NORDVIK

# Gøteborggata 1

2 soverom | 77 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

# Gøteborggata 1

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 63 | Om boligen |
| 75 | Nabolagsprofil |
| 77 | Tilstandsrapport |
| 99 | Andre vedlegg |
| 106 | Vedlegg |
| 172 | Kontaktinfo |
| 175 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 179 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 180 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 19.06.2026

# Nøkkelinformasjon



Påkostet og gjennomført leilighet med sydvendt balkong | Garasje m/ lader | Vinduer og dører 2025 | Gjennomgående | Heis

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 990 000,-** |
| Omkostninger | **9 786,-** |
| Totalpris | **8 285 052,-** |
| Fellesgjeld | **285 266,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 617,-** |
| BRA-i | **77 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1984** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Lekker og gjennomgående 3-roms leilighet med sydvendt balkong, garasjeplass og flytt rett inn-standard. Betydelig oppgradert i 2024 med blant annet nytt kjøkken, bad, vinduer, dører, overflater og diverse elektrisk. Fantastisk beliggenhet - svært sentralt, samtidig rolig og tilbaketrukket med Sofienbergparken som nærmeste nabo.

- Sydvendt balkong på 8 kvm
- Garasjeplass med lader
- Gjennomført og betydelig påkostet 2024
- Stort og praktisk HTH kjøkken
- Lekkert bad med badekar og dusj
- To romslige soverom
- Vinduer, balkongdør og inngangsdør fra 2025
- Stor loftsbod på 9 kvm
- Veldrevet borettslag | Nytt tak 2025
- Varmtvann og internett inkludert
- Nær parker, buss, trikk, samt trening- og servicetilbud
- Perfekt kombinasjon av byliv, sjarm og grønne lunger

# Planløsning

**3. Etasje**
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm






























Royal Malabar
SPICY GARLIC
SPICES
HAND LOTION
VINEGAR
VINEGAR


What We Keep
Things That Remain


01:42






SIEMENS




HANNI KLEIN
STÅNGSEL OCH ÖPPNINGAR
Linda
LEKSAK






MnemoniC


Mnemonic


SUNG






LA MODE
SE DÉMODE,
LE STYLE
JAMAIS
L'EMPIRE CHANEL






LA MODE
SE DÉMODE,
LE STYLE
JAMAIS


















FELLONI & PIERSANTE
PASTA • SPEKEMAT • TA-MED-MAT
P
unntatt

# 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**
22-0003/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Gøteborggata 1, 0566 OSLO
Gnr 227, bnr 175 i Oslo kommune
Andelsnr 32 i Karlstadgata Borettslag, org.nr. 931481797

**Selgere**
Martin Stene
Agnete Gridseth Røstad

**Kjøpesum og omkostninger**
7 990 000,- (Prisantydning)
285 266,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 275 266,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 285 052,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 294 552,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1984

**Etasje**
3

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, to soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 8 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loftsbod
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod på loft på 9 kvm. Bod er merket med: 3007
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

**Innhold**
Leiligheten inneholder entré, to soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Leiligheten disponerer i tillegg en stor loftsbod på ca. ni kvm.

**Standard**
Entré:
Entreen skaper et godt førsteinntrykk med pene overflater. 1-stavs herdet tregulv, lysmalte veggflater og downlightsbelysning. Gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2024 og i 2025 ble det i entreen bl.a. satt inn ny inngangsdør.

Stue:
Lys og delikat stue med pene overflater og hyggelig atmosfære. Store vindusflater sikrer svært gode lysforhold og fin romfølelse. Stuen er romslig og har gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord, samt

medie- og oppbevaringsmøblement.

Stuen fremstår som et lyst og innbydende oppholdsrom med et moderne og gjennomført uttrykk. Leiligheten gjennomgikk i 2024 en omfattende oppgradering, hvor både overflater, planløsning og tekniske elementer ble betydelig forbedret. Den opprinnelige planløsningen er endret til en mer åpen og sosial løsning, hvor kjøkkenet er flyttet ut i stuen og skaper et naturlig samlingspunkt for hverdagsliv og gjester.

Alle vegger er sparklet og malt i tidsriktige fargetoner, og på gulvene er det lagt slitesterkt 1-stavs herdet tregulv som tilfører rommet et eksklusivt og helhetlig preg. Det er også foretatt oppgradering av det elektriske anlegget med nye sikringer. Som en del av moderniseringen ble vinduer, balkongdør og ytterdør skiftet ut. Dette gir ikke bare et estetisk løft, men bidrar også til økt bokomfort, bedre energieffektivitet og reduserte vedlikeholdsbehov i årene som kommer. Resultatet er en moderne og svært innflytningsklar leilighet hvor det er lagt vekt på både kvalitet, funksjonalitet og varige løsninger.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. åtte kvm. Balkongen er overbygget, lun og fin med markise, belysning og stikkontakt. Nye treheller ble lagt i 2026. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet - et fint sted å medbringe måltider ut.

Kjøkken:
Stort, lekkert HTH kjøkken fra 2024 med integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med sorte håndtak, samt laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og armatur i sort utførelse. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og svært gode oppbevaringsmuligheter. Den store halvøyen har ekstra oppbevaringsplass, sitteplasser og induksjonstopp med integrert ventilator. Løsningen er både minimalistisk, funksjonell og plassbesparende. Kombinert kjøl/-fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert, og det er installert komfyrvakt og vannvakt. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og spiseplassen – et perfekt sted for gode måltider. Det tidløse designet med pene overflater og en helhetlig fargepalett binder rommet sammen med resten av leiligheten.

Bad:
Delikat, helfliset bad fra 2024 med varmekabler i gulv og ledstriper i himling for stemningsfull belysning. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne skapinnredning med frittstående servant og lysspeil. Behagelig badekar med veggmontert armatur og dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. Opplegg og plass for vaskemaskin i nisje som kan skjules med dør. Badet har flere integrerte hyller i vegg og det er gjennomgående sort utførelse på armaturer, profiler, knagger og detaljer gir et tidsriktig uttrykk. Her får du det lille ekstra i alle ledd.

Soverom:
Leiligheten inneholder to gode soverom med fleksible bruksmuligheter, godt egnet som gjesterom, hjemmekontor eller barnerom. Begge soverommene har pene overflater med 1-stavs herdet tregulv og slette, malte veggflater – i tråd med resten av leilighetens helhetlige uttrykk.

Hovedsoverommet er romslig og lyst, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet har, i likhet med hovedsoverommet, store vindusflater som gir gode lysforhold og en fin romfølelse. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til seng, nattbord og kontorpult. Praktiske og romslige garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter.

**Parkering**
Karlstadgata Borettslag har et felles garasjeanlegg i kjelleren. 54 av borettslagets leiligheter har bruksrett til garasjeplass i det felles garasjeanlegget. For denne spesifikke leiligheten følger det bruksrett til en garasjeplass. Det er etablert El-bil lader på leilighetens garasjeplass.

**Modernisering og påkostninger**
- Bad rehabilitert i 2024
- Kjøkken byttet ut i 2024
- Sikringer byttet ut i 2024
- Gulv byttet ut i leilighet i 2024 (herdet tregulv)
- Vinduer og dører byttet ut i 2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elite Bad AS. Totalrenovering av bad i 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elite Bad AS. Totalrenovering av bad i 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elite Bad AS. Totalrenovering av bad i 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Utført via boretslag så usikker på hvilket firma. Overflatebehandling av rekkverk og stål. Nytt tak og isolering. Nye vinduer utført av Tak og Vindu i 2024.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Nye sikringer i forbindelse med totalrenovering av bad og kjøkken i 2024. Utført av Elite Bad. (Downlights i gang er montert selv av eier uten bruk av autorisert elektriker.)

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

Når ble kontrollen utført?
2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
El-billader ble montert før vi overtok boligen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elite Bad AS. Nytt rør i rør system i leiligheten.

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

Eventuell kommentar:
Nytt bad

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

Eventuell kommentar:
Nytt tak i 2025

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

Eventuell kommentar:
Nye sikringer

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

Eventuell kommentar:
Nye rør i leiligheten

**Bygningssakkyndig**
Truls Herman Tofteng

**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:
- Bygningen er oppført med grunnmur av betongkonstruksjon
- Ytterveggene er utført i betong med utvendige fasadeplater
- Yttertaket har ukjent tekking
- Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2024
- Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2024
- Inngangsdør med brannklassifisering (B30). Døren er skiftet i 2024
- Sydvendt balkong på 8 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med teppe

Innvendig:
- Innvendig er bygningen utstyrt med heis
- Trapper og etasjeskillere er utført i betong
- Gulv med herdet tregulv
- Vegger med malte glatte flater
- Himling med malte glatte flater
- Innvendige dører med glatte dørblader

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold:
· Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert skjulte rørføringer før tilkobling av rør fra 2024.

Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm noe som er avvik fra krav ved byggetidspunktet. Det er ikke oppkant av membran ved terskel.

Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er avvik på opprinnelig avtrekksløsning da kjøkken er flyttet.

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebord, på hovedsoverom og gjesterom
- Hylle over sofa og kjøkkenvask

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Panelovner

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. 9000 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 til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 617,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, internett, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførsel, strøm elbil, samt drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 5132
Strøm elbil: kr. 300
Internett: kr. 185

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene i borettslaget.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 686 963,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 747 850,- 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.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Karlstadgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931481797, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med adresse Gøteborgata 1 og Karlstadgata 6 med gårds- og bruksnummer: 227/175. Borettslaget består av 64 andelsleiligheter. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning.

Borettslaget benytter kommunikasjonsplattformen Vibbo for kommunikasjon mellom styret og beboere, samt diverse relevant informasjon. Som beboer vil du kunne få tilgang via egen innlogging. Se https://vibbo.no/karlstadgata for mer informasjon.

Styreleder informerer om følgende: Vi har nylig vært gjennom en større oppussing med utskifting av tak, dører og vinduer og har ingen planer om å gjennomføre noen større prosjekter framover. Husleien ble sist oppjustert med 10% fra juli 2025 og det er ingen planer om ytterligere økninger utover generell prisstigning. Ellers inngår internett i husleien, men beboer må selv evt. inngå avtale om TV via Riks-TV, Allente eller Strim.

Oppsummering av styrets arbeid: 2025/2026
Styret ser daglig drift i vedlikehold som sin hovedoppgave i arbeidet med å forvalte andelseiernes interesser som tillitsvalgte for Karlstadgata borettslag. Samtidig er det nødvendig å ha et langsiktig perspektiv. Med god økonomi og godt vedlikehold som ivaretar det arkitektoniske særpreget har borettslaget en sikker fremtid og vil være et attraktivt sted å bo, som igjen gir andelseierne sikkerhet for sin investering.

I 2025 har styret hovedsakelig fulgt opp prosjektet med utskifting av vinduer, inngangsdører, balkongdører og oppgangsdører og etterfølgende feilrettinger. Borettslaget har inngått avtale om Norgespris på strøm og fjernvarme og har fått remontert og delvis nymontert dørpumper på oppgangsdørene i oppgangen ved G1.

I 2025 ble det også ordnet med nye pulver brannslukningsapparater og røykvarslere som varer fram til 2035. Det har blitt ryddet i sykkelboden i gårdsrommet og arrangert sommerfest. Styret har også besluttet at fra og med høsten 2025 skal beboere selv ordne med nye postkasseskilt og at nye nøkkelbrikker/chips vil bli belastet med selvkostpris kr 100 pr stk. Sist høst ble også minibanken ved trappa fjernet, noe som var et ønske fra beboerne. I 2026 har styret ordnet med merking av leilighetene med leilighetsnummer på dørene.

Saker under arbeid:

- Teknisk og generelt vedlikehold av bygningsmassen
- Brannvern
- HMS (Helse, Miljø,Sikkerhet)
- Vedlikehold av beplantning og gårdsrom
- Dugnad
- Utbedring av lekkasje i membran uteområde (lekker ned i garasje)

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025: Nye vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle leiligheter. Nye dører i oppgangene
2024: Nytt tak og undertak på blokkene G1. Vasket og malt rekkverk til balkonger og svalganger. Rehabilitert overstikkende del heishus.
2022: Lamper loft byttet til led
2021: Erstattet gamle varmtvannsberedere med varmtvann via fjernvarme fra Fortum. Montert ny hovedtavle i el.rom og økt strøminntaket til borettslaget
2020: Rens av ventilasjonsanlegg
2019: Nytt callinganlegg. Oppgradering av infrastruktur i garasjeanlegg- lagt tilrette for montering av ladepunkter til elbil. Vask og oppmaling av fasade og vegg mot bakgård K6
2017: Nytt takbelegg på tak K6. Laget ny møblert sitteplass og sandkasse i bakgården. Ny membran og dekke på svalgang K6, 3.etasje
2016: Montert sensorstyrt belysning i garasjeanlegget
2015: Ombygging av sykkelskur. Ny utebelysning i bakgård
2014: Montering av nye postkasser. Oppgradering av adgangssystemet fellesarealer
2011: Maling av søndre fasade og trappeoppgang i K 6. Ny armatur i trappeoppgang K6
2008: Modernisering og oppgradering av heis. Rehabilitering av inngangsgallerier.
2005: Nytt kjøleanlegg for kjølebodene

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på 7 til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 285 266,-pr. 10.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208386174
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 18 555 618,00
Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 10.06.2026.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208386174
Restsaldo: 285 266,89
Kapitalkostnader: 1 649,77
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 285 266,89,-, pr. 10.06.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 15 704,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 5 746 755,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig drift og vedlikehold.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 327 079,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
- På balkonger er det kun tillatt å benytte elektrisk grill. For øvrig tillatt med grilling med gass- og elektriske griller i gårdsrom, parseller foran leiligheter og terrasser i første etasje i gårdsrommet.
- Fellesvaskeriet er åpent mellom kl. 08 - 20 på hverdager. Vasking må ikke skje på søn- og helligdager eller på offentlige høytidsdager.

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påberegnes.

**Dyrehold**
Dyrehold (hund/katt) er tillatt. De som har dyr må rette seg etter de offentlige vedtekter også på borettslagets eiendom. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesarealer og det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i borettslagets bakgård. Styret vil håndheve bestemmelsene meget strengt.

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 92328471

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 2 293 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Rodeløkka, i overgangen til Grünerløkka. Det som først og fremst gjør området så spesielt, er kombinasjonen av nærhet til bylivet og den rolige atmosfæren. Her bor du med kort gangavstand til sentrum, samtidig som Grünerløkkas populære parker, restauranter, kaféer, butikker og uteliv ligger rett utenfor døren. Til tross for den svært sentrale beliggenheten oppleves området som overraskende stille og behagelig, noe som blant annet skyldes at Helgesens gate ble oppgradert til miljøgate i 2024. Borettslaget ligger dessuten rett ved Sofienbergparken, og området kombinerer grønne rekreasjonsområder med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, spisesteder og kulturtilbud.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, blant annet Kiwi Rodeløkka, Rema 1000 Sofienberg og Joker Grünerløkka. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Ringnes Park Senter, Markedet i Markveien og Mathallen innen kort avstand. Grünerløkka byr på et stort utvalg av restauranter, kaféer, nisjebutikker og møteplasser. Her finner du blant annet Trattoria Popolare, Villa Paradiso, Delicatessen, Südøst og Le Benjamin. Det er også kort vei til både Carl Berners plass og Alexander Kiellands plass.

Området har gode kollektivforbindelser med buss- og trikkestopp ca. 300 meter fra leiligheten. Herfra er det enkel adkomst til sentrum, Oslo S, Nydalen og øvrige deler av byen. Carl Berners plass, som ligger omtrent ti minutters gange fra leiligheten, er et viktig kollektivknutepunkt med T-bane, trikk, buss og flybuss. For bilpendlere er det rask tilgang til Ring 1 og Ring 2, og det finnes også flere bysykkelstasjoner i nærområdet.

Leiligheten ligger nær flere av byens populære parker og grøntområder, blant annet Sofienbergparken, Birkelunden, Tøyenparken, Ola Narr og Botanisk hage. Akerselva med turveier og rekreasjonsmuligheter ligger også innen kort avstand, med flotte turmuligheter videre mot Nydalen, Frysja og Maridalsvannet.

For den aktive finnes et bredt tilbud av idretts- og treningstilbud i nærområdet. Dælenenga idrettspark med fotballbane og idrettshall ligger i gangavstand, og området har også lekeplasser, tennisanlegg, svømmehall og flere treningssentre. Blant disse finner du Elixia Ringnes Park, SATS Schous plass, Fresh Fitness Dælenenggata, SATS Carl Berner og Joy Yoga i Gøteborggata.

**Offentlig kommunikasjon**
Buss Sofienbergparken: ca. 300 meter
Trikk Sofienberg: ca. 400 meter
T-bane Carl Berners plass: ca. 900 meter

**Skoler og barnehager**
Området sokner til Lakkegata barneskole og Sofienberg ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Sofienbergparken barnehage, Rodeløkka barnehage og Sjokoladefabrikken barnehage.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 1984. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Saken gjelder saksnummer 198250064 og har status: "Henlagt uten ferdigattest datert 21.januar 1993".

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det er gjort enkelte endringer i planløsning og rombruk sammenlignet med dagens løsning. Opprinnelig var kjøkkenet plassert der et av soverommene er i dag, mens dagens kjøkken tidligere var et soverom.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-3026. Deler av eiendommen er også regulert til fellesareal (lekeplass). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Toftes gate, tilrettelegging for sykkel - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 2025/06774 - Plansak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506774

Pågående byggesaker i området:
Karlstadgata 2A - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, tilbakeføring av fasader, nye takvinduer og utvendige trapper og innvendig trapp
Saksnummer:2026/03909 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603909

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/

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**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:

301/227/175:
12.09.1878 - Dokumentnr: 961030 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

24.04.1958 - Dokumentnr: 406481 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 227 bnr 229.

04.06.1966 - Dokumentnr: 509826 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 227 bnr 241.

04.06.1966 - Dokumentnr: 509827 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 227 bnr 241.

21.04.1970 - Dokumentnr: 506733 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 227 bnr 230.

13.03.1984 - Dokumentnr: 512103 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:232
Overført fra gnr 227 bnr 176.

24.09.1986 - Dokumentnr: 59511 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

12.09.1878 - Dokumentnr: 900081 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA HELGESENSGT 50B - UTGÅTT

28.06.1985 - Dokumentnr: 992763 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.227 bnr.176, 178, 229, 230 og 231.

17.04.1986 - Dokumentnr: 991749 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.227 bnr.241.

17.04.1987 - Dokumentnr: 991301 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:241

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 882,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Foto (faktureres direkte til kunden) ca. kr. 5 500,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 782,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 19. juni 2026

**Ansvarlig megler**
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

**Megler 2**
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

**Meglerforetaket**
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

**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).

# Gøteborggata 1

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 185 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Grünerløkka skole (1-7 kl.)** | **6 min** |
| 538 elever, 22 klasser | 0.5 km |
| **Lakkegata skole (1-7 kl.)** | **7 min** |
| 437 elever, 22 klasser | 0.6 km |
| **Vahl skole (1-7 kl.)** | **12 min** |
| 199 elever, 13 klasser | 0.9 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)** | **4 min** |
| 429 elever, 30 klasser | 0.3 km |
| **Frydenberg skole (8-10 kl.)** | **23 min** |
| 504 elever, 32 klasser | 1.8 km |
| **Hersleb videregående skole** | **10 min** |
| **Foss videregående skole** | **11 min** |
| 600 elever, 20 klasser | 0.9 km |

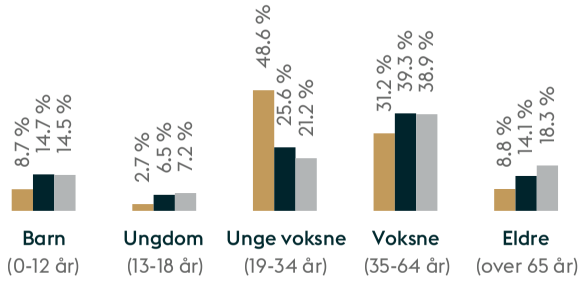
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sofienbergparken** | **4 min** |
| Linje 11N, 12N, 30 | 0.3 km |
| **Sofienberg** | **5 min** |
| Linje 17 | 0.4 km |
| **Carl Berners plass** | **12 min** |
| Linje 5 | 0.9 km |
| **Tøyen stasjon** | **15 min** |
| Linje RE30, R31 | 1.1 km |
| **Oslo S** | **24 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 1.9 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Sofienbergparken barnehage (1-...** | **3 min** |
| 117 barn | 0.2 km |
| **Rodeløkka barnehage (1-5 år)** | **3 min** |
| 62 barn | 0.3 km |
| **Sjokoladefabrikken barnehage (...** | **4 min** |
| 88 barn | 0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Freiaparken/Sofienbergpar | 2.019 | 1 302 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

### Naboskapet

Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Sofienbergparken balløkke | 3 min |
| Sofienberg ungdomsskole | 4 min |
| Fitness24Seven Grünerløkka | 7 min |
| Fresh Fitness - Carl Berner | 8 min |

### Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100




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

# Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Gøteborggata 1, 0566 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 175

Andelsnummer 32

**Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 77 m²**



**Befaringsdato:** 12.01.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2352 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NH8031

**Foretak:** Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Medlem av

NITO

**Rapportansvarlig**



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# 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

Bygningen er beliggende i Gøteborggata 1, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1984 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med utvendige fasadeplater. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper og etasjeskillere er utført i betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

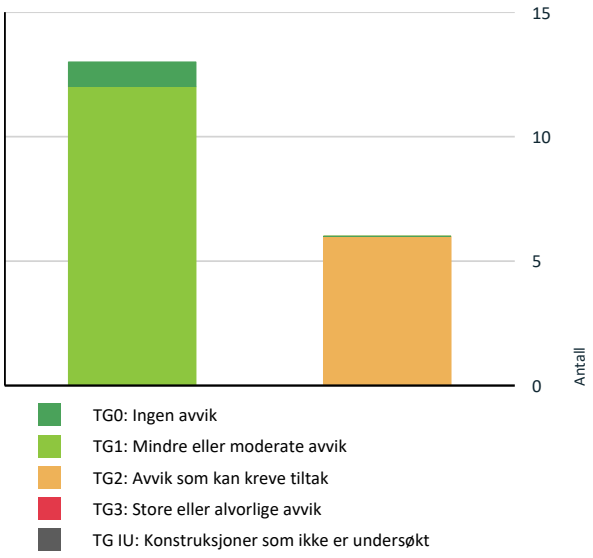
**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1984

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår pen og velholdt med oppgraderinger gjort i eiers botid. Se detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

### Tilbygg / modernisering

| | |
|---|---|
| Modernisering | Opplysninger fra eier:<br><br>- Bad rehabilitert i 2024.<br>- Kjøkken byttet ut i 2024<br>- Vinduer og dører byttet ut i 2025.<br>- Gulv byttet ut i leilighet i 2024. Herdet tregulv.<br>- Sikringer byttet ut i 2024. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**
Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2024. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.



Produksjonsår

### TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**
Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2024. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

# Tilstandsrapport



Produksjonsår

## TG 1 Inngangsdør

**Beskrivelse**

Inngangsdør med brannklassifisering (B30). Døren er skiftet i 2024.



Produktinformasjon

## TG 1 Balkong

**Beskrivelse**

Omtrent sørvendt balkong på 8 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med teppe.

Balkongen er utstyrt med: Belysning og stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 114 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.



Rekkverkshøyde

## TG 2 Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv med herdet tregulv.
Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til: 11 mm
Totalt avvik er målt til: 16 mm

Målinger er utført på stort soverom:
Lokalt avvik er målt til ca: 16 mm
Totalt avvik er målt til ca: 13 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

**Årstall:** 1984

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

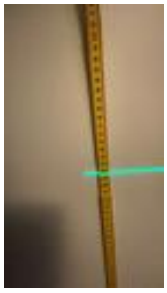
# Tilstandsrapport



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (soverom)



Høydeforskjell (soverom)

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører med glatte dørblader.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad fra: 2024 i flg eier.
Dokumentasjon: Foreligger
Arbeid utført av: Elite Bad AS i flg eier.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.




Dokumentasjon

# Tilstandsrapport

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater med flislagte vegger og malt nedenket tak med ledstripe.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 21 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

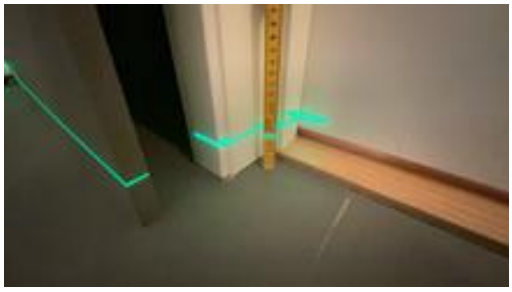
Det er påvist noe hulrom bak enkelte fliser. Årsak til hulrom kan være at det ikke er oppnådd
full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulrom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulrom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Ikke vurdert som bom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

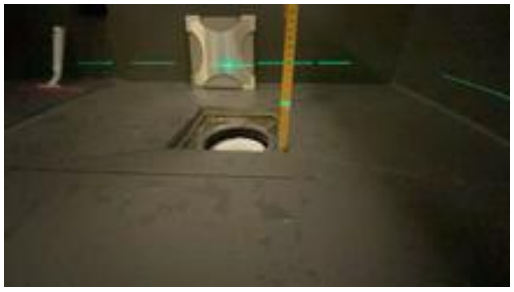
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm noe som er avvik fra krav ved byggetidspunktet. Det er ikke oppkant av membran ved terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket.Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

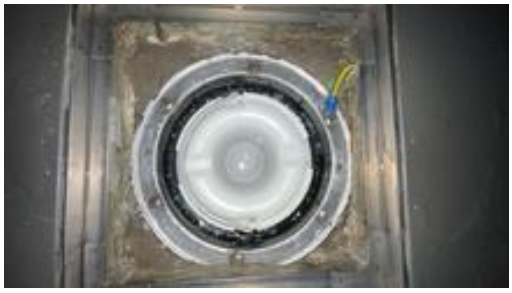
**Beskrivelse**

Plastsluk i dusjsonen.
Plastlsuk under servantinnredning.

Membran:
Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.
Vegger: Smøremembran

# Tilstandsrapport

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.





3 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, spl med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, badekar, plass og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke tilgjengelig fra borehullet.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot dusjsone: Kjøkken

Bunnsvill var ikke tilgjengelig i borehullet, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen. Det er ikke utført hull på 73 mm gjennom hele treplaten i veggen da det er synlig vannrør på baksiden, dette for å unngå skader på rør. Det var god tilgang for måling av RF i vegg.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling



Hulltaking

## KJØKKEN

### 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

HTH kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

### 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i platetopp.
Tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er avvik på opprinnelig avtrekksløsning da kjøkken er flyttet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger bestående av rør i rør system fra 2024 og eldre kobberør.

# Tilstandsrapport

Interne stoppeventiler plassert fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.
Stoppeventil plassert i kasse på soverom, tidligere kjøkken.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringe er skjult.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.



Fordelerskap



Oversikt

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast fra 2024.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert skjulte rørføringer før tilkobling av rør fra 2024.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

## Varmtvann

**Beskrivelse**

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

# Tilstandsrapport

## 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**

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I gang
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På bad. Fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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?
   **Sikringer ble byttet ut samtidig som bad og kjøkken ble renovert i 2023/24.**
   **Ja, med unntak av spotter i gang som er montert selv.**

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

   **Rehabilitert i 2023/24.**

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?
   **Ikke skjedd mens vi har bodd i leiligheten.**

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?

# Tilstandsrapport

**Ukjent**

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 foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.**

**Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.**

**Det er påvist løs jordingskabel i sluk.**

**Det er utført arbeider uten bruk av elektroinstallasjonsvirksomhet.**

**Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.**



Sikringsskap



Kursoversikt

# 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

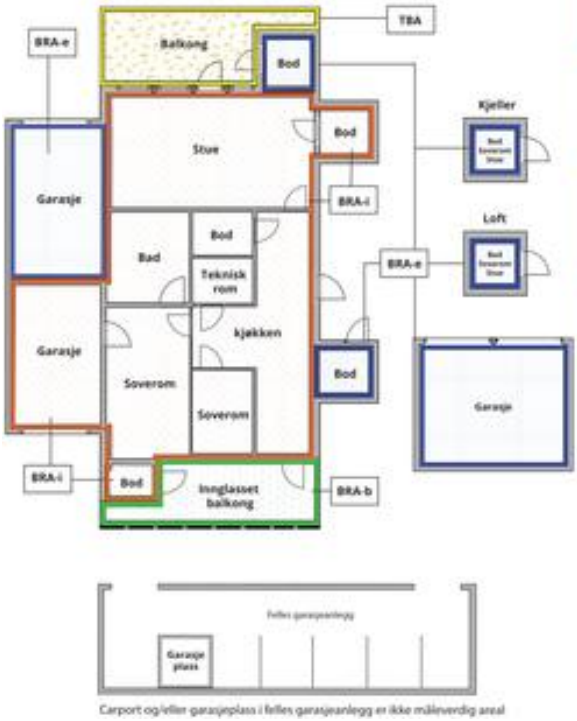
## Hva er måleverdig areal?

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.




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3 etasje | 77 | | | 77 | 8 |
| Loft | | 9 | | 9 | |
| **SUM** | **77** | **9** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **86** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3 etasje | Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken | | |
| Loft | | Bod | |

**Kommentar**

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue:2,38m

Bod på loft på 9 kvm. Bod er merket med: 3007

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 3007 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller.

Parkeringsplass som eier har opplyst at tilhører boenheten er ikke besiktiget ved befaring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Bad og kjøkken er rehabilitert. Dokumentasjon på begge i form av kvitteringer.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.1.2026 | Truls Herman Tofteng | Takstingeniør |
| | Agnete Gridseth Røstad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 227 | 175 | | 0 | 2293.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Gøteborggata 1

**Hjemmelshaver**
Karlstadgata Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /KARLSTADGATA BORETTSLAG | 931481797 | | | Røstad Agnete Gridseth, Stene Martin |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
32

**Kommentar**
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 03.02.2026 | Egenerklæringsskjema | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 12.01.2026 | Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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**

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0003/26 . Vår ref.: 0188-1-3007 Dato: 10.06.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | KARLSTADGATA BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 931481797 |
| Andelseier: | Røstad, Agnete Gridseth |
| Medeier: | Stene, Martin |
| Leilighetsnummer: | 3007 |
| Adresse: | Gøteborggata 1, 0566 OSLO |
| Andelsnummer: | 32 |
| Gnr. | 227 |
| Bnr. | 175 |

Borettsinnskudd: Kr. 204 900,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92328471.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Internett: nytt månedsbeløp fra 1. januar 2026 er kr 186. Borettslaget har inngått ny avtale med OBOS Open Net Kabel-TV: fra og med desember inngår ikke dette i felles avtale. Felleskostnader øker med 10% fra 1. juli 2025 Vedlikehold/rehabilitering: Vedlikeholdsnøkkel v/OBOS Prosjekt 2019. Borettslaget har skiftet tak med nytt undertak, vinduer, dører og balkongdører og benyttet OBOS Prosjekt som prosjektleder. I tillegg malt metallrekkverk mot bakgården, samt rekkverk på balkongene. Samlet prosjektkostnad på ca.18 millioner. Det er gjort vurdering om solceller i forbindelse med utskiftning av taket, kostnad på litt under 1,8 mill. Saken var oppe til vurdering på generalforsamling 2024, hvis borettslaget får støtte fra Enova til etablering av solceller, så vil dette bli gjennomført. Rehabiliteringsprosjektet finansieres primært av lån. Innvilget lån på inntil 19 mill. Delutbetalt: 2024: 1 mill. sept, 2,3 mill. okt, 4,6 mill nov, 4,2 mill. des, 2025: 2,5 mill jan, 1,8 mill. i febr/mars og 2,6 mill i april. Nøkkelbestilling: Henvendelser sendes styret. Garasje: 54 av borettslagets leiligheter har bruksrett til garasjeplass i felles garasjeanlegg. Se den enkelte leilighet for hvilke dette gjelder. Se videre innkalling til siste generalforsamling for informasjon om selskapet. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Borettslaget har hjemmeside på: vibbo.no/karlstadgata

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98208386174 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,44% |
| Restsaldo | 18 555 618,00 |

| | |
|---|---|
| Innfrielsesdato: | 30.08.2054 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 617,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Strøm elbil | 300,00 | |
| Internett | 185,00 | 185,00 fra 01.11.2026 |
| Felleskostnader | 5 132,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 245,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 15 184,- |
| Annen formue: | 15 704,- |
| Gjeld: | 287 146,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208386174 |
| Restsaldo: | 285 266,89 |
| Kapitalkostnader: | 1 649,77 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 285 266,89,- pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristin Moseby pr. e-post: kristin.moseby@obos.no eller telefon: 22 86 54 60.

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

**Melding fra megler ved salg:**
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tor Hallstein Røed, e-post: karlstadgt@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.725,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,– |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud

akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

**2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

**Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

**Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

**Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

## Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

## Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten<br><br>(dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

| | | |
|---|---|---|
| Bolig. nr: | Selskapsnr: | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | | Leilighetens adresse: |
| Medeier: | | |

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Martin Stene | 9578-5995-4-2851594 | 2026-06-19 13:36:39 |
| Agnete Gridseth Røstad | 9578-5999-4-3738625 | 2026-06-19 13:50:59 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. juni 2026

Oppdragsnummer
22-0003/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Gøteborggata 1, 0566 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Røa

**Selgere**
Martin Stene, Agnete Gridseth Røstad

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

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

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

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

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 31598328/10
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elite Bad AS. Totalrenovering av bad i 2024.

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elite Bad AS. Totalrenovering av bad i 2024.

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elite Bad AS. Totalrenovering av bad i 2024.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utført via boretslag så usikker på hvilket firma. Overflatebehandling av rekkverk og stål. Nytt tak og isolering. Nye vinduer utført av Tak og Vindu i 2024.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke relevant

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nye sikringer i forbindelse med totalrenovering av bad og kjøkken i 2024. Utført av Elite Bad. (Downlights i gang er montert selv av eier uten bruk av autorisert elektriker.)

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2025

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** El-billader ble montert før vi overtok boligen.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elite Bad AS. Nytt rør i rør system i leiligheten.

---

**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

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Nytt bad

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Nytt tak i 2025

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Nye sikringer.

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Nye rør i leiligheten

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 22-0003/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Agnete Gridseth Røstad** | **2026-06-19** | **Martin Stene** | **2026-06-19** |

Identifikasjon

Agnete Gridseth Røstad

Identifikasjon

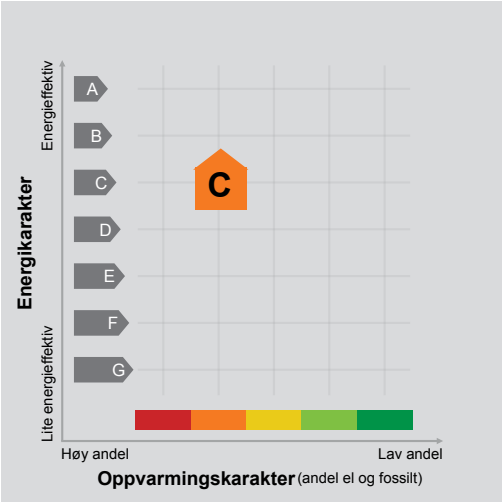
Martin Stene

Signicat

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

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester KARLSTADGATA BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 6 |
| Postnummer | 0566 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 227 |
| Bruksnummer | 175 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80941145 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-239016 |
| Dato | 20.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1984 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 78 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (6)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Gøteborggata 1 | 80941145 | H0207 | 0 | 0 | 21 |
| Gøteborggata 1 | 80941145 | H0210 | 0 | 0 | 24 |
| Gøteborggata 1 | 80941145 | H0307 | 0 | 0 | 32 |
| Gøteborggata 1 | 80941145 | H0310 | 0 | 0 | 35 |
| Gøteborggata 1 | 80941145 | H0407 | 0 | 0 | 46 |
| Gøteborggata 1 | 80941145 | H0410 | 0 | 0 | 49 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1984 |

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 23 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 14 m² |
| Oppvarmet BRA | 78 m² |
| Totalt BRA | 78 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 186 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,26 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,80 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 18,0 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,10 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 63,7 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |

| | |
|---|---|
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,41 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 81 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,75 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,81 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 21.11.2025 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.017 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 49,4 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 8,6 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 116,7 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 10 055 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 128,91 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 7 131 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 128,91 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 10 055 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 7 685 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 2 370 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 10 055 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 69,9 % |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 188
KARLSTADGATA BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i KARLSTADGATA BORETTSLAG

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

**Digital avstemning med møte:**

Avstemningen åpner 15. april kl. 21:00 og lukker 19. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/188

Det holdes også et frivillig møte 15. april kl. 18:00 , Helgesensgata 62, Grünerløkka flerbrukshus.

**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.

**Annen informasjon**

Ev. manuelle stemmer bør leveres på beboermøtet som avholdes den 15. april kl. 18.00, eller avtale innlevering med styret innenfor møtets åpningstid.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om etablering av beredskapslager
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i KARLSTADGATA BORETTSLAG

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.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Vegard Håvik som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Vegard Håvik er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

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

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Emir Puzic er valgt.

---

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

**Vedlegg**

1. 0188 Karlstadgata Brl Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0188 Årsregnskap 2025 Karlstadgata borettslag.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 162 000 iht budsjett 2026.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr 162 000.

---

Sak 6

## Forslag om etablering av beredskapslager

**Forslag fremmet av:**
Marit Eggum Høye

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

Det har kommet forslag og etablering av et felles beredskapslager i borettslaget.

**Styrets innstilling**

Borettslaget har svært begrenset med lagerplass og har ingen ekstra plass til oppbevaring av beredskapsutstyr for borettslagets beboere.  Alle beboere disponerer en bod, og styret mener derfor at beboerne må selv må ta ansvar for lagring av beredskapsutstyr i sin egen bod.

**Forslag til vedtak**

Det etableres ikke et felles beredskapslager for borettslagets beboere.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Tor Hallstein Røed

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ksenia Dammen
- Vegar Balstad
- Vegard Håvik

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

- Fredrik Lundblad Haarstad
- Kjersti Krog

---

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

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

- Tor Hallstein Røed

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

- Vegard Håvik

Sak 9

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Ann-Mari Sletta
- Ingunn Ellingsen
- Ola Alme

## Styrets årsrapport

Orientering om borettslagets drift

STYRETS ARBEID 2025/2026

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 8 styremøter. Styret har gjennomført befaringer og møter med leverandører. Styret ser daglig drift i vedlikehold som sin hovedoppgave i arbeidet med å forvalte andelseiernes interesser som tillitsvalgte for Karlstadgata borettslag.  Samtidig er det nødvendig å ha et langsiktig perspektiv. Med god økonomi og godt vedlikehold som ivaretar det arkitektoniske særpreget har borettslaget en sikker fremtid og vil være et attraktivt sted å bo, som igjen gir andelseierne sikkerhet for sin investering.

Styret ønsker et inkluderende og trivelig bomiljø, hvor trygghet og orden er grunnleggende prinsipper, med andelseiere som viser hensyn og innordne seg »husorden» for borettslaget.

Styret ser det som viktig at andelseierne utfører nødvendig vedlikehold av egen leilighet, at faglige normer for brannsikring, elektriske installasjoner og våtrom blir fulgt, samt viser ansvarlig bruk av garasje og øvrige fellesarealer.

I 2025 har styret hovedsakelig fulgt opp prosjektet med utskifting av vinduer, inngangsdører, balkongdører og oppgangsdører og etterfølgende feilrettinger.  Borettslaget har inngått avtale om Norgespris på strøm og fjernvarme og har fått remontert og delvis nymontert dørpumper på oppgangsdørene i oppgangen ved G1. I 2025 ble det også ordnet med nye pulver brannslukningsapparater og røykvarslere som varer fram til 2035. Det har blitt ryddet i sykkelboden i gårdsrommet og arrangert sommerfest.
Styret har også besluttet at fra og med høsten 2025 skal beboere selv ordne med nye postkasseskilt og at nye nøkkelbrikker/chips vil bli belastet med selvkostpris kr 100 pr stk.  Sist høst ble også minibanken ved trappa fjernet, noe som var et ønske fra beboerne. I 2026 har styret ordnet med merking av leilighetene med leilighetsnummer på dørene.

Styret har også sørget for ordinære oppgaver som renhold av svalganger, garasje, taggefjerning, vedlikehold av gårdsrom, beplantning og pynting til høytider i tillegg til gjennomføring av dugnad og arrangering av bakgårdsfest.

ŠAKER UNDER ARBEID
Teknisk og generelt vedlikehold av bygningsmassen

Brannvern

HMS (Helse, Miljø,Sikkerhet)

Vedlikehold av beplantning og gårdsrom

Dugnad

Utbedring av lekkasje i membran uteområde (lekker ned i garasje)

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt og din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kommunisere med styret.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2025  Nye vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle leiligheter. Nye dører i oppgangene.

2024.  Nytt tak og undertak på blokkene G1. Vasket og malt rekkverk til balkonger og svalganger. Rehabilitert overstikkende del heishus.

2022.  Lamper loft byttet til led.

2021. Erstattet gamle varmtvannsberedere med varmtvann via fjernvarme fra Fortum. Montert ny hovedtavle i el.rom og økt strøminntaket til borettslaget.

2020. Rens av ventilasjonsanlegg.

2019.  Nytt callinganlegg. Oppgradering av infrastruktur i garasjeanlegg- lagt tilrette for montering av ladepunkter til elbil. Vask og oppmaling av fasade og vegg mot bakgård K6

2017.  Nytt takbelegg på tak K6. Laget ny møblert sitteplass og sandkasse i bakgården. Ny membran og dekke på svalgang K6, 3.etasje.

2016.  Montert sensorstyrt belysning i garasjeanlegget.

2015.  Ombygging av sykkelskur. Ny utebelysning i bakgården.

2014. Montering av nye postkasser. Oppgradering av adgangssystemet fellesarealer.

2011.  Maling av søndre fasade og trappeoppgang i K 6.  Ny armatur i trappeoppgang K6

2008.  Modernisering og oppgradering av heis. Rehabilitering av inngangsgallerier.

2005.  Nytt kjøleanlegg for kjølebodene

Til generalforsamlingen i Karlstadgata Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Karlstadgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

**Øvrig informasjon**

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

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 borettslagets 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 for MKE, 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.

Oslo, 6. mars 2026
**Tell Norge AS**



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

## KARLSTADGATA BORETTSLAG
## ORG.NR. 931481797, KLIENTNR. 188

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **-23 473** | **2 881 894** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| | | | -14 938 |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -5 746 755 | 866 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 15 | 6 900 000 | 12 100 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -259 362 | -62 770 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -3 310 | -3 730 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **890 573** | **-2 905 366** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **867 101** | **-23 473** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 910 776 | 835 422 |
| Kortsiktig gjeld | | -43 675 | -858 895 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **867 101** | **-23 473** |

## KARLSTADGATA BORETTSLAG
## ORG.NR. 931481797, KLIENTNR. 188

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 189 496 | 3 709 460 | 3 987 000 | 4 388 000 |
| Andre inntekter | 3 | 26 223 | 23 471 | 22 000 | 22 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 215 719** | **3 732 931** | **4 009 000** | **4 410 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -54 816 | -54 816 | -54 800 | -21 000 |
| Styrehonorar | 5 | -146 000 | -146 000 | -146 000 | -162 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 750 | -8 750 | -10 000 | -10 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -130 385 | -125 370 | -132 000 | -137 940 |
| Konsulenthonorar | | -6 885 | -12 911 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -6 669 776 | -16 076 092 | -6 300 000 | -600 000 |
| Forsikringer | | -466 038 | -403 478 | -466 000 | -534 220 |
| Kommunale avgifter | 8 | -853 505 | -783 406 | -834 480 | -877 621 |
| Energi/fyring | 9 | -350 121 | -349 587 | -410 000 | -410 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -138 113 | -432 416 | -140 000 | -144 200 |
| Andre driftskostnader | 10 | -230 395 | -256 234 | -240 000 | -242 640 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-9 055 783** | **-18 649 060** | **-8 743 280** | **-3 149 921** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-4 840 064** | **-14 916 129** | **-4 734 280** | **1 260 079** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 80 980 | 67 666 | 30 000 | 30 000 |
| Finanskostnader | 12 | -987 671 | -90 403 | -1 093 728 | -963 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-906 691** | **-22 737** | **-1 063 728** | **-933 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-5 746 755** | **-14 938 866** | **-5 798 008** | **327 079** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | 5 675 457 | 14 938 866 | | |
| Udekket tap: | | -71 298 | 0 | | |

## KARLSTADGATA BORETTSLAG
## ORG.NR. 931481797, KLIENTNR. 188

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 28 863 225 | 28 863 225 |
| Tomt | | 1 736 775 | 1 736 775 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 139 326 | 115 856 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **30 739 326** | **30 715 856** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 21 523 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 12 473 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 2 600 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 712 664 | 494 153 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 164 116 | 338 669 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **910 776** | **835 422** |
| **SUM EIENDELER** | | **31 650 102** | **31 551 278** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 64 * 100 | | 6 400 | 6 400 |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 5 675 456 |
| Udekket tap | 14 | -71 298 | 0 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-64 898** | **5 681 856** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 18 677 868 | 12 037 230 |
| Borettsinnskudd | 16 | 12 863 600 | 12 863 600 |
| Annen langsiktig gjeld | | 129 857 | 109 697 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **31 671 325** | **25 010 527** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 38 364 | 855 087 |
| Påløpte renter | | 5 311 | 3 808 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **43 675** | **858 895** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **31 650 102** | **31 551 278** |

| | | |
|---|---|---|
| Pantstillelse | 31 863 600 | 31 863 600 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

Oslo, 02.03.2026
Styret i Karlstadgata Borettslag

Vegard Håvik/s/

Anne Dahl/s/

Ksenia Dammen/s/

Vegar Balstad/s/

**NOTE 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 25 332 |
| Strøm elbil | 71 700 |
| Felleskostnader | 3 795 827 |
| Forretningslokale | 159 165 |
| Internett | 137 472 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 189 496** |

**NOTE 3**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Viderefakturering | 21 523 |
| Nøkler | 200 |
| Vaskeri | 4 500 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **26 223** |

**NOTE 4**

**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse (andre honorarer) | -30 000 |
| Arbeidsgiveravgift | -24 816 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-54 816** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -146 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-146 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -3 800 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -9 750 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-9 750** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Obos Prosjekt | -67 597 |
| Obos Prosjekt | -334 117 |
| Takst & Vindu | -5 618 911 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-6 020 625** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -261 942 |
| Drift/vedlikehold VVS | -6 795 |
| Drift/vedlikehold elektro | -85 645 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -6 634 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -104 031 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -63 263 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -104 175 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| Kostnader dugnader | -4 667 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-6 669 776** |

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -25 353 |
| Vann- og avløpsgebyr | -530 859 |
| Renovasjonsgebyr | -297 292 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-853 505** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -200 273 |
| Fjernvarme | -149 848 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-350 121** |

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

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -2 495 |
| Datautstyr | -514 |
| Annet driftsmateriale | -4 249 |
| Vaktmestertjenester | -94 162 |
| Renhold ved firmaer | -88 170 |
| Andre driftskostnader | -8 193 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 800 |
| Andre kontorkostnader | -4 663 |
| Telefon, annet | -4 145 |
| Kontingenter | -12 800 |
| Bank- og kortgebyr | -2 467 |
| Velferdskostnader | -4 739 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-230 395** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige (2025) | 43 605 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 088 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 12 926 |
| Kundeutbytte Gjensidige (2024) | 21 361 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **80 980** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -374 999 |
| Pantegjeldsrenter | -612 672 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-987 671** |

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 28 863 225 |
| **SUM BYGNINGER** | **28 863 225** |

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2024 | -12 100 000 | |
| Økning 2025 | -6 900 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 62 770 | |
| Nedbetalt i år | 259 362 | |
| | | -18 677 868 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-18 677 868** |

**NOTE 16**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -12 863 600 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-12 863 600** |

**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 12 863 600 |
| Pantelån | 18 677 868 |
| **TOTALT** | **31 541 468** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 28 863 225 |
| Tomt | 1 736 775 |
| **TOTALT** | **30 600 000** |

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 15.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 19.04.26
**Selskapsnummer:** 188 **Selskapsnavn:** KARLSTADGATA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Vegard Håvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Emir Puzic er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 162 000.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Forslag om etablering av beredskapslager**

Det etableres ikke et felles beredskapslager for borettslagets beboere.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Tor Hallstein Røed

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

- [ ] Ksenia Dammen
- [ ] Vegar Balstad
- [ ] Vegard Håvik

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Fredrik Lundblad Haarstad
- [ ] Kjersti Krog

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Tor Hallstein Røed

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Vegard Håvik

**Sak 9 Valg av valgkomité**

**Medlem** (kun 3 skal velges)

- [ ] Ann-Mari Sletta
- [ ] Ingunn Ellingsen
- [ ] Ola Alme

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for KARLSTADGATA BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 931481797
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 15. april kl. 21:00 til 19. april kl. 21:00 og møtet ble avholdt 15. april 2026, Helgesensgata 62, Grünerløkka flerbrukshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

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.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår Vegard Håvik som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vegard Håvik er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Emir Puzic er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. 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: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 162 000 iht budsjett 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 162 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Forslag om etablering av beredskapslager

Fremmet av: Marit Eggum Høye

Det har kommet forslag og etablering av et felles beredskapslager i borettslaget.

**Styrets innstilling**
Borettslaget har svært begrenset med lagerplass og har ingen ekstra plass til oppbevaring av beredskapsutstyr for borettslagets beboere.  Alle beboere disponerer en bod, og styret mener derfor at beboerne må selv må ta ansvar for lagring av beredskapsutstyr i sin egen bod.

Styret ber generalforsamlingen stemme på at det **ikke** etableres et felles beredskapslager.

> **Forslag til vedtak:**
> Det etableres ikke et felles beredskapslager for borettslagets beboere.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Tor Hallstein Røed (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Hallstein Røed

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Vegar Balstad (25 stemmer)
Ksenia Dammen (25 stemmer)
Vegard Håvik (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vegar Balstad
Ksenia Dammen
Vegard Håvik

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Fredrik Lindblad Haarstad (24 stemmer)
Kjersti Krog (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Lindblad Haarstad
Kjersti Krog

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Tor Hallstein Røed (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Hallstein Røed

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Vegard Håvik (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vegard Håvik

## 9. Valg av valgkomité

**Medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ola Alme (24 stemmer)
Ingunn Ellingsen (22 stemmer)
Ann-Mari Sletta (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ola Alme
Ingunn Ellingsen
Ann-Mari Sletta

# Vedtekter

for Karlstadgata borettslag org nr 931481797

vedtatt på ordinær generalforsamling den 13.06.2006, sist endret på ordinær generalforsamling 19.04.2013.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Karlstadgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

**3-3 Behandlingsregler og frister**
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

**4. Borett og overlating av bruk**

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

**6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### 7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer og minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER
# For

# KARLSTADGATA BORETTSLAG

**Endring § garasje vedtatt i generalforsamlingen 13.06.2006. Endret i generalforsamling 09.05.2012. Endret i generalforsamling 18.04.2013. Endret i generalforsamling 19.05.2015. Siste endring/oppdatering ved styret.**

**ALMINNELIGE ORDENSREGLER**
Bruk leiligheten slik at du ikke sjenerer andre. Balkonger, vinduer el. trapper skal ikke brukes til lufting el. risting av tøy el. sengeklær. Dører til inngang, loft, kjeller og garasje skal holdes låst.
Andelseierne må følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Det skal være navneskilt på dører, postkasser og ringetablå.

Grilling med gass- og elektriske griller er tillatt i gårdsrom, parseller foran leiligheter og terrasser i første etasje i gårdsrommet.
På balkonger er det **kun** tillatt å benytte elektrisk grill.
All grilling forutsetter at dette gjøres forsvarlig, og at det ikke er til betydelig sjenanse for naboer.

Det er ikke tillatt å plassere ut fakler og fakkelbokser på svalganger/inngangsgallerier.
Lykter og glass med levende lys er tillatt.

Det er heller ikke tillatt å mate ville fugler på balkong eller galleri.

**LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET**
Det **skal** være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00.
Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet
mellom kl. 08.00 og 19.30 på **hverdager.**

**DYREHOLD**
Dyrehold (hund/katt) er tillatt. De som har dyr må rette seg etter de offentlige vedtekter også på borettslagets eiendom. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesarealer og det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i borettslagets bakgård. Styret vil håndheve bestemmelsene meget strengt.

**RØYKING**
Røyking er **forbudt** i borettslagets fellesområder innendørs, som for eksempel oppganger, heis, garasje og loft.

**BAD, WC, KJØKKEN**
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet og det må bare brukes klosettpapir.
Vaske- og oppvaskmaskiner skal kun kobles til det kalde vannet.
Det er **IKKE** tillatt å montere avtrekksvifter til ventilasjonssystemet.

**VASKERIET**
Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet. Instruks for vaskeriet og for bruk av maskinene må følges nøye. Vasking må **ikke** skje på søn- og helligdager eller på offentlige høytidsdager.
Vaskeriet er åpent mellom kl. 08.00 og 20.00 på **hverdager.**

**GARASJE**
Garasjeplassen skal **bare** benyttes til parkering av kjøretøy og utstyr i denne forbindelse.
Andelseier har ikke anledning til å benytte plassen til andre formål/utleie uten godkjennelse fra styret.
Ved misbruk varsles andelseier av styret med frist for fjerning av ulovlige gjenstander.
Hvis dette ikke etterkommes, kan styret få gjenstander fjernet for eiers regning.
Ved inn- og utkjøring i garasjen **skal** det kontrolleres at kjøreporten lukkes etter passering.

**MELDINGER OG HENVENDELSER**
Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Alle klager skal skje skriftlig til styret.

**LEIEKONTRAKTEN**
Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og fremleie.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDHUSET

**Brukstillatelse**

Boligblokk m/garasje

Gateborggt. 1.m.fl./Hallgeirsvangt. 52 m.fl. | 82/1741

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

0179 OSLO 1

Arkitektfirma

O.ing. Bjørn Rustad
Ole Deviks vei 14

0686 OSLO 6

FYG/LO

12. desember 1984

Ferdigattest gis under forutsetning av at nedenstående vilkår blir holdt oppfylt:

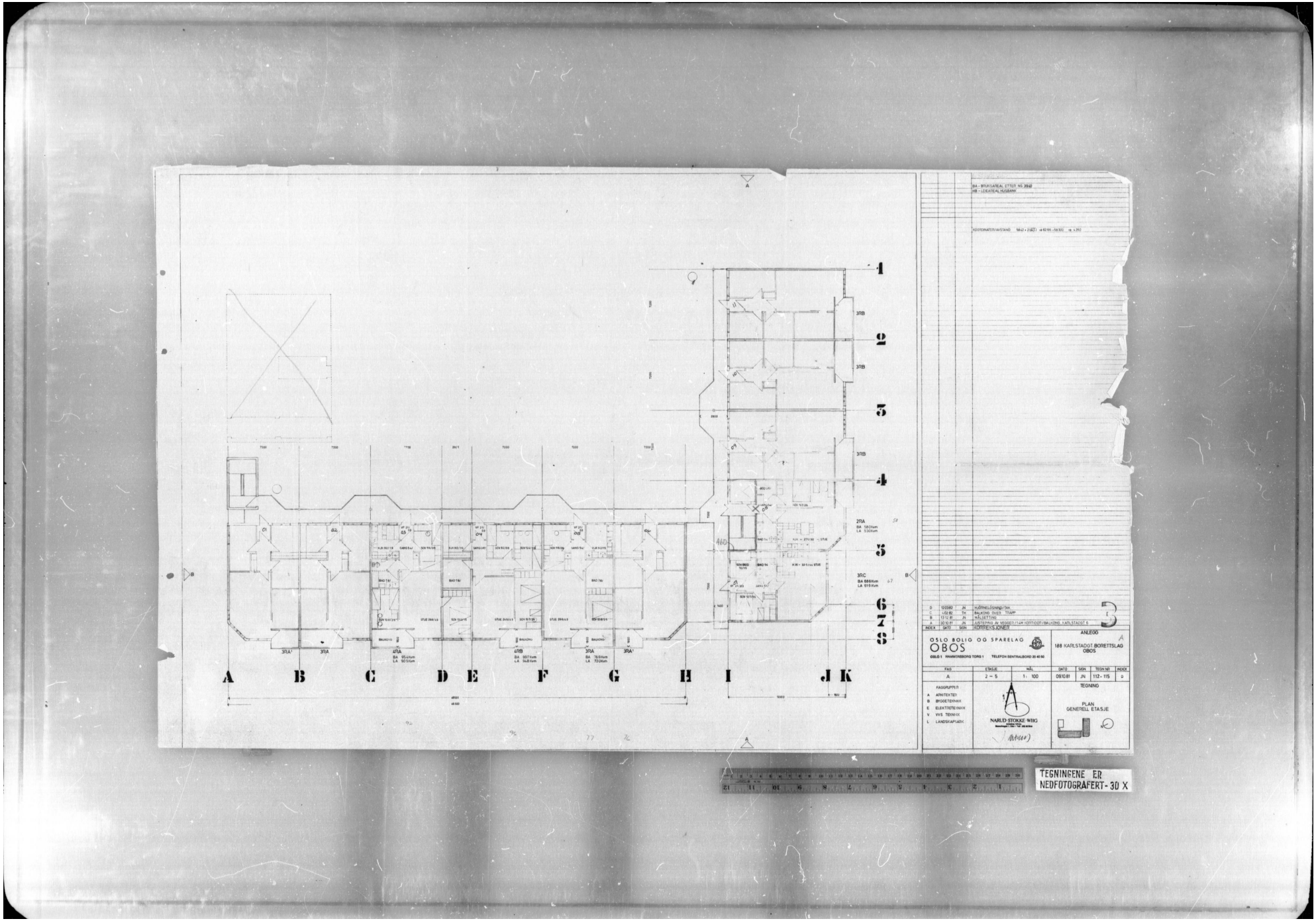
~~Fullstendig ombygg. av brukstillatelse gis for~~

Brukstillatelse gis for alle A-S/4-5 og I-S/1-6.

1. Korrigerte tegninger må innsendes.
2. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.

For byggingssjefen

Pung.
Per M. Borgila


A B C D E F G H I J K
1 2 3 4 5 6 7 8
3RB
3RC
2RA
3RA
4RA
4RB
OSLO BOLIG OG SPARELAG
OBOS
ANLEGG
188 KARLSTADGT. BORETTSLAG
OBOS
TEGNING
PLAN
GENERELL ETASJE
NARUD-STOKKE-WIG
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 09.06.2026
Firma: Lene Solem
Laget for: ada@kjenner.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534630
Deres ref: 9273906

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 227, BNR. 175.

Vi viser til bestilling av 09.06.2026 for eiendom gnr. 227, bnr. 175.

**GNR. 227 BNR. 175**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.09.1878.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**2293 m².**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


598750
Göteborggata
6
227/175
4D
1
6644200
6644200
598750
Plan- og bygningsetaten

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-3026

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Rodeløkka, som omreguleres fra byggeområde for boliger til spesialområde - bevaring (bolig), samt oppdatering av øvrig regulering i området.

**Vedtaksdato:** 14.12.1988
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 198450034
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
**Knytning(er) mot andre planer:** 9389

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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).

**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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR RODELØKKA.

$1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

$2. Området reguleres til følgende formål:
- Spesialområde bevaring (boliger med tilhørende anlegg)(felt A).
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene B - Y)
- Fellesareal (opphold/lek, gangvei) felles avkjørsler.
- Byggeområde for kontorer (felt S,T).
- Byggeområde for industri (felt U).
- Tomt for offentlig bygning (felt V barnehage)(felt W syke- aldershjem, barnehage, transformatorstasjon).
- Offentlig trafikkområde (veier, parkeringsplasser).
- Friområde (park).

$3. Spesialområde - bevaring, felt A.
a) Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Ubebygde arealer innenfor bevaringsområdet er regulert for oppføring av nye hus som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Utnyttelsesgraden kan i det enkelte tilfelle vurderes mellom 0,2 og 0,6. Maks. byggehøyde er 2 etasjer + innredet loft. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
c) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i b.

$4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.
I boligfeltene kan etter bygningsrådets skjønn tillates etablert nærbutikker, håndverksvirksomhet og annen service hvis formål er å tjene strøkets beboere, og hvis virksomhet ikke vil være til ulempe for beboerne.

På felt B kan oppføres tett småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer der hvor intet annet er angitt på reguleringskartet. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Nye bolighus skal tilpasses tilliggende bygningers karakter med hensyn til størrelse, takform og materialbruk. Maks U-grad=0,8.

På felt C kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer + under- etasje. Maks U-grad = 1.2.

På felt D kan oppføres blokkbebyggelse i 3 etasjer (Tromsøgata 17) og 4 etasjer (Tromsøgata 19 og 21 og del av nr.25). Maks U-grad=1,2.

På feltene E, F, G, H - vestre del og R kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

På felt F 11 kan oppføres bebyggelse i maks 2 etg. Maks U-grad = 0,6.

På felt H - østre del kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer + tilbaketrukket 7. etasje. Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

På feltene J, K, L og Q kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5. etasjer. Maks U-grad = .1,5
Mot Verksgata og Karlstadgata kan forretning tillates i 1. etasje. Mot Gøteborggata kan tillates innpasset 1.500 m2 gulvareal til industrivirksomhet.

På felt M kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

Det kan innpasses trygdeboliger og helse- velferdssentral i kvartalet. Mot Karstadgata kan forretning tillates i 1. etasje.

På felt N kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5. Det kan innpasses ca. 500 m2 gulvareal til møtelokaler for Sofienberg Menighet.

På felt Y kan oppføres boliger i maks 3 og 4 etasjer, med U-grad maks. 1,5.

$5. Byggeområde for kontorer, på feltene S og T kan oppføres bygninger i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 2,0 Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

$6. Byggeområde for industri, på felt U kan oppføres bygninger i inntil 5 normaletasjer. Maks U-grad = .1,5 Det må ikke etableres virksomhet som har uheldige virkninger på omgivelsene.

$7. Tomt for offentlige bygninger.
På felt V kan oppføres bygning for barnehage i inntil 2 etg. På felt W kan oppføres bygning for syke-aldershjem, barnehage, småbarnstue og transformatorstasjon.
Syke-aldershjem og barnehage kan oppføres i henholdsvis 8 og 2 etasjer + underetasje.

$8. Parkering.
I. Parkering skal fortrinnsvis skje på egen grunn der hvor tomte- forholdene gjør dette mulig og dersom eiendommen ikke disponerer plass i fellesanlegg. For boligfeltene gjelder særskilt:
   a) Småhusbebyggelse (feltene A og B)
      Ved oppføring av flere sammenhengende boligenheter skal parkering skje i garasjekjellere under feltene F, G, H, J og K.
   b) Blokkbebyggelse (felt C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, P, Q, R).
      Parkering skal skje i garasjeanlegg under blokkene.
   c) På felt Y skal det opparbeides bilplasser i underetasje etter normen 0,8 pr. leilighet.
      Eiendommen gis atkomst fra Tromsøgata.

II. Det skal anordnes parkeringsplasser etter følgende norm:
   a) Boliger (nye og utbedrete)
      Leiligheter 3 rom og større i en og tomannsbolig, lavhus, 1,0 plass pr. leilighet.
      Leiligheter 3 rom og større i flerfamiliehus/blokk, 0,8 plass pr. leilighet.
      Leiligheter mindre enn 3 rom, 0,6 plass pr. leilighet.
      Besøksparkering: 0,1 plass pr. leilighet.
      Trygdebolig: 0,2 plass pr. leilighet inkl. besøksparkering.
   b) Ervervsparkering:
      Langtidsplasser for ansatte tillates ikke.
      Besøksparkering:

| | | |
|---|---|---|
| Kontor | : | 3 plasser/1000 m2 |
| industri | : | 2 plasser/1000 m2 |
| lager | : | 1 plass/1000 m2 |
| butikk | : | 20 plasser/1000 m2 salgsareal |
| restaurant | : | 14 plasser/100 sitteplasser |
| sykehjem | : | 20 plasser/100 senger |

      Det må avsettes tilstrekkelig areal til av- og påleggingsplasser + eventuelt beredskapsparkering på egen grunn.

$10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel fra Helgesens gate skal være felles for Helgesens gate 60, Rathkes gate 19 og Langgata 1.
Felles avkjørsel fra Langgata skal være felles for Langgata 31, 31b, 33, 35, 35b, 37, 39, 41 og fellesareal II.
Felles avkjørsel fra Bodøgata/Solhauggata skal være felles for Bodøgata 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Solhauggata 5, Tromsøgata 19, 21.
Felles avkjørsel fra Tromsøgata (Snippen) skal være felles for Helgesens gt. 62, Snippen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 17, 19, 23, 25 og Tromsøgt. 2.

$11. Felles areal (opphold/lek, gangvei)
Fellesarealene I-III, samt gangatkomst til disse skal være felles for boligfeltene A, B, C og E etter følgende oppdeling:
I. er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Langgata, Solhauggata,Tromsøgata, Snippen og Verksgatas gangveiforbindelse til Langgata, felt C samt Langgata 6, 8,10 og 10B. Gangvei mellom Snippen og Solhauggata og Snippen og Tromsøgata skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.

II. er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Tromsøgata, Solhauggata, Langgata og plan- områdets begrensning mot nordøst samt del av boligfelt A nordvest for Langgata med nummer til denne fra og med nr. 12 til og med nr. 46 og Solhauggata 19.

III. er felles for eiendommene i feltene A og E som ligger innenfor området begrenset av Trondheimsveien og feltene F, S, G, T, Vardøgata, Tromsøgata og planens begrensning mot nordøst.

Øvrige fellesareal er felles for de eiendommer som ligger innen vedkommende felt (D, F, G, H, J, K, L, M og N).

Fellesareal (gangvei) mellom felles avkjørsel (fra Langgata og barnehage (felt V) skal være felles for barnehagen og brukerne av den felles avkjørsel.

Fellesareal (gangvei) mellom Fjellgata og Langgata skal være felles for eiendommene i felt A som ligger nordvest for Fjellgata, samt del av felt sydøst for Fjellgata med nummer til denne fra og med nr. 3 til og med nr. 45, Verksgata 15 og Solhauggata 20.

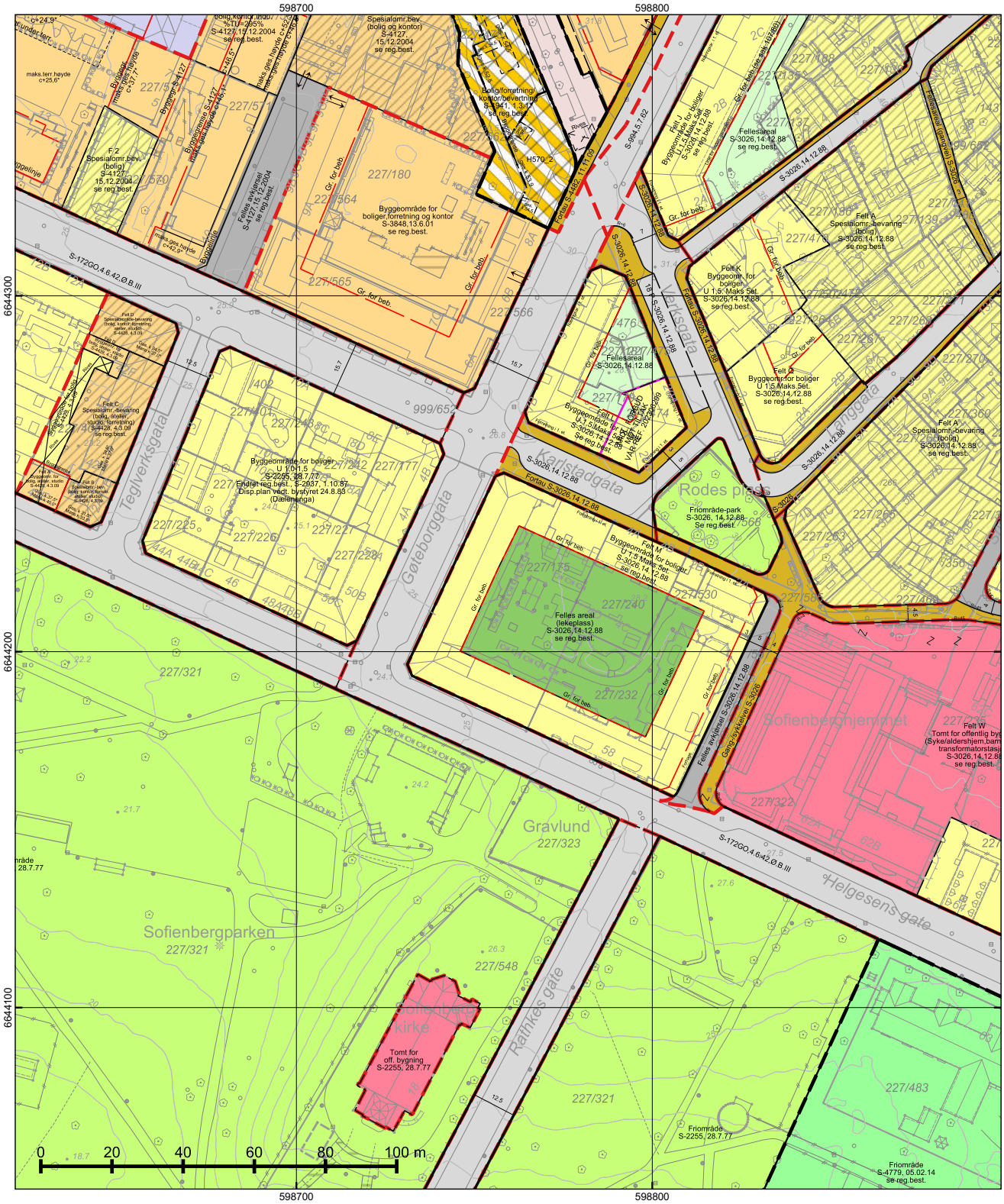
$12. Offentlige gangveier
Offentlig gangvei langs Snippen skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.
Eiendommene Verksgata 9, Hammerfestgata 11 og Tromsøgata 29, 31 og 34 gis atkomst via offentlig gangvei.

$13. For boligfelt som utbygges med flere boliger under ett (feltene B, F, G, H, J, K, M) skal bebyggelsesplan for de enkelte felt eller deler av disse forelegges bygningsrådet til godkjenning. Sammen med bebyggelsesplan for området skal innsendes utomhusplan som viser lekearealer, beplantning osv. i henhold til paragraf 69 i plan- og bygningsloven. For de andre feltene skal plan over den bebygde del av tomten innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse for den enkelte eiendom.

$14. Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

$15. Før bygningsarbeidet som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 93 iverksettes, skal byantikvaren ha hatt anledning til å uttale seg.

$16. Ved restaurering eller nybygg må miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

## Reguleringskart

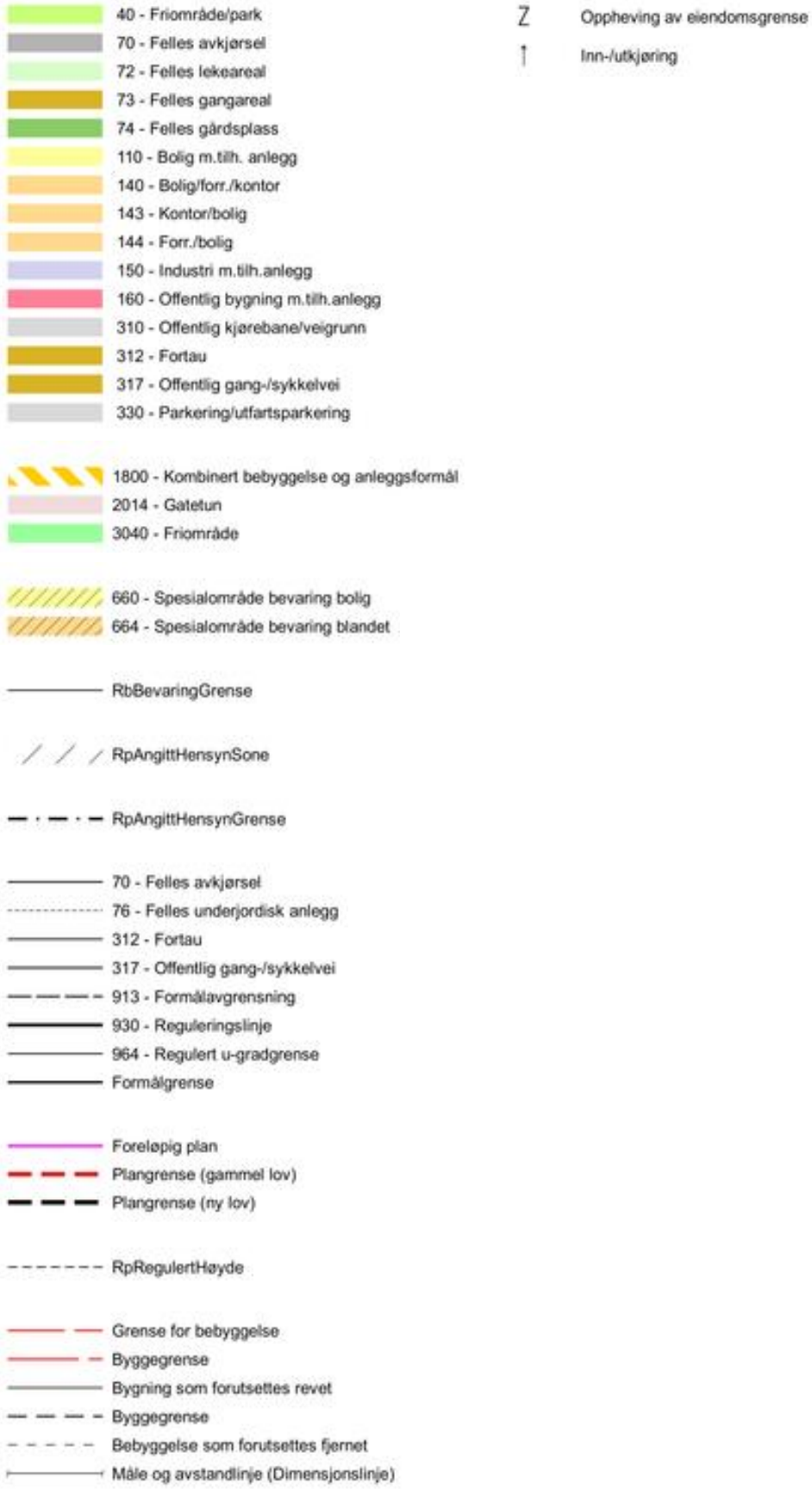
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

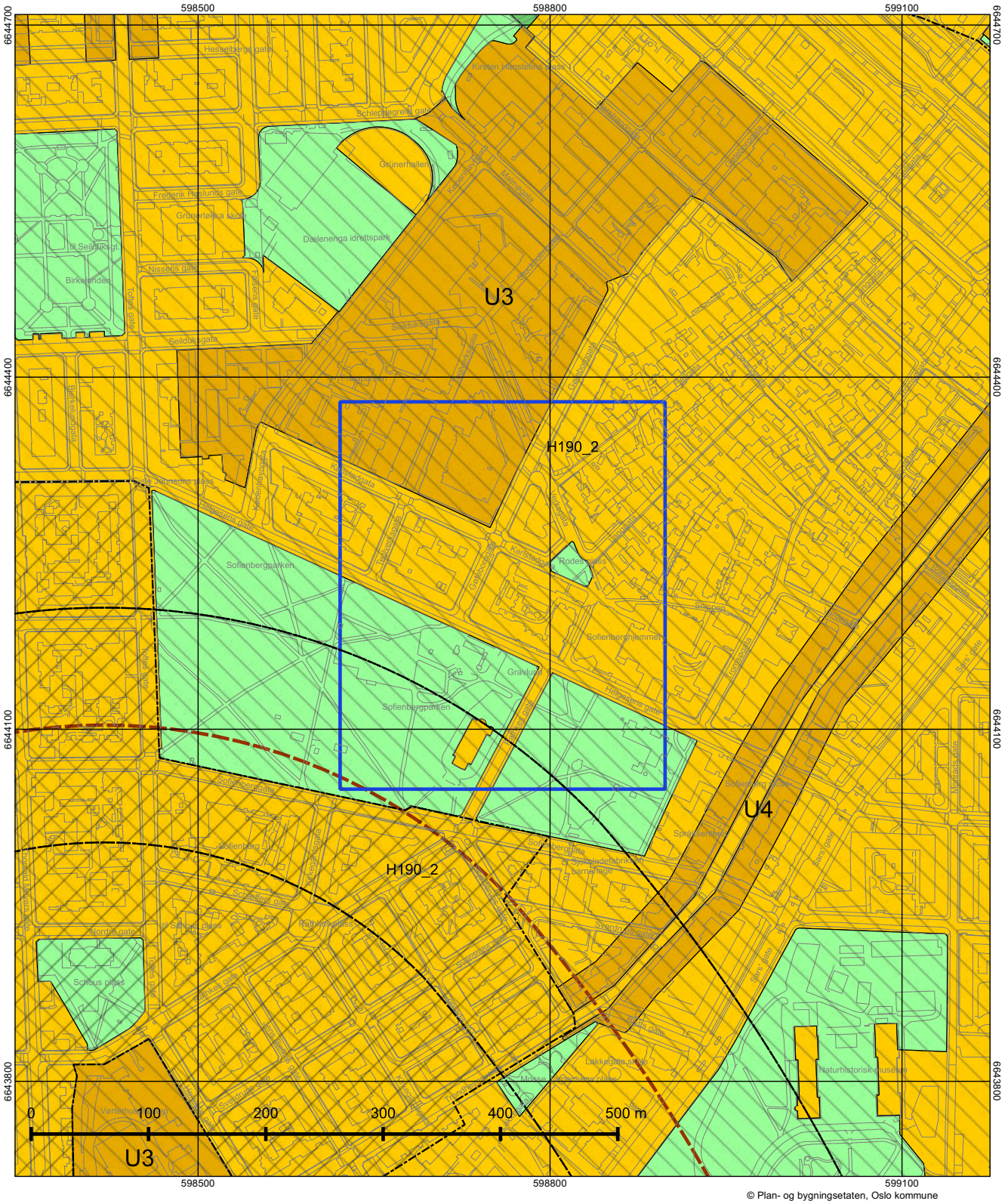
PlottID/Best.nr: 159215/ 86534630
Deres ref.:
Adresse: Gøteborggata 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/175

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159215/86534630
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.

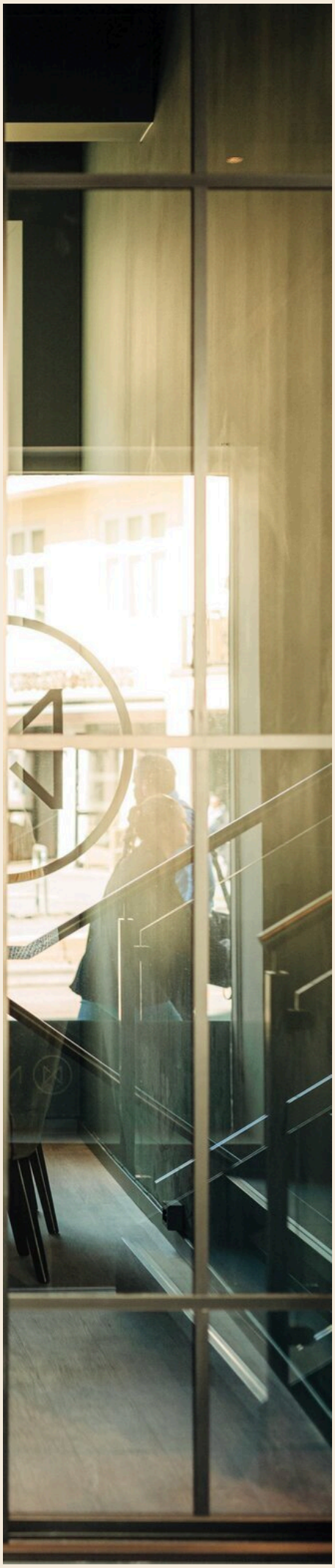
## Tegnforklaring - kommuneplan



Velkommen til

# Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
**22 22 55 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0003/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gøteborggata 1 0566 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 175 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:




**Ole-Jørgen Jensen**
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229





**Marcus Nielsen Rommen**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375


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