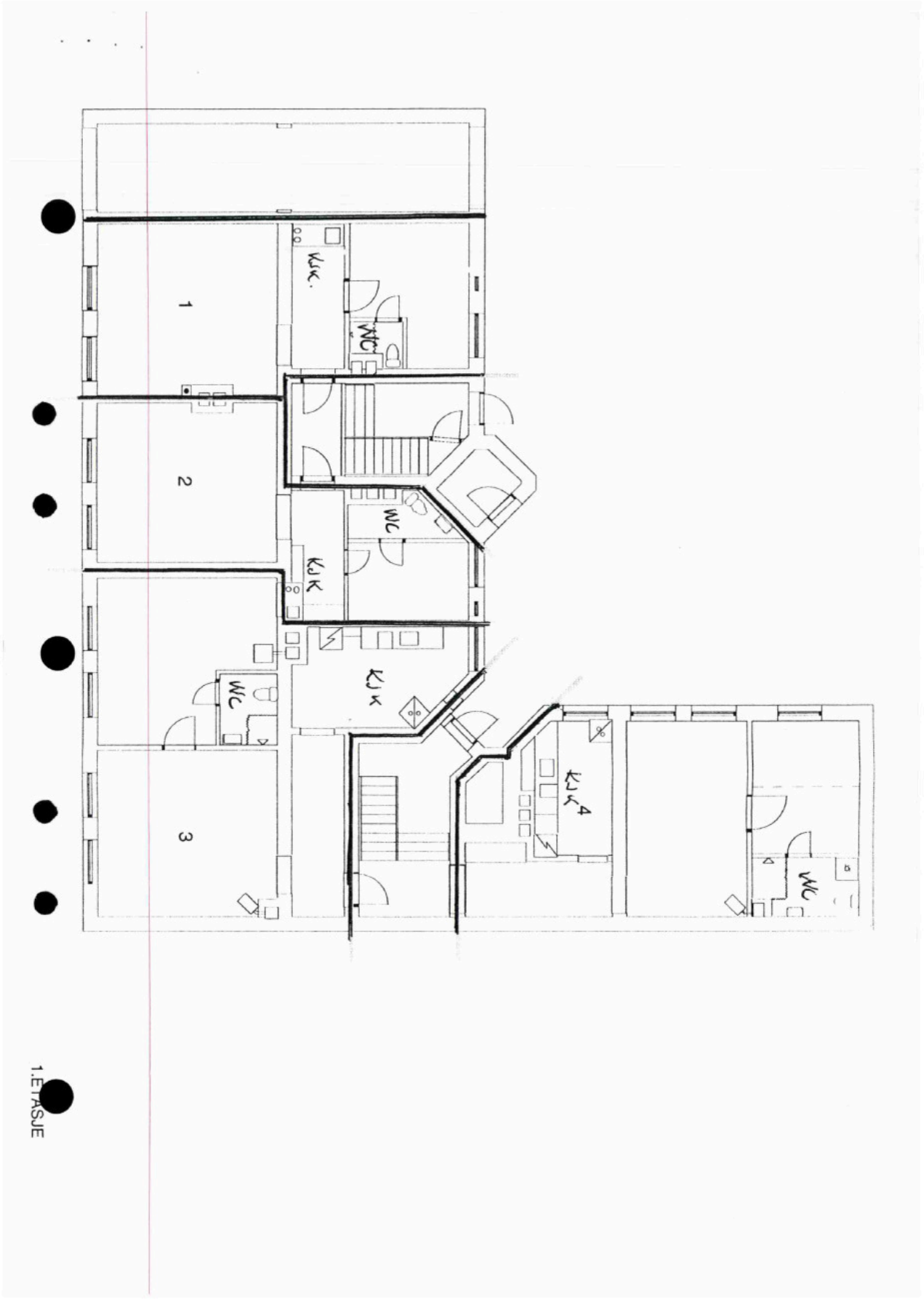
Advokat
Dag Erlandsen
Stortingsgt. 30, 0161 Oslo 1

