NORDVIK

Kristiansands gate 1

1 soverom | 54 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Kristiansands gate 1

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
18 Om boligen
32 Nabolagsprofil
34 Tilstandsrapport
58 Egenerklæringsskjema
66 Andre vedlegg
80 Vedlegg
85 Kontaktinfo
88 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91 Forbrukerinformasjon om budgivning
92 Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og gjennomført 2-roms toppleilighet på Sagene | Balkong | Bad fra 2024 | Kjøkken fra 2021 | Lave felleskost.

Prisantydning	**5 340 000,-**
Omkostninger	**16 838,-**
Totalpris	**5 495 974,-**
Fellesgjeld	**139 136,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 355,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Aksje**

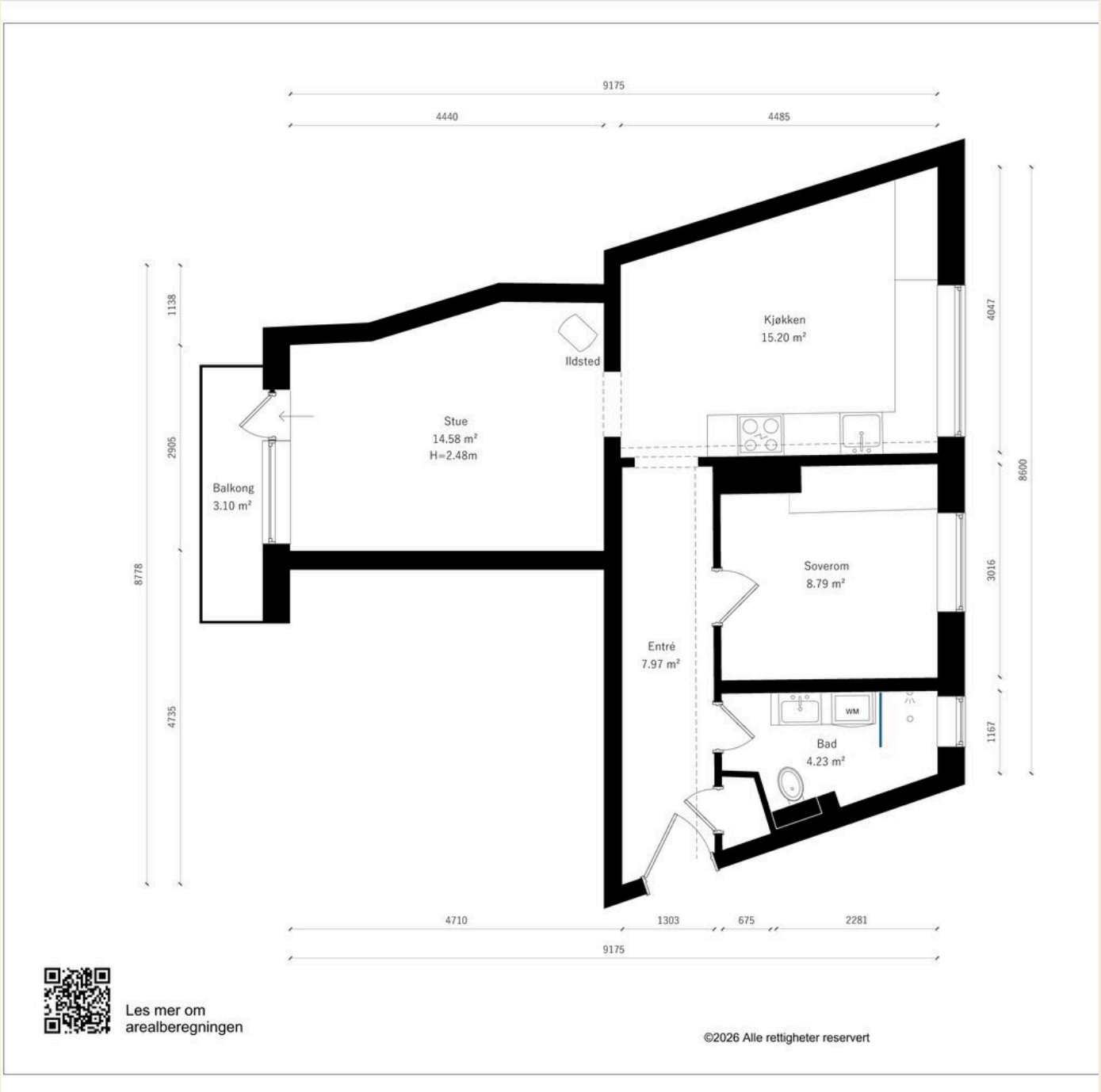
Kort fortalt

En moderne og påkostet 2-roms med fantastisk beliggenhet midt på Sagene! Her bor du i toppetasjen i en lys, gjennomgående leilighet med god romfølelse og en praktisk planløsning. Boligen er betydelig oppgradert og klar til å flytte rett inn i. Entréen har innebygde skap. Stuen har store vindusflater, vedovn, hyggelig utsyn og utgang til nordvestvendt balkong. Det separate kjøkkenet har spiseplass og ble fornyet i 2021. Det romslige soverommet vender mot bakgården og har skyvedørsgarderobe. Badet ble renovert i 2024, foruten soilrør.

Kort fortalt:
Balkong med utsikt ut over parken.
Kjøkken fra 2021 og bad fra 2024.
Vedovn, nyere vinduer og nye gulv.
Kjellerbod på ca. 7 m² og loftsbod.
Lave felleskostnader og ingen forkjøpsrett.
Kort vei til parker, kollektivtransport og byliv.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm




YOTAM OTTOLENGHI
PLENTY MORE













































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
29-0284/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Åshild Huseby

Kjøpesum og omkostninger
5 340 000,- (Prisantydning)
139 136,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 479 136,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 000,- (Flyttegebyr)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
16 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
26 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 495 974,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 505 474,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, stue.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod merket H0504.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen. Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig. Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen. Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Ikke målbare arealer:

Loftsbod med et gulvareal målt til ca. 7 m², merket med H0504. På grunn av skråtak/lav himlingshøyde er arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Solforhold
Balkongen vender mot nordvest. På sommeren har du solen fra ca. kl. 16.

Innhold
Boligen ligger i 5. etasje og inneholder:
Entré, bad, soverom, kjøkken, stue. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod og en kjellerbod, merket med H0504.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré | Innenfor døren møter du en ryddig og hyggelig entré som gir et fint førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, mens plassbygde skap og veggmontert oppbevaring tar hånd om det du ønsker å ha ute av syne. De glatte, malte flatene og gulvet som går videre gjennom leiligheten, skaper en helhetlig overgang til de øvrige rommene.

Kjøkken | Kjøkkenet er et rom det er lett å trives i. Det er god plass til et ordentlig spisebord, slik at både hverdagsmiddager og besøk kan samles her.

Vindusrekken gir dagslys over arbeidsflatene, og innredningen kombinerer lyse, rene linjer med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet ble satt inn i 2021 og har integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Benkeplaten ble skiftet i 2024. Fra spiseplassen er det åpent inn mot stuen, noe som gir god kontakt mellom rommene.