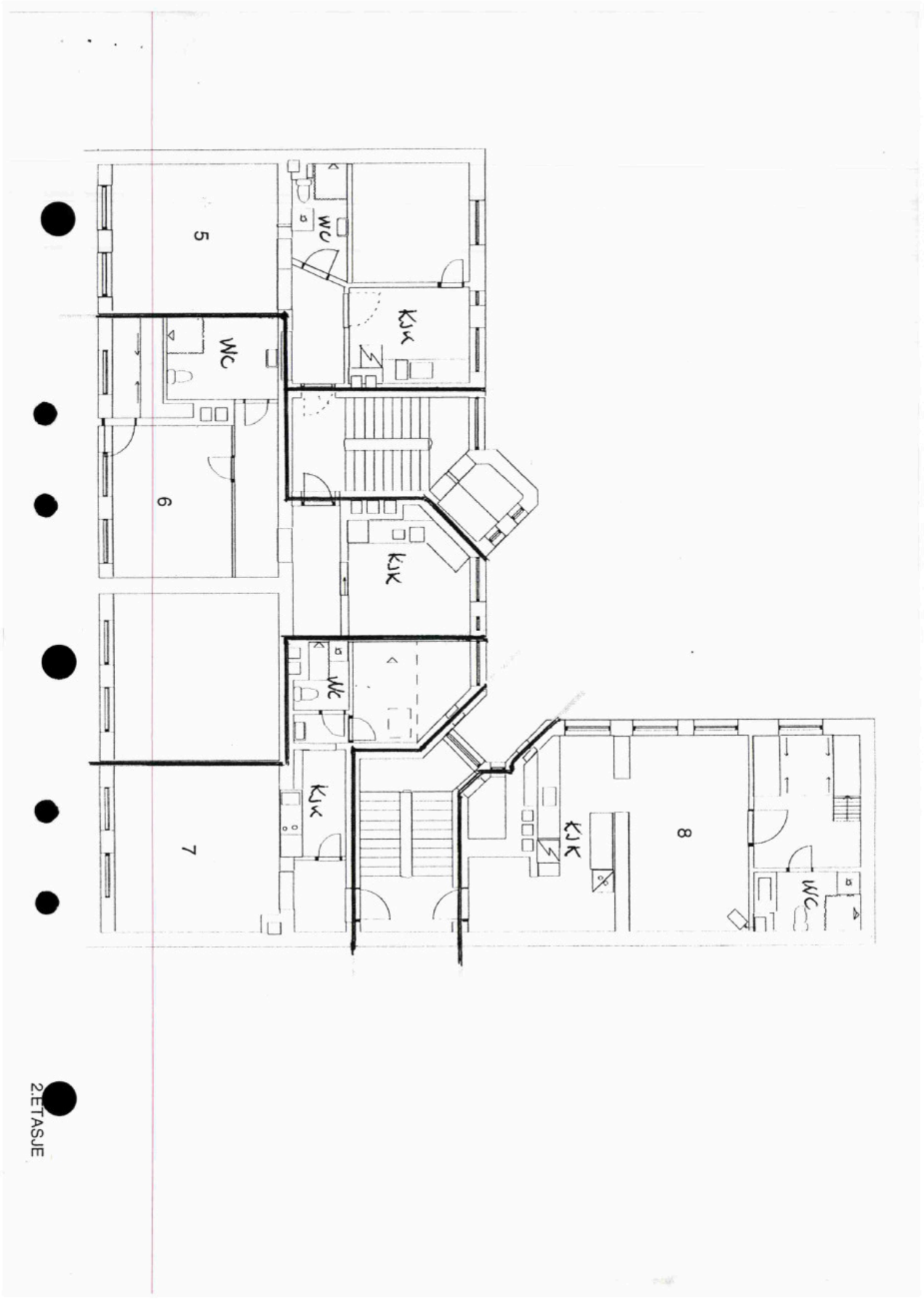
Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge

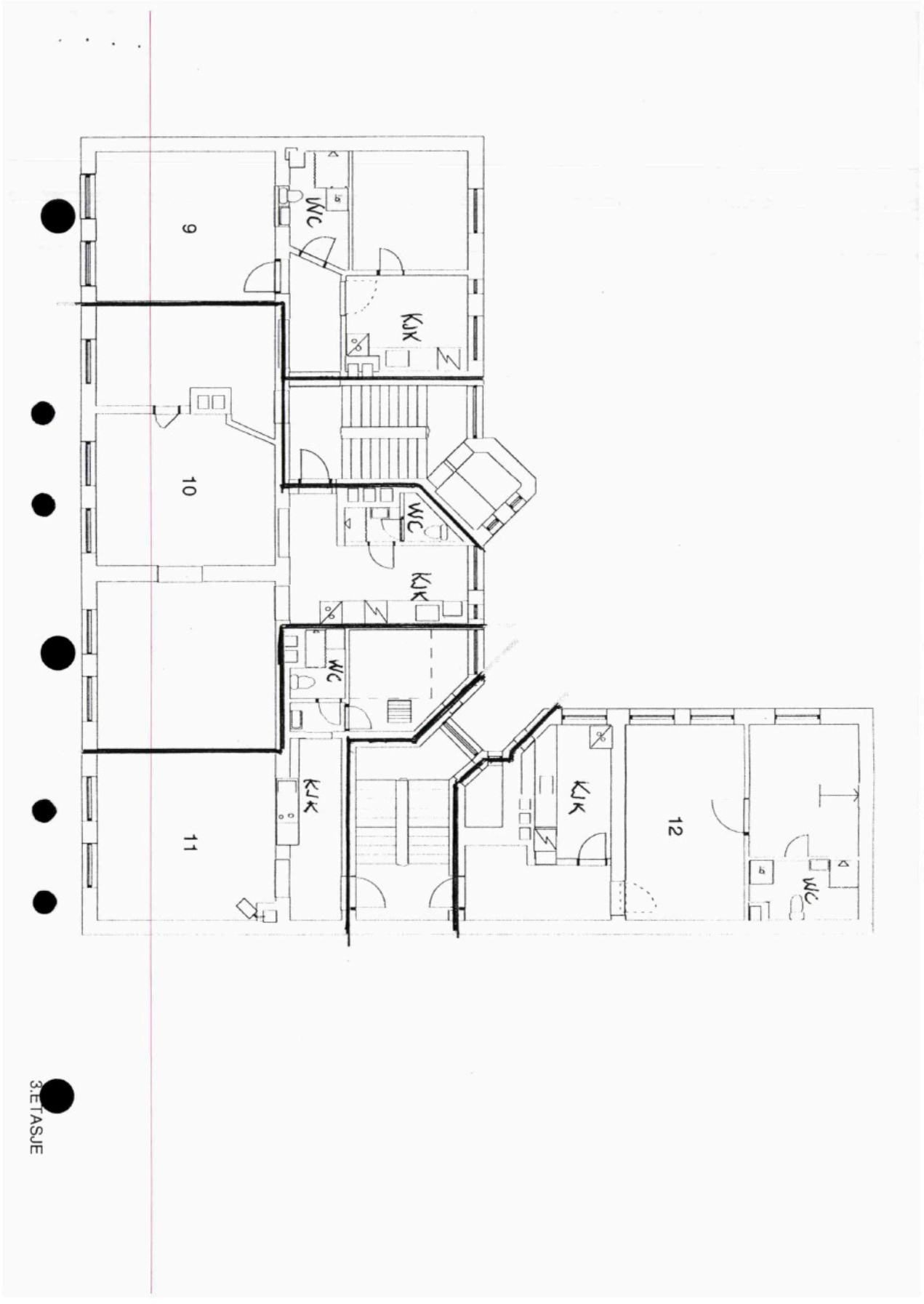
RETT KOPI BEKREFTES
Advokat
MORTEN LANG

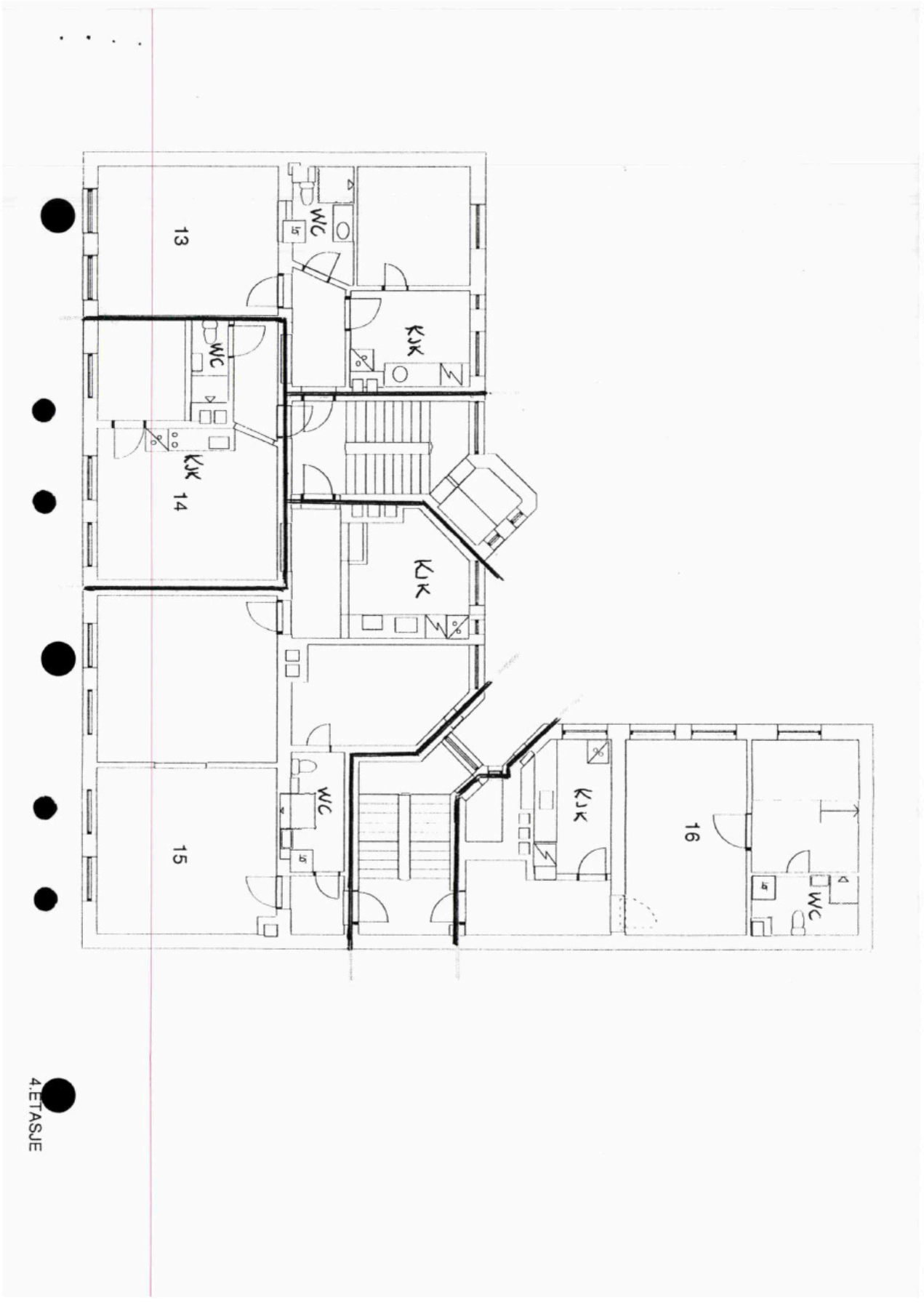

227/337
37.8
227/336
/333
227/332
37.4
227/70
37.5
1700
227/330
227/69
227/68
227/328
Romsdalsgata
15958
Christies gate
11091
227/327
35.4
227/326
227/67
35
1650
227/66
227/324
35
7/346
227/347
28
30
2550
2600
Rosendalsgt.5, gnr.227 bnr.328 (AKB)
Bestillingsnummer 25227, Objektnummer 21
Dato: 06.06.97
M 1:500

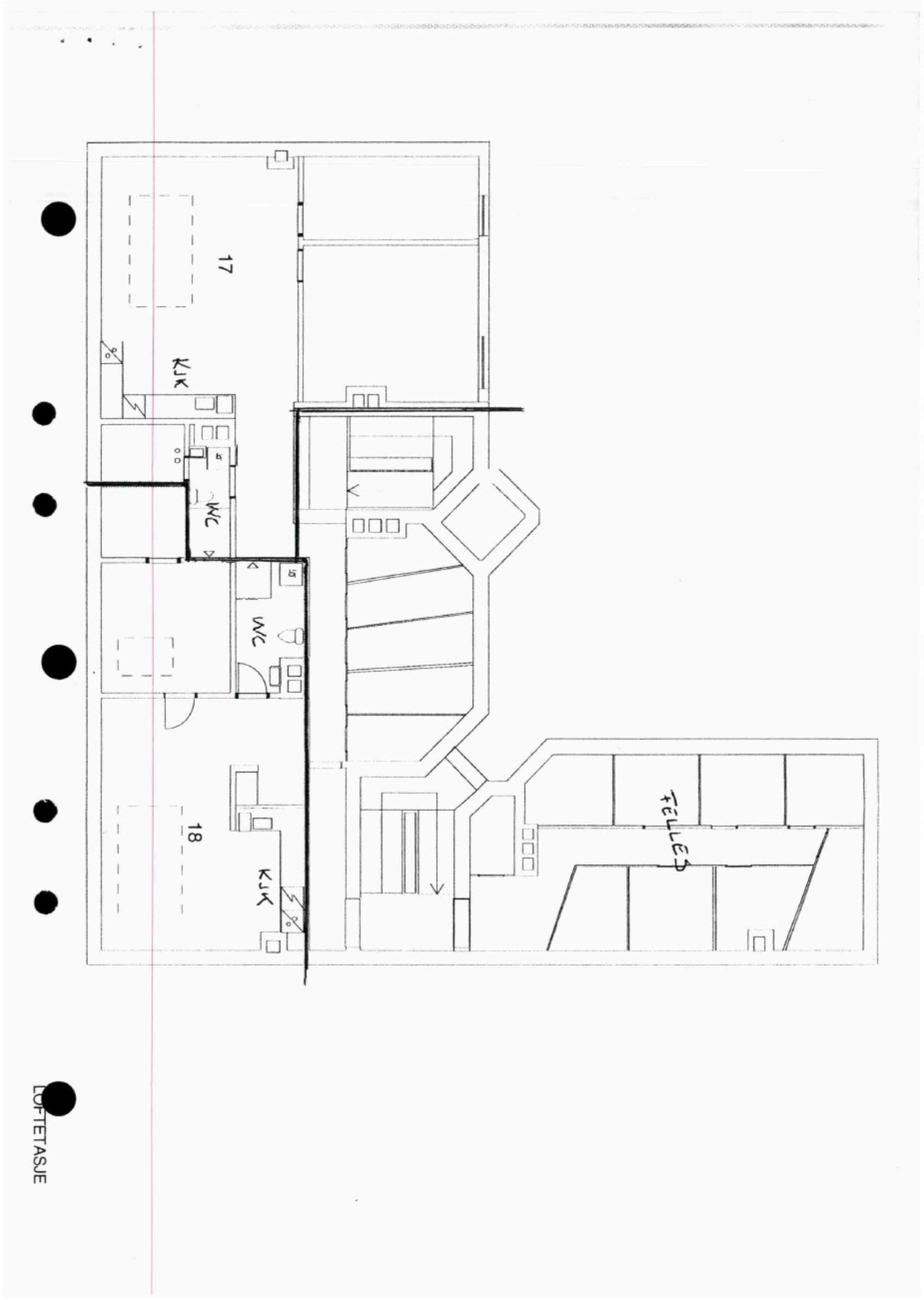

FELLES
FELLES
KJELLER


1
2
3
KJK.
WC
WC
KJK
KJK
WC
KJK 4
WC
1.ETASJE


5
WC
KJK
WC
6
KJK
WC
KJK
7
KJK
8
WC
2:ETASJE


9
WC
KJK
10
WC
KJK
WC
11
KJK
KJK
12
WC
3.ETASJE


13
WC
KJK
WC
KJK
14
KJK
WC
15
KJK
16
WC
4.ETASJE


17
KJK
WC
WC
18
KJK
FELLES
LOFTETASJE

TINGLYST
21 AUG 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 44825

RETT KOPI BEKREFTES
BRYNJULF FØRDE
ADVOKAT

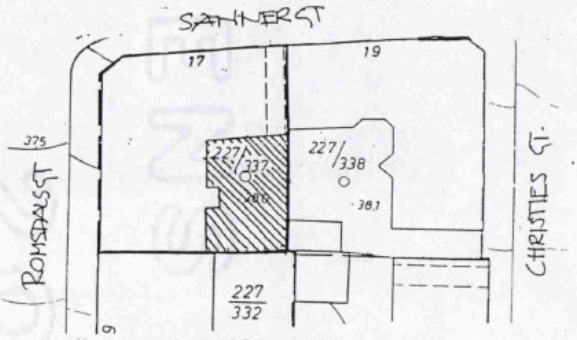
E R K L Æ R I N G

OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

Undertegnede eier av Sannergata 17
gnr/bnr 227/337 i kvartal 22 02 02, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr, 227/337 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 227/324, 227/326, 227/328, 227/330, 227/332, 227/338, 227/66, 227/67, 227/68, 227/69 og 227/70 som har tinglyste gårdsromserklæringer, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 227/337 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 227/337 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 227/337, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 227/337 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr 227/337 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr 227/337 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 227/337, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Arnstein Hansen
Anne-Sofie Tandberg

Anne-Sofie Tandberg, Sigfred Knudse

som eier av .....
gnr/bnr 227/337
(Underskrift)

BORETTSLAGET SANNERGT. 17
(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 18/6. 1995

Doknr: 44825 Tinglyst: 21.08.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr: 30414 Tinglyst: 01.06.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

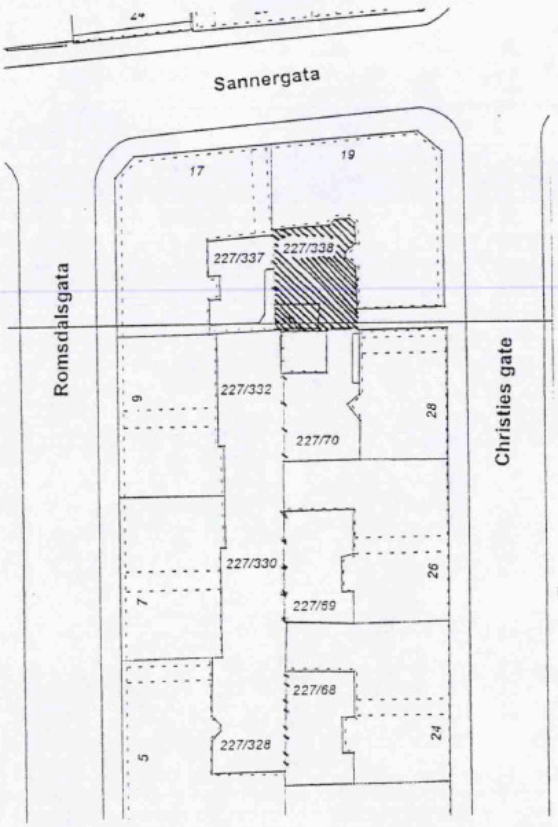
OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

TINGLYST
DOKNR.: 30414
0 1 JUN 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

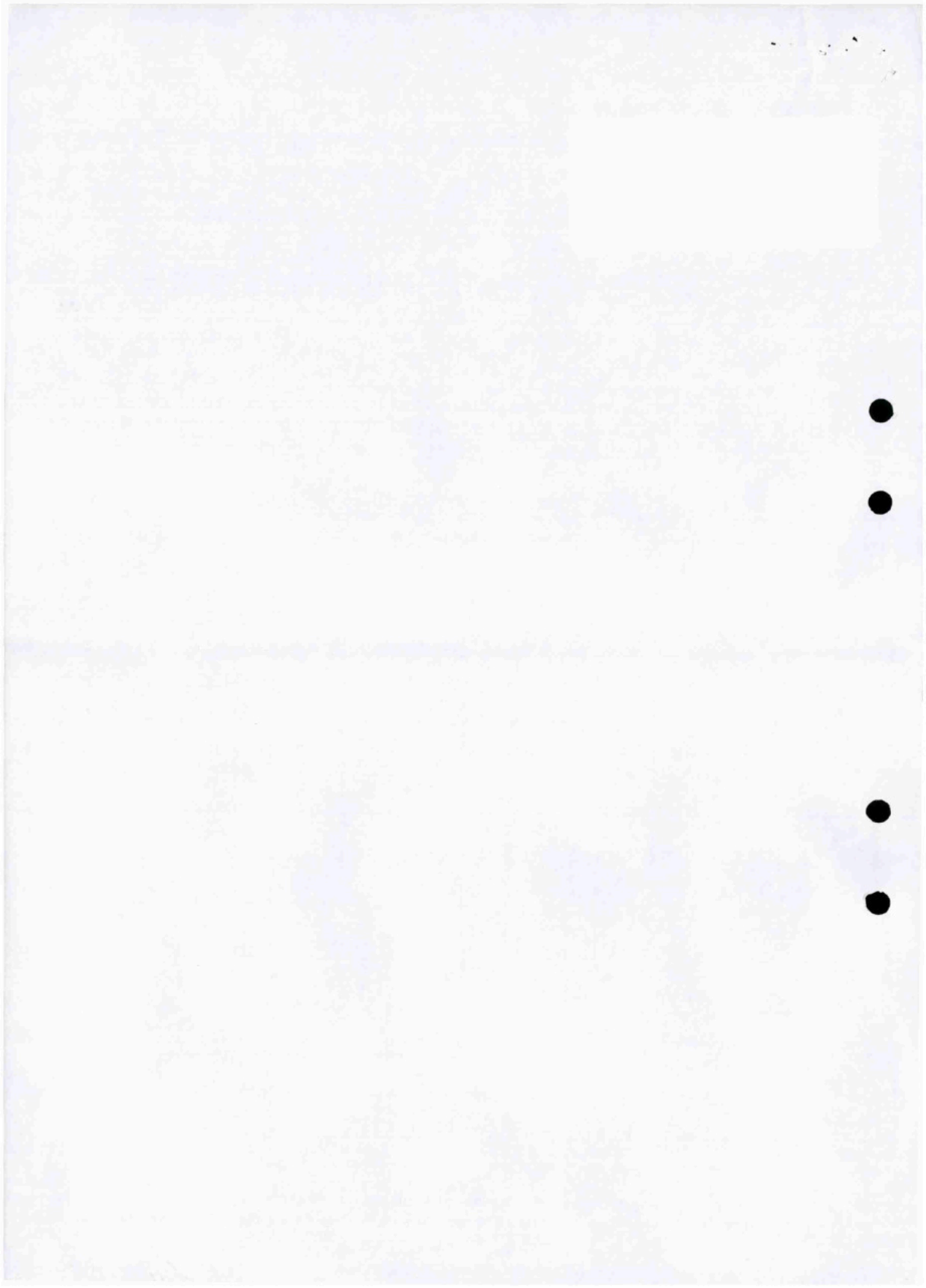
Undertegnede eier av **Sannergata 19 – Gnr.227 / Bnr.338** – i kvartal 22-02-02 Romsdalsgate Øst, erklærer følgende:

1. For eiendommen **Gnr.227 / Bnr.338** og for de av følgende eiendommer Gnr.227 / Bnr. 68, 69, 70, 328, 330, 332, 337 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av **Gnr.227 / Bnr.338** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på **Gnr.227 / Bnr.338** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over **Gnr.227 / Bnr.338**, og gis rett til adkomst over **Gnr.227 / Bnr.338** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.



4. Eieren av **Gnr.227 / Bnr.338** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av **Gnr.227 / Bnr.338** er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på **Gnr.227 / Bnr.338**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 05.12.2000

Holsether og Wiik Eiendom AS
org.nr: 8799 45682

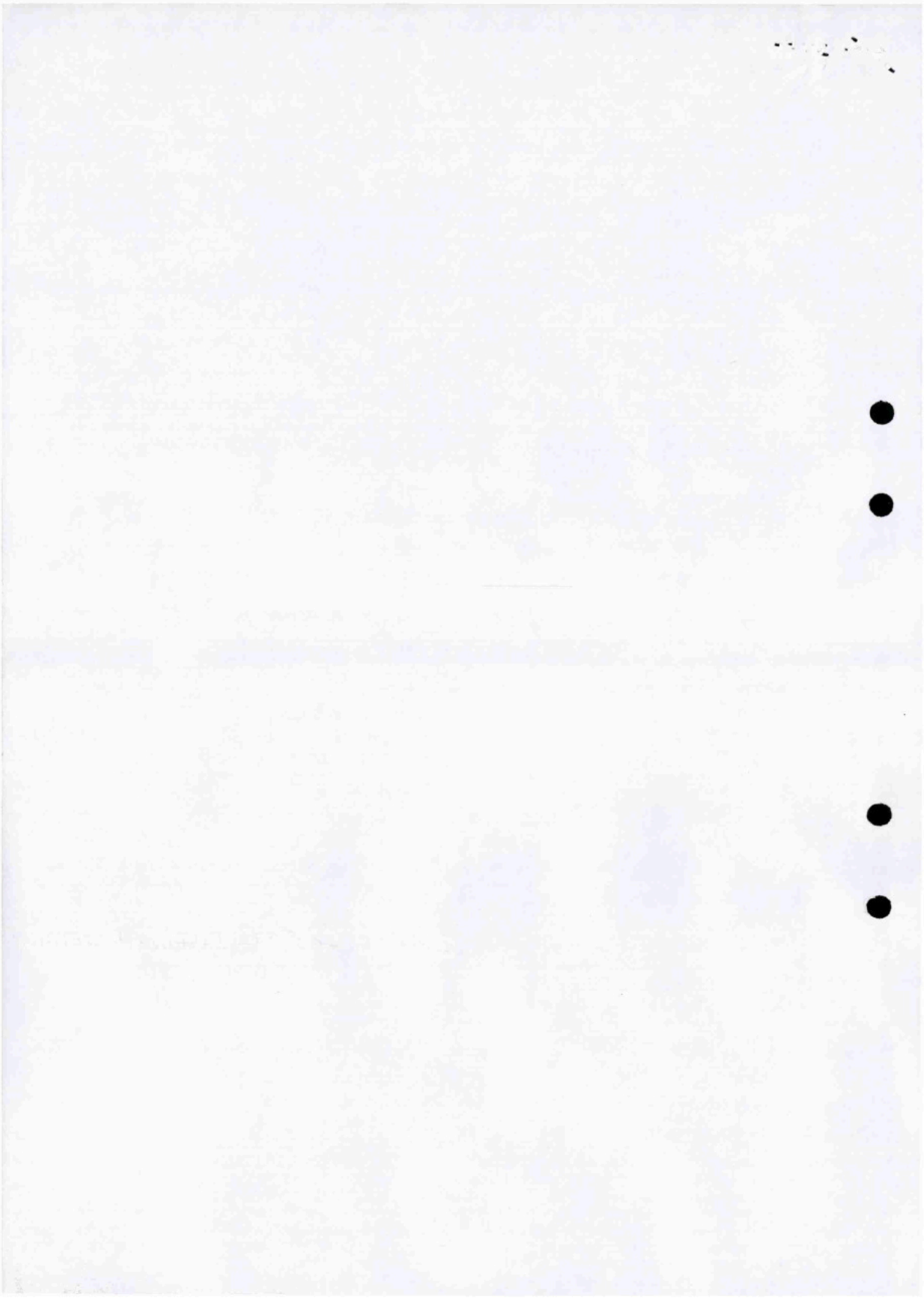
som eier av eiendommen
Sannergata 19
Gnr.227 / Bnr.338

Jonny Wiik
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

Dagfinn Holsether
(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)

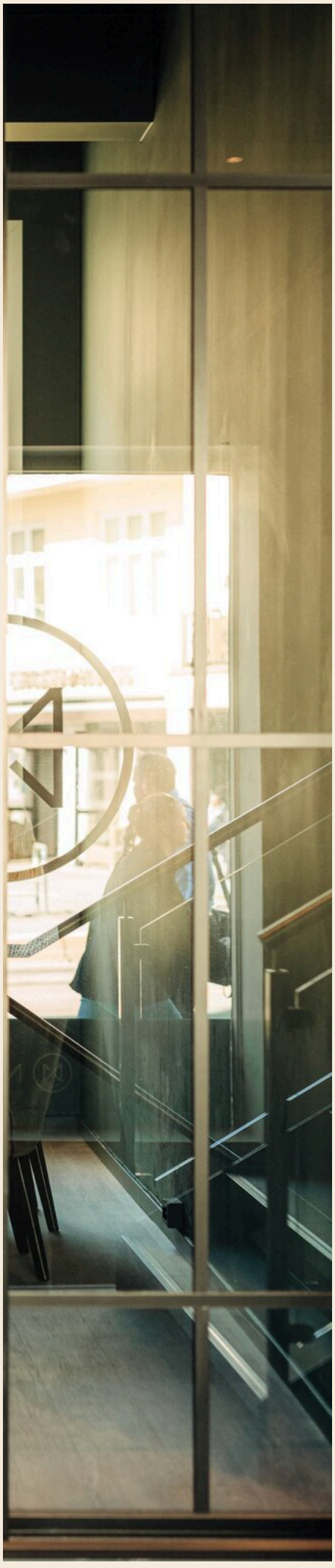


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: 64-0076/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Romsdalsgata 5A 0556 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 328, snr 12 (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:



Mathias Skjeggedal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.skjeggedal@nordvikbolig.no
904 04 407



Sebastian Qvigstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.qvigstad@nordvikbolig.no
988 59 121

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