Stue | Stuen har en lun og luftig atmosfære, med plass til en romslig sofagruppe og møblering etter eget behov. Vedovnen er et naturlig blikkfang og gjør rommet ekstra hyggelig når årstidene skifter. Vinduer og balkongdør slipper inn godt med lys, og den direkte utgangen til balkongen gjør det enkelt å ta med morgenkaffen eller en rolig ettermiddag ut i frisk luft. Takhøyden er målt til 2,48 meter.

Balkong | Fra stuen kommer du ut på en nordvestvendt balkong på ca. 3 m². Den er innredet med sitteplass og gir et hyggelig uterom høyt over gaten. Her kan du nyte utsynet mot trærne og livet i nabolaget. Balkongen ble etablert i 2022.

Soverom | Soverommet er et rolig rom med plass til dobbeltseng og nattbord. Vinduet gir naturlig lys, mens den store skyvedørsgarderoben med speilfronter sørger for praktisk oppbevaring. Rommets dempede farger og enkle uttrykk gjør det lett å skape en personlig og avslappende sone.

Bad | Det flislagte badet ble modernisert i oktober 2024 og fremstår lyst og gjennomført. Her får du dusjhjørne med glassvegg og regnfallsdusj, vegghengt toalett, servantinnredning med speil og plass til vaskemaskin. Varme i gulvet er en behagelig detalj i hverdagen. Ifølge tilstandsrapporten er det fremlagt dokumentasjon på arbeidene som er utført på badet.

Oppbevaring | I tillegg til skapplassen i leiligheten disponeres en kjellerbod på ca. 7 m² og en loftsbod. Det gir nyttig ekstra plass til sesongutstyr og ting du ikke trenger fremme til daglig.

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

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Eier opplyser følgende påkostninger:
2020:
- Ny baderomsdør. Utført av forrige eier.
- Pussing av vegg ved peis og døråpning. Gammel peis fjernet. Utført av Marmotec AS.
- Helsparkling av tak og vegger i stue og gang samt tak på kjøkken. Utført av Oslo Malerfirma AS.

2021:
- Satt inn ny vedovn. Utført av Norsk Bygg og Vedlikehold, Paal Willander Kleven.
- Legging av nytt gulv og lister på stue, kjøkken, gang og soverom. Utført av eier.
- Montering ny varmtvannsbereder, ny stoppekran og kobling av vann på kjøkken. Montering av waterguard for kjøkken til skap i gang. Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS utførte jobben.
- Oppgradering av det elektriske på kjøkken, montert lampettbokser over benk, komfyrvakt, samt ny kurs for stekeovn og utskiftning av hovedbryter i sikringsskap. Utført av Leithe Elektro AS.
- Montering av nytt kjøkken fra IKEA. Utført av eier.
- Helsparkling av tak og vegger på nytt soverom. Utført av Oslo Malerfirma AS.
- Montert PAX garderobe fra IKEA på soverom. Utført av eier.
- Montert skyvedører til garderobe og ny dør til soverom. Utført av eier.

2022:
- Montering av nye stikk og koblingsboks på soverom og taklampe på kjøkken. Utført av KW Elektro AS.
- Innsetting av balkong, balkongdør og vinduer ut mot balkong. Utført av Balkongbygg AS.
- Helsparkling med listefri løsning rundt balkongdør og vinduer i stue. Utført av Malercompagniet Oslo AS.

2023:
- Tilkobling stikk i stue mot balkong. Utført av KW Elektro AS.
- Utskifting av vinduer mot bakgård. Utført av Håndverkeriet AS i regi av aksjelaget.

2024:
- Montering av ny benkeplate på kjøkken. Utført av eier.
- Totalrehabilitering av bad. Utført av Baderomspakken AS. Elektrisk arbeid ble utført av Rett Elektro AS.

2025:
- Etterkontroll av kabel fra sikringsskap til stikk i stue og gang. Utført av Proff Elektriker AS.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. november 2020.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad, Baderomspakken AS. Utført oktober 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye rør/sluk til soilrør, støpt nytt gulv og lagt ny membran/tettesjikt ifm. med totalrenovering av bad. Baderomspakken AS, utført oktober 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, dokumentasjon fra Baderomspakken AS ifm. totalrenovering av bad. Utført oktober 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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av vedovn i leiligheten, Norsk Bygg og Vedlikehold, Paal Willander Kleven.
Utført januar 2021. Innsetting av balkong, og dør + vinduer ut til balkong, Balkongbygg AS. Utført august 2022. Utskifting av vinduer mot bakgård i regi av borrettslaget, Håndverkeriet AS. Utført november 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja foreligger samsvarserklæring for følgende arbeider:
Mai 2021: Leithe Elektro ASElektrisk. Kjøkken + ny kurs stekeovn + utskiftning hovedbryter sikringsskap.
Februar 2022: KW Elektro - Kobling av nye stikk soverom + taklampe.
Januar 2023: KW Elektro- Tilkobling stikkontakter mot balkong stue.
Oktober 2024: Baderomspakken AS / Rett Elektro AS - Totalrehabilitering bad.
Des 2025: PROFF Elektriker AS - Kontroll kabel fra sikringskap til stue + stikk stue/gang.

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

Når ble kontrollen utført? Ja, tilsyn fra Elvia oktober 2022, ingen avvik registrert.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: April 2021: Montering ny VV. bereder på kjøkken, ny stoppekran + kobling vann kjøkken. Watergard fra kjøkken til skap i gang. Utført av Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS.
Oktober 2024: Totalrehabilitering av bad, Baderomspakken AS Thomas Thormodsen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2020: Bytte dør inn til baderom. Utført av forrige eier.
November 2020: Pusse vegg ved peis og døråpning + fjerne gammel peis, Marmotec AS.
Desember 2020: Helsparkle tak stue, gang og kjøkken + helsparkle vegger stue og gang, Oslo Malerfirma AS.
Januar - juni 2021: Legging av nytt gulv + lister: Stue, kjøkken, gang + soverom. Utført av eier.
Mai 2021: Montering nytt kjøkken fra IKEA, Utført av eier.
Juni 2021: Helsparkle tak + vegger på nytt soverom, Oslo Malerfirma AS.
Juni 2021: PAX garderobe soverom, utført av eier.
November 2021: Skyvedører garderobe soverom + ny dør til soverom. Utført av eier.
Oktober 2022: Helsparkling og listfri løsning rundt balkongdør og vinduer i stue, Maler Companiet.
Februar 2024: Montering av ny benkeplate kjøkken, utført av eier.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ved dusjing kan det bli liggende noe vann inntil glassvegg, på utsiden av selve dusjsonen. Det kan forekomme knirkelyd fra toalettet når man setter seg på det.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Kan oppleve dårlig trekk i peisovn hvis ikke et vindu åpnes under oppfyring. Det er noen sprekker i platene inne i ovnen.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Det var en periode med vann på gulv i teknisk rom i kjeller, men det ble fikset ifm. oppussing av næringslokaler. Tror at sluk var tett. Det kan også komme lukt fra sluk inne på vaskerom i kjeller.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Det har kommet noen sprekker i vegg/tak etter helsparkling. Og gulvet har noen skjevheter, se rapport fra takstmann.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført arealoppmåling av takstmann i januar 2026.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Ja.
Beskriv: Da jeg kjøpte leiligheten, var bakgården til Kristiansands gate 5 omtalt i salgsoppgaven som tilgjengelig for beboere, og jeg har selv brukt den i de første årene jeg bodde her. Det foreligger en servitutt fra 1952 som omtaler bruk av deler av bakgården til bestemte formål. Jeg er kjent med at det pågår diskusjoner mellom Kristiansands gate 1 og Kristiansands gate 5 om omfanget av bruksretten. Saken er, så langt jeg kjenner til, ikke endelig avklart.

Bygningssakkyndig
Tony Andrè Andersen

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:

BYGGEMÅTE:
Klassisk bygård. Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader er utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trevirke.
Tekket med plater eller takstein. Taket er ikke besiktiget.
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste

komprimerte masser.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

INNVENDIGE BYGNINGSDELER:
Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i terrasso.
Ellers malte flater.

VINDUER OG DØRER:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023 og 2022.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeårene.
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.
Innvendinge dører: Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.

BALKONG:
Utgang fra stuen til nordvestvendt balkong i stål og aluminiumskonstruksjoner.
Impregnert tregulv.
Rekkverk i stål med plater.
Rekkverkshøyden er målt til 120 cm. Dette tilfredsstiller dagen krav.

PIPE OG ILDSTEDER INNE I BOLIGEN:
Boligen har pipeløp og frittstående vedovn i stuen.
Glassplate er montert under og foran peis (gnistfanger).
Eier opplyser at det er en sprekk i bakplaten inne i vedovnen, og at enkelte ganger er nødvendig å åpne vinduer ved første fyring for å få god trekk. Pipeløp og ildsted er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.

VVS-INSTALLASJONER:
Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som overstiger 25 mm. I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet. Fordelerskapet har overløpsrør.
Stoppekran i fordelerskapet. Det er i tillegg stoppekran i innkassing til toalettet og på soverommet.
Interne og synlig avløpsrør i plast ført i felles soilrør.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

120 liter varmtvannsbereder merket med produksjonsår 2021. Berederen er plassert i hjørne av kjøkkeninnredningen. Berederen er tilkoblet strømnettet med fast tilkobling som er bryterstyrt.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
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.

- Sikringsskapet er plassert i entréen.
- Automatsikringer.
- 40 AMP hovedsikring og 7 fordelerkurser.
- Hovedsikring og strømmåler i felles tavle.

Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
Eier har opplyst om følgende arbeider:
2021: Oppgradering av det elektriske på kjøkken, montert lampettbokser over benk, komfyrvakt, samt ny kurs for stekeovn og utskiftning av hovedbryter i sikringsskap. Utført av Leithe Elektro AS.
2022: Montering av nye stikk og koblingsboks på soverom og taklampe på kjøkken. Utført av KW Elektro AS.
2023: Tilkobling stikk i stue mot balkong. Utført av KW Elektro AS.
2024: Elektriske arbeider ifm. med modernisering av bad. Utført av Rett Elektro AS.
2025: Etterkontroll av kabel fra sikringsskap til stikk i stue og gang. Utført av Proff Elektriker AS.

Eier opplyser at Elvia avholdt el-tilsyn 27.10.2022. Det er fremlagt tilsynsrapport hvor det fremkommer at det ikke ble registrert noen avvik eller anmerkninger.
Eventuelt tidligere utførte arbeider, før nåværende eiers botid, er ikke kjent.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Det mangler samsvarserklæring for arbeider utført før nåværende eiers botid (fra 1999).
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav.

Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon), som var normal løsning ved boligens oppføring. Avtrekkspunkter er etablert i bad og kjøkken. Tilluft skjer via ventiler i yttervegg/over vinduer i rom for varig opphold, samt via vindusspalteventiler. Avtrekket er kontrollert ved hjelp av papirarktest og vurderes som tilfredsstillende. Naturlig ventilasjon medfører variabel luftutskifting avhengig av temperatur, vind og bruksmønster. Det anbefales god utlufting i forbindelse med matlaging og dusjing.
Det anbefales å reetablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å åpne tettede ventiler eller etablere spalteventiler i vinduer eller yttervegg. Frem til dette bør det luftes regelmessig, særlig ved matlaging og dusjing. Tiltak som berører fasade eller felles luftekanaler må avklares med styret før gjennomføring.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskiller imellom etasjene med ukjent utførelse. Det er utført kontrollmålinger av gulvplan for å avdekke eventuelle planavvik.
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 overstiger grenseverdien i NS 3600:2025 A.2.11.1. Dette indikerer skjevhet i etasjeskilleren, men gir i seg selv ikke holdepunkter for å fastslå årsak eller svikt i konstruksjonen.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved eventuell oppretting bør konstruksjonens bæreevne vurderes før det tilføres laster (f.eks. flytesparkel).

- Avtrekk:
Kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig ventilasjon ellers i rommet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri.
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet.
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk til det fri eller alternative ventilasjonsløsninger, dersom dette er praktisk gjennomførbart for boligen. Tiltak som berører fasade eller felles luftekanaler må avklares med styret før gjennomføring.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Det er i henhold til forskriften. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler samsvarserklæring for arbeider utført før nåværende eiers botid (fra 1999).
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger og overleveres uten noen form for garanti.

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

Følgende medfølger ikke:
- Vegghengt speil i gangen og på kjøkkenet.
- Vegghengt fingerbrett, montert over døråpning mellom stue og kjøkken.
- TV med tilhørende festeordning.
- Vegghengt stringhylle i stue.
- Vegghengt string hyllesystem på kjøkken.
- 2 stk. vegghengte leselamper på soverom.
- Vegghengt lampe i stue følger ikke med.
- Vegghengte hyller over kjøkkenbenk følger ikke med.
- Gardiner følger ikke med (soverom og stue).
- Vaskemaskin.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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 G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme på baderommet og peisovn i stuen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 355,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Renter og avdrag: kr. 582,-
Renter og avdrag (Særfordelt uten IN): kr. 422,-
Felleskostnader: kr. 2 351,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet: Bredbånd, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 117 563,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 470 251,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Aksjelaget har avtale med GlobalConnect.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Kristiansandsg 1 As, Orgnr: 934 165 179.
Forretningsfører: OBF.
Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boligenheter og 2 andre enheter.
Vaktmester- og renholdstjeneste As.

Kristiansandsgt 1 har egen avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS.

Årsmøte 2026
Følgende saket ble vedtatt på årsmøte avholdt den 04.06.2026:
Saknr. 4.1 Innleie av ekstern styreleder.
Det foreslås at Kristiansandsgate 1 i en periode leier inn en profesjonell og nøytral styreleder som kan:
· strukturere styrearbeidet,
· følge opp løpende oppgaver,
· bidra til konflikthåndtering,
· sikre en god effektiv drift.
Kostnaden vil avhenge av omfang og avtaleform. Det foreslås at nytt styre innhenter tilbud og inngår avtale innenfor en økonomisk ramme på inntil kr 50 000 per år.
Vedtak: Nytt styre gis fullmakt til å innhente tilbud og engasjere ekstern styreleder innenfor en ramme på kr 50 000 per år.
Forslaget ble vedtatt.

4.3 Oppheving av vedtak om etablering av heis
Det vises til vedtak 5/5.1 fra generalforsamlingen i 2023: «Forslag fra styret om etablering av heis».
Det var planlagt etablering av heis i aksjelaget, finansiert ved låneopptak, ihht. vedtak i generalforsamling fra 2023. Dette vedtaket ble opphevet ved generalforsamling avholdt 04.06.2026.
Eventuelt nytt forslag om løfteplattform eller heisløsning må fremmes som egen sak av nytt styre, etter fullstendig utredning. Forslaget ble vedtatt, og vedtaket fra 2023 annulleres.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2023-2024: Utskiftning av vinduer.
2022: Gjenetablering av balkonger.
2015-2021: Ingen større vedlikehold.
2014: Vask, soppbehandling og maling av bakgård og fasade mot gate. Sjekk og rens av takrenne. Reparasjoner av varmekabler.
2013: Installasjon av myntautomat til vaskemaskin og tørketrommel.
2012: Maling av oppgang.
2011: Rehabilitering av skorsteiner og oppussing/maling av oppgang.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
A/I Oslo Og Omegn Boligforvaltning

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 139 136,-pr. 17.09.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12131704583, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 121
Saldo per 17.09.2026: 1 020 364
Andel av saldo: 38 846
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2036)

Lånenummer: 16367879096, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 318
Saldo per 17.09.2026: 2 547 290
Andel av saldo: 100 291
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 28.02.2053)

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 37 534,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Aksjelaget hadde regnskapsåret 2025 inntekter på kr. 1 032
900, utgifter på kr. 655 014 og et årsresultat på kr. 198 954.
Regnskapet og øvrige dokumenter for aksjelaget kan fås ved henvendelse hos megler.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold krever skriftlig samtykke fra styret. Samtykke kan trekkes tilbake.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89502891

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 408 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har du det meste innen rekkevidde. Enten du er på jakt etter særegne butikker, hyggelige restauranter, marka, trening eller kulturopplevelser. Her er mulighetene mange!

Restauranter som Folkvang, Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer byr alle på sin egen unike atmosfære. Like ved Sagene kirke finner du også Jungel Pizza, en pizzeria inspirert av New Yorks pizzatradisjon. I tillegg finnes flere hyggelige kaffebarer og små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri er gode eksempler på tradisjonelt håndverk og personlig service.

Sentralt i Arendalsgata ligger Sagene Torg, med et godt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker og en spennende ferskvaredisk. Torget er et populært møtested for beboerne i området og vel verdt et besøk.

Sagene har også et hyggelig og særpreget møtested i Mysterud Bar. Navnet er hentet fra den tidligere jernvarebutikken som i flere tiår ble drevet av tre generasjoner Mysterud. Drømmen om en lokal bar ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttlapper, cowboy- og indianerfigurer på Mysterud som barn. I dag byr baren på et godt utvalg av lokalt øl fra Oslo-bryggeriene, vin og klassiske cocktails.

En kort spasertur langs Akerselva tar deg til både Grünerløkka og Nydalen. Langs elva finner du flotte grøntområder og gode tur- og rekreasjonsmuligheter, mens Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka idrettsanlegg byr på enda flere aktivitetsmuligheter. På Voldsløkka finner du blant annet volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper, og vinterstid kjøres det opp skispor.

Flere utdanningsinstitusjoner ligger også i nærheten, blant annet BI Nydalen, Blindern, OsloMet, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitekthøyskolen.

For deg som liker å holde deg aktiv, finnes SATS på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens får du tilgang til både treningssenter, Oslo Squash og et stort klatresenter.

Offentlig kommunikasjon
Et kollektivt knutepunkt med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 37 (Nydalen/Helsfyr), 54 (Kjelsås/Kværnerbyen) eller 34 (Ekeberg/Tåsen). Flybussen til Gardermoen går fra Sagene. I tillegg har du trikk fra Torshov og T-bane fra Nydalen eller Storo Stasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring og etablering av brannalarmanlegg datert 26.04.2017.

Tegningene stemmer ikke overens med dagens brukt. Avvikene gjelder følgende: Kjøkkenet er flyttet ut til tidligere soverom og gammelt kjøkken er omgjort til soverom. Det er også etablert balkong i regi av aksjelaget i 2022.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsbestemmelser S-2255 og S-173O er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no.

Eiendommen ligger innenfor område med reguleringsplan for ny vannforsyning i Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg (S-5058). Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner. For mer informasjon, kan du lese på kommunens nettsider: https://www.oslo.kommune.no/vann-og-

avlop/ny-vannforsyning-oslo/slik-bygger-vi-ny-vannforsyning/#toc-3

Vernestatus for Kristiansands gate 1: Kommunalt listeført (tidligere kjent som Gul liste).

Gul liste gir en oversikt over erkjente og prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Oslo, og er Byantikvarens verktøy i arbeidet med å kartlegge og verne et utvalg av byens historie. Dersom en eiendom er registrert i Gul liste, vil Plan- og bygnings- etaten oversende byggesaker som berører eiendommen til Byantikvaren for rådgivende uttalelse. Saken returneres deretter fra Byantikvaren til Plan- og bygningsetaten for sluttbehandling

Pågående byggesaker:
Dannevigsveien 5 - forhåndskonferanse - Ombygging. Saksnummer: 202510381.
Tiltaket består av tre hovedelementer som det er ønskelig å søke om i ett samlet tiltak: - Utvidelse av 6 stk. leiligheter som ligger i 5. et. til å bli 2 plans leiligheter med soverom/oppholdsrom på loftet. En av disse leilighetene blir gjennomgående med vindu mot gårdsrom i loftsetasjen. To-plans leilighetene får en ny ark med en liten takterrasse på utsiden. Eksisterende loftsboder flyttes til garasje under terrengnivå i gårdsrom. - Fornyelse av svalgangsfasade. Dette tiltaket er for å få gårdsromsfasaden til å se bedre ut enn den gjør i dag. Men det omfatter også statisk og brannteknisk oppgradering. Boligene vil få større vindu mot svalgangen. - Bruksendring av garasje til bolig på terrengnivå i gårdsrom. Med dette kan gårdsrommet bli mer attraktivt uten parkering rett utenfor boligene i 1. et. Bruksendringen betyr at garasjetaket må heves. Taket på garasjen oppgraderes også som felles uteoppholdsareal. Får å ivareta dagslyskrav er det lagt inn overlys i bakkant. Det eksisterer allerede en gammel avtale med nabo om at vindu i vegg mot nabotomt kan etableres.

Kristiansands gate 2 - mulig ulovlig bruksendring til trening/yoga - Oslo Yoga. Saksnummer: 202505305.
Det er sendt en melding om ulovlig bruksendring til trening/yoga den 26.11.2024.

Kristiansands gate 12 C - mulig ulovlig virksomhet. Saksnummer: 202600562.
Det er sendt en forespørsel om mulig ulovlig drift den 13.01.2026.

Pågående plansaker:
Reguleringssak- 201719253: Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering
Bymiljøetaten foreslår å oppgradere Stavangergata med bredere fortau og opphøyde sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal til overvannshåndtering, beplanting, parkeringsplasser for bevegelseshemmede og lommer for kortere stans tiltenkt varelevering og levering av barn til Margarinfabrikken barnehage. I tillegg sikrer planforslaget at det etableres et torg på Lisa Kristoffersens plass. Planforslaget er sendt til politisk behandling. For nærmere informasjon i reguleringssak, se plan- og bygg sine hjemmesider: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201719253

Reguleringssak- 201814722: Voldsløkka idrettspark - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Oslobygg KF foreslår å omregulere sørvestre del av Voldsløkka fra friområde til idrettsanlegg med et nytt bygg med tre store haller, en oppgradert 11-erbane og en ny 7- erbane. Forslaget sikrer ikke fullverdig erstatningsareal iht. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). Det nye bygget kan være inntil 28 m høyt, 116 meter langt og 38 meter bredt. Planen sikrer ikke bevaring av eksisterende trær eller annen vegetasjon. Plan- og bygningsetaten er i hovedsak positive til prosjektet som foreslås. Forslaget er sendt til offentlig ettersyn. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201814722

For nærmere informasjon om plan- og byggesaker, se plan- og bygg sine hjemmeside: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/

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

301/221/107:
16.11.1860 - Dokumentnr: 924267 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

11.07.1862 - Dokumentnr: 917865 - Bestemmelse om veg

13.09.1883 - Dokumentnr: 941548 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

03.12.1951 - Dokumentnr: 303375 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

20.06.1961 - Dokumentnr: 501925 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 9925

20.12.1861 - Dokumentnr: 900095 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 68D

Legalpant
Kommunen har lovbestemt legalpant i aksjelagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. brl § 5-20 har aksjelaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 891,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 20 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.Første visning er gratis. Deretter kr. 3000,-.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. oktober 2026

Ansvarlig megler
Malene Sunde, Eiendomsmegler
Tlf. 48008816

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

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

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

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

Kristiansands gate 1

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 230 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	7 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	21 min 1.7 km

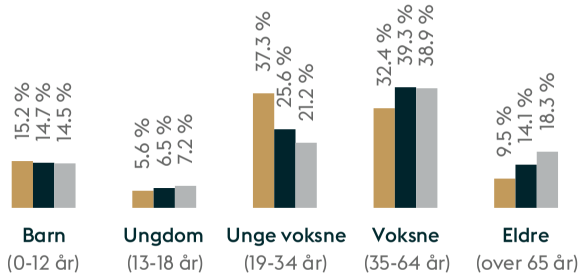
Offentlig transport

Sagene i Kierschows gate	Linje FB1, 20, 37, 54	2 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nydalen	Linje 4, 5	20 min 1.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	5 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Dronning Louises barnehage (1-...	30 barn	2 min 0.1 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år...	33 barn	3 min 0.2 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	63 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenparken basketbane	4 min
Vøyenvollen balløkke	5 min
SATS Sagene	4 min
Myrens Sportssenter	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

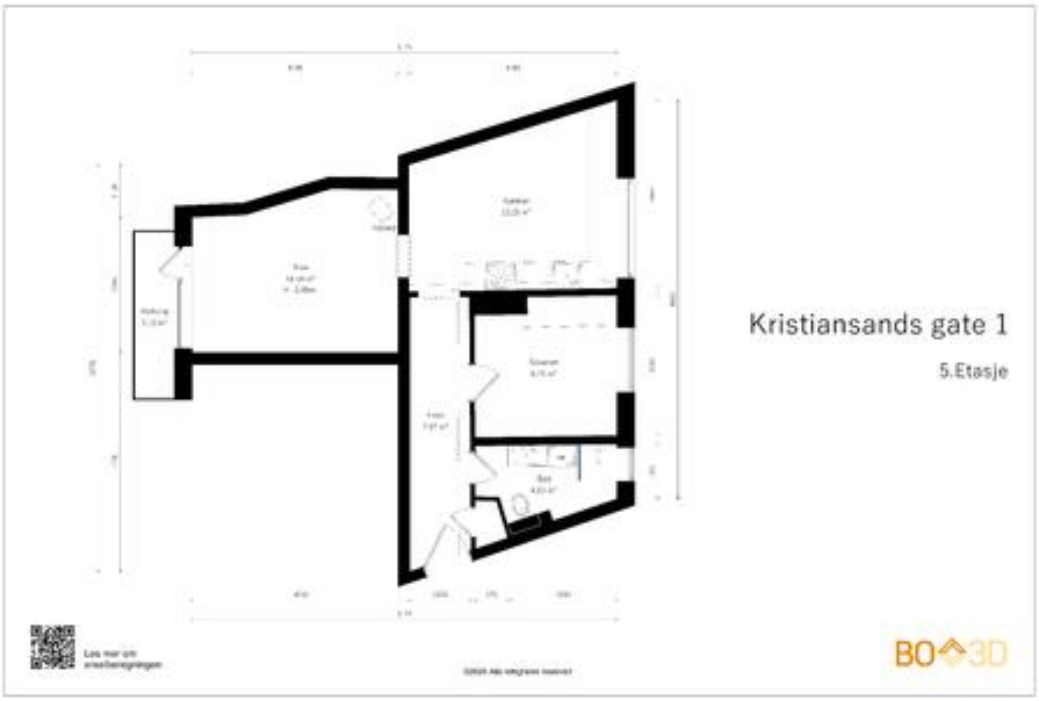
Kristiansands gate 1, 0463 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 107

Aksjenummer 1486-1563

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 26.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26377 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CE5350

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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.

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

2-roms aksjeleilighet i 5. etasje i en bygård fra ca. 1932, beliggende sentralt på Sagene i Oslo.

Leiligheten er betydelig oppusset i nåværende eiers botid, hvorpå både kjøkken, bad og det elektriske anlegget er oppgradert.

Overflatene består av flislagt gulv og delvis flissatte vegger på bad, laminat på øvrige gulvflater og ellers glatte, malte overflater.

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i gulv på bad.
Vedovn for vedfyring i stue.
Varmt forbruksvann fra egen bereder.
Naturlig ventilasjon.

Kjøkken fra 2021 med innredning fra IKEA.
Gjennomgående god standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plate tilsvarende benkeplaten på vegg.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom fra oktober 2024. Moderniseringen ble utført av Baderomspakken AS.
Baderommet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider ved baderommet.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone og dusjutstyr.
Regnfallsdusj er montert.

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong.

Leiligheten disponerer 1 loftsbod og 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med balkong

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon.

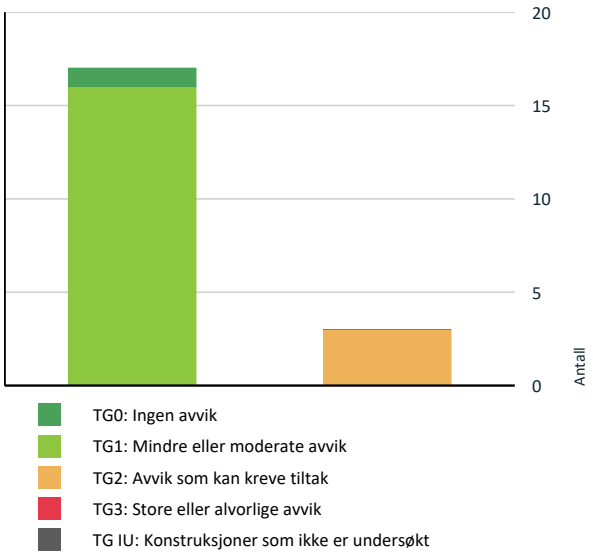
Arealoppmåling omfatter alle arealer som var tilgjengelige og fremvist på befaringstidspunktet, uavhengig av om arealene er godkjent til den bruken som er registrert. Rombetegnelser i arealoversikten er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, jf. NS 3940:2023.

Den bygningssakkyndige har ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og eventuelle ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven. Endelig vurdering av lovlighet ligger hos plan- og bygningsmyndigheten i kommunen.

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.

2-roms leilighet med balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for arbeider utført før nåværende eiers botid (fra 1999) Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1932

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023 og 2022.

Det ble gjennomført funksjonskontroll av et utvalg vinduer ved befaringen, uten at avvik ble registrert. Vindusglassene fremstod som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse.

Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeårene.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.

Løsningene fremstår representative for perioden og vurderes å ha normal kvalitet sett opp mot alder og bruk.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stuen til nordvestvendt balkong i stål og aluminiumskonstruksjoner.
Impregnert tregulv.

Rekkverk i stål med plater.
Rekkverkshøyden er målt til 120 cm. Dette tilfredsstiller dagen krav.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Tilstandsrapport

Klassisk bygård. Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader er utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trevirke.
Tekket med plater eller takstein. Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i terrasso.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad. Ellers Laminat.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Glatte, malte vegg -og himlingsflater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m.

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en bruk bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller imellom etasjene med ukjent utførelse.

Det er utført kontrollmålinger av gulvplan for å avdekke eventuelle planavvik.

Etasjeskiller og gulvplan omfattes ikke direkte av minimumskravene i forskrift til avhendingslova, men forholdet er vurdert grunnet merkbare høydeforskjeller i gulvplanet. Vurderingen er gjennomført iht. NS 3600:2025 pkt. A.2.11.1 som en forenklet vurdering av skjevheter og høydeforskjeller, basert på visuell observasjon og stikkprøvemålinger med laser. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke bli avdekket.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Målt høydeforskjell overstiger grenseverdien i NS 3600:2025 A.2.11.1. Dette indikerer skjevhet i etasjeskilleren, men gir i seg selv ikke holdepunkter for å fastslå årsak eller svikt i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved eventuell oppretting bør konstruksjonens bæreevne vurderes før det tilføres laster (f.eks. flytesparkel).

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pipeløp og frittstående vedovn i stuen.
Glassplate er montert under og foran peis (gnistfanger).

Eier opplyser at det er en sprekk i bakplaten inne i vedovnen, og at enkelte ganger er nødvendig å åpne vinduer ved første fyring for å få god trekk.

Pipeløp og ildsted er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré:
Plassbygd skap meg glatt, malt front.
Plassbygd skap med glatte, folierte fronter.
Veggmonterte skap.

Soverom:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som ble modernisert i oktober 2024 av Baderomspakken AS. Elektrisk arbeid ble utført av Rett Elektro AS.
Baderommet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider ved baderommet.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater i dusjsonen og nedsenket himling med innfelte downlights.

Det er registrert vindu plassert i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Omsluttende karmer er i treverk, som normalt forutsettes behandlet med egnet overflatebehandling (f.eks. våtromsmaling). Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og det kan derfor ikke verifiseres hvordan karmene er utført, behandlet eller beskyttet mot fukt bak synlige flater. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Selger opplyser at ved dusjing kan det bli liggende noe vann inntil glassveggen på utsiden av selve dusjsonen. Det er godt fall imot sluk og funksjonskravet på baderommet er ivaretatt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som overstiger 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone og dusjutstyr. Regnfallsdusj er montert.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Lovligheten av mekanisk avtrekksvifte tilkoblet felles luftekanal er ikke vurdert i denne sammenhengen. Dette er ofte ikke tillatt i borettslag, aksjelag og sameier.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2021 med innredning fra IKEA.
Gjennomgående god standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plate tilsvarende benkeplaten på vegg.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk til det fri eller alternative ventilasjonsløsninger, dersom dette er praktisk gjennomførbart for boligen. Tiltak som berører fasade eller felles luftekanaler må avklares med styret før gjennomføring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.
Det er i tillegg stoppekran i innkassing til toalettet og på soverommet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast ført i felles soilrør.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon), som var normal løsning ved boligens oppføring.

Avtrekkspunkter er etablert i bad og kjøkken.
Tilluft skjer via ventiler i yttervegg/over vinduer i rom for varig opphold, samt via vindusspalteventiler.

Avtrekket er kontrollert ved hjelp av papirarktest og vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon medfører variabel luftutskifting avhengig av temperatur, vind og bruksmønster. Det anbefales god utlufting i forbindelse med matlaging og dusjing.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Redusert luftutskifting gir økt fuktbelastning og risiko for kondens på kalde flater, særlig i vinterhalvåret, med fare for misfarging, muggvekst og slitasje på overflater over tid. Forholdet forsterkes i eldre bygårder der utskifting av vinduer og tetting av bygningskroppen har redusert tilluften som den opprinnelige ventilasjonsløsningen var dimensjonert for.

Tiltak:
Det anbefales å reetablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å åpne tettede ventiler eller etablere spalteventiler i vinduer eller yttervegg. Frem til dette bør det luftes regelmessig, særlig ved matlaging og dusjing. Tiltak som berører fasade eller felles luftekanaler må avklares med styret før gjennomføring.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

120 liter varmtvannsbereder merket med produksjonsår 2021.
Berederen er plassert i hjørne av kjøkkeninnredningen.

Berederen er tilkoblet strømnettet med fast tilkobling som er bryterstyrt.

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

Sikringsskapet er plassert i entréen.
Automatsikringer.
40 AMP hovedsikring og 7 fordelerkurser.

Hovedsikring og strømmåler i felles tavle.

–

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

—

Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
Eier har opplyst om følgende arbeider:
2021: Oppgradering av det elektriske på kjøkken, montert lampettbokser over benk, komfyrvakt, samt ny kurs for stekeovn og utskiftning av hovedbryter i sikringsskap. Utført av Leithe Elektro AS.
2022: Montering av nye stikk og koblingsboks på soverom og taklampe på kjøkken. Utført av KW Elektro AS.
2023: Tilkobling stikk i stue mot balkong. Utført av KW Elektro AS.
2024: Elektriske arbeider ifm. med modernisering av bad. Utført av Rett Elektro AS.
2025: Etterkontroll av kabel fra sikringsskap til stikk i stue og gang. Utført av Proff Elektriker AS.

Eier opplyser at Elvia avholdt el-tilsyn 27.10.2022. Det er fremlagt tilsynsrapport hvor det fremkommer at det ikke ble registrert noen avvik eller anmerkninger.

Eventuelt tidligere utførte arbeider, før nåværende eiers botid, er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for arbeider utført før nåværende eiers botid (fra 1999)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er plassert brannslukkingsapparat i leiligheten, og røykvarslere er installert.
Lovpålagt røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det forutsettes at selger sørger for at påkrevd utstyr er i forskriftsmessig stand ved overtakelse.

Alarmanlegg og øvrig sikkerhetsutstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.
Vurderingen er basert på visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelig og synlig utstyr på befaringstidspunktet.
Skjulte feil, mangler eller redusert funksjon kan ikke utelukkes.

———

Generell informasjon – brannslukkingsutstyr (TEK17):

Tilstandsrapport

Boligbygg i risikoklasse 4 skal ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparat kan være pulverapparat på minimum 6 kg (ABC-pulver), eller skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A (NS-EN 3-7).
Alternativt kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter minimum 10 mm og maksimal lengde 30 meter ved fullt uttrekk.
Slokkeutstyr skal være lett tilgjengelig og plassert slik at branntilløp kan bekjempes i startfasen.
Generell informasjon – brannvarslere (TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter skal dekke kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Det skal være minst én detektor per etasje.
Akustiske alarmorganer skal gi minimum 60 dB lydnivå i oppholdsrom og soverom, også når mellomliggende dører er lukket.

I større boligbygg, herunder borettslag og eierseksjonssameier, stilles det krav til brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at slik dokumentasjon foreligger, og dette forholdet er ikke vurdert.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på baderommet.
Peisovn i stuen.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for arbeider utført før nåværende eiers botid (fra 1999)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

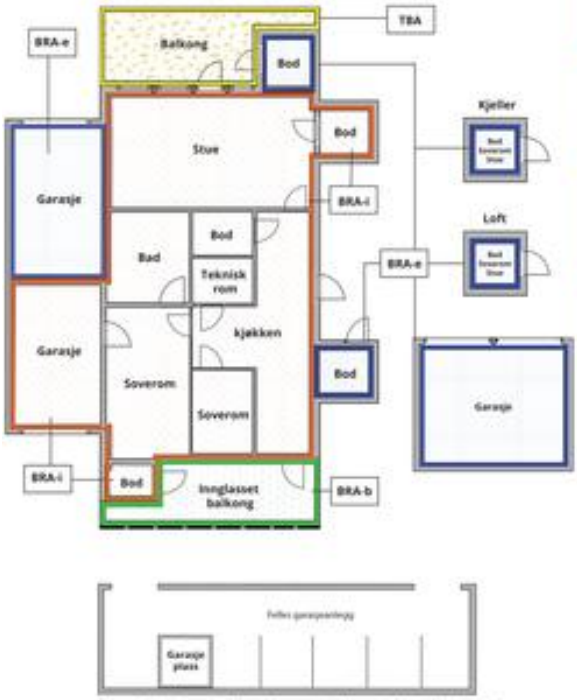
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
5. Etasje	54			54	3
Kjeller		7		7	
SUM	**54**	**7**			**3**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft:
Bod med et gulvareal målt til ca. 7 m², merket med H0504. På grunn av skråtak/lav himlingshøyde er arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

5. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Leiligheten er oppmålt til 54,26 m².

Utgang fra stuen til balkong målt til 3,10 m².

Kjeller:
Bod målt til ca. 7 m², merket H0504.

Himlingshøyde:
Takhøyden i stuen er målt til 2,48 m.
–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon.

Arealoppmåling omfatter alle arealer som var tilgjengelige og fremvist på befaringstidspunktet, uavhengig av om arealene er godkjent til den bruken som er registrert. Rombetegnelser i arealoversikten er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, jf. NS 3940:2023.

Den bygningssakkyndige har ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og eventuelle ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven. Endelig vurdering av lovlighet ligger hos plan- og bygningsmyndigheten i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen":

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Åshild Huseby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	107		0	407.9 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Kristiansands gate 1

Hjemmelshaver
As Kristiansandsgt 1

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0504.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
934165179		Oslo og omegn boligforvaltning AS	Åshild Huseby

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
1486-1563

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende på Sagene, i bydel Sagene i Oslo. Området ligger sentralt til mellom Torshov, Alexander Kiellands plass, Bjølsen og Ullevål. Nabolaget byr på et variert tilbud av butikker og servicefunksjoner. Det finnes et mangfold av serveringssteder. Kollektivtilbudet er godt dekket gjennom buss- og trikkeforbindelser i gangavstand, som gir enkel tilgang til øvrige deler av byen. Flere ulike busslinjer med holdeplass innenfor et par minutters gange. Nabolaget preges også av flere grønne lunger og rekreasjonsområder, blant annet langs Akerselva, som tilbyr fine turmuligheter.

Om tomten

Eiet tomt på 407,9 m² iflg. Norges Eiendommer.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Nabolagets bebyggelse består hovedsakelig av klassiske bygårder fra slutten av 1800-talletog tidlig 1900-tall.

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

Eier opplyser om følgende:
2020:
- Ny baderomsdør. Utført av forrige eier.
- Pussing av vegg ved peis og døråpning. Gammel peis fjernet. Utført av Marmotec AS.
- Helsparkling av tak og vegger i stue og gang samt tak på kjøkken. Utført av Oslo Malerfirma AS

2021:
- Satt inn ny vedovn. Utført av Norsk Bygg og Vedlikehold, Paal Willander Kleven
- Legging av nytt gulv og lister på stue, kjøkken, gang og soverom. Utført av eier.
- Montering ny varmtvannsbereder, ny stoppekran og kobling av vann på kjøkken. Montering av waterguard for kjøkken til skap i gang. Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS utførte jobben.
- Oppgradering av det elektriske på kjøkken, montert lampettbokser over benk, komfyrvakt, samt ny kurs for stekeovn og utskiftning av hovedbryter i sikringsskap. Utført av Leithe Elektro AS.
- Montering av nytt kjøkken fra IKEA. Utført av eier.
- Helsparkling av tak og vegger på nytt soverom. Utført av Oslo Malerfirma AS.
- Montert PAX garderobe fra IKEA på soverom. Utført av eier
- Montert skyvedører til garderobe og ny dør til soverom. Utført av eier

2022:
- Montering av nye stikk og koblingsboks på soverom og taklampe på kjøkken. Utført av KW Elektro AS.
- Innsetting av balkong, balkongdør og vinduer ut mot balkong. Utført av Balkongbygg AS.
- Helsparkling med listefri løsning rundt balkongdør og vinduer i stue. Utført av Malercompagniet Oslo AS.

2023:
- Tilkobling stikk i stue mot balkong. Utført av KW Elektro AS.
- Utskifting av vinduer mot bakgård. Utført av Håndverkeriet AS i regi av aksjelaget.

2024:
- Montering av ny benkeplate på kjøkken. Utført av eier.
- Totalrehabilitering av bad. Utført av Baderomspakken AS. Elektrisk arbeid ble utført av Rett Elektro AS.

2025:
- Etterkontroll av kabel fra sikringsskap til stikk i stue og gang. Utført av Proff Elektriker AS.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema til selger forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning		Produsert på grunnlag av laserskanning utført under befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon. Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens: Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Åshild Huseby	9578-5997-4-2644251	2026-09-29 10:17:38

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
29. sep. 2026

Oppdragsnummer
29-0284/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kristiansands gate 1, 0463 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Åshild Huseby

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89502891
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Totalrenovering av bad, Baderomspakken AS. Utført oktober 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye rør/sluk til soilrør, støpt nytt gulv og lagt ny membran/tettesjikt ifm. med totalrenovering av bad. Baderomspakken AS, utført oktober 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: Ja, dokumentasjon fra Baderomspakken AS ifm. totalrenovering av bad. Utført oktober 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: Utskiftning av vedovn i leiligheten, Norsk Bygg og Vedlikehold, Paal Willander Kleven. Utført januar 2021. Innsetting av balkong, og dør + vinduer ut til balkong, Balkongbygg AS. Utført august 2022. Utskifting av vinduer mot bakgård i regi av borrettslaget, Håndverkeriet AS. Utført november 2023.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja foreligger samsvarserklæring for følgende arbeider: Mai 2021: Leithe Elektro AS- Elektrisk kjøkken + ny kurs stekeovn + utskiftning hovedbryter sikringsskap. Februar 2022: KW Elektro - Kobling av nye stikk soverom + taklampe. Januar 2023: KW Elektro- Tilkobling stikkontakter mot balkong stue. Oktober 2024: Baderomspakken AS /Rett Elektro AS - Totalrehabilitering bad. Des 2025: PROFF Elektriker AS - Kontroll kabel fra sikringskap til stue + stikk stue/gang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, tilsyn fra Elvia oktober 2022, ingen avvik registrert.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: April 2021: Montering ny VV. bereder på kjøkken, ny stoppekran + kobling vann kjøkken. Watergard fra kjøkken til skap i gang. Utført av Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS. Oktober 2024: Totalrehabilitering av bad, Baderomspakken AS Thomas Thormodsen

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Bytte dør inn til baderom. Utført av forrige eier. November 2020: Pusse vegg ved peis og døråpning + fjerne gammel peis, Marmotec AS. Desember 2020: Helsparkle tak stue, gang og kjøkken + helsparkle vegger stue og gang, Oslo Malerfirma AS. Januar - juni 2021: Legging av nytt gulv + lister: Stue, kjøkken, gang + soverom. Utført av eier. Mai 2021: Montering nytt kjøkken fra IKEA, Utført av eier. Juni 2021: Helsparkle tak + vegger på nytt soverom, Oslo Malerfirma AS. Juni 2021: PAX garderobe soverom, utført av eier. November 2021: Skyvedører garderobe soverom + ny dør til soverom. Utført av eier. Oktober 2022: Helsparkling og listfri løsning rundt balkongdør og vinduer i stue, Maler Companiet. Februar 2024: Montering av ny benkeplate kjøkken, utført av eier.

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: Ved dusjing kan det bli liggende noe vann inntil glassvegg, på utsiden av selve dusjsonen. Det kan forekomme knirkelyd fra toalettet når man setter seg på det.

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

Ja

Beskriv: Kan oppleve dårlig trekk i peisovn hvis ikke et vindu åpnes under oppfyring. Det er noen sprekker i platene inne i ovnen.

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

Eventuell kommentar: Det var en periode med vann på gulv i teknisk rom i kjeller, men det ble fikset ifm. oppussing av næringslokaler. Tror at sluk var tett. Det kan også komme lukt fra sluk inne på vaskerom i kjeller.

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har kommet noen sprekker i vegg/tak etter helsparkling. Og gulvet har noen skjevheter, se rapport fra takstmann.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført arealoppmåling av takstmann i januar 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Da jeg kjøpte leiligheten, var bakgården til Kristiansands gate 5 omtalt i salgsoppgaven som tilgjengelig for beboere, og jeg har selv brukt den i de første årene jeg bodde her. Det foreligger en servitutt fra 1952 som omtaler bruk av deler av bakgården til bestemte formål. Jeg er kjent med at det pågår diskusjoner mellom Kristiansands gate 1 og Kristiansands gate 5 om omfanget av bruksretten. Saken er, så langt jeg kjenner til, ikke endelig avklart.

---

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: 29-0284/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Åshild Huseby	**2026-09-29**

Identifikasjon

Åshild Huseby

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kristiansands gate 1
Postnr	0463
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	221
Bnr.	107
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80544235
Bolignr.	H0504
Merkenr.	A2020-1156403
Dato	17.07.2020



Innmeldt av	Einar Johannes Klemp

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 12 570 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 548 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	13,3 liter ved

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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1933
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kristiansands gate 1
Postnr/Sted: 0463 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0504
Dato: 17.07.2020 15:36:12
Energimerkenummer: A2020-1156403
Ansvarlig for energiattesten: Kristiansandsg 1 AS
Energimerking er utført av: Einar Johannes Klemp

Gnr: 221
Bnr: 107
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80544235

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Boligopplysninger:

As Kristiansandsgt 1		**Vår ref.:**	501/20	**Fødselsdato eier:**	28.03.1993
Kristiansands gate 1		**Type:**	Bolig AS		
0463 OSLO		**Eiere:**	Åshild Huseby		
Organisasjonsnr:	934 165 179	**Aksje:**	1486-1563	**Aksjeboenhetsnr:**	18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 355**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	582
	Renter og avdrag (Særfordelt uten IN)	422
	Felleskostnader	2 351

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	139 136	Gjeld siste årsoppg.:	142 125
Klient ajourf. lån:	3 567 654,35	Klient gj. s. årsoppg.:	2 640 808

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131704583, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 121
Saldo per 17.09.2026: 1 020 364
Andel av saldo: 38 846
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2036)

Lånenummer: 16367879096, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 318
Saldo per 17.09.2026: 2 547 290
Andel av saldo: 100 291
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 28.02.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Sjur Lomo Hansen
Adresse:	KRISTIANSANDS GATE 1
Postnr/-sted:	0463 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2026

Utestående saldo: **3 355**

Felleskostnader:	3 355	Restanse:	3 355
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	142 125	Andre inntekter:	1 310
Annen formue:	37 534	Utgifter:	8 273		

7: Pålydende

Pålydende:	50	Opprinnelig innskudd:	3 900		
Aksjenr:	1486-1563	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	18

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	221/107
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89502891

As Kristiansandsgt 1	**Vår ref.:**	501/20	**Fødselsdato eier:**	28.03.1993
Kristiansands gate 1	**Type:**	Bolig AS		
0463 OSLO	**Eiere:**	Åshild Huseby		
Organisasjonsnr: 934 165 179				

9: Forsikring

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0504

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	000

Fasiliteter:

NØKLER
Nøkler håndteres av Låsgruppen AS telefon 22 95 58 00 / system@certego.no. Ved bestilling via forretningsfører må eier oppgi nøkkelnummer: MA 6560 XX.

Nøkkel til søppelrom må bestilles av det borettslaget som boligselskapet deler søppelrom med. Ta kontakt med styret ved spørsmål.

FLYTTEGEBYR
Flyttegebyr kr. 3 000,- ved salg og nytt leieforhold som betales avv hhv kjøper og utleier. Faktureres megler/oppgjørsavdeling ved salgsoppgjør.

VEDLIKEHOLD
For tidlgere gjennomført vedlikehold vises det til siste årsmelding vedlagt innkalling til siste generalforsamling.
Det var planlagt etablering av heis i aksjelaget, finansiert ved låneopptak, ihht. vedtak i generalforsamling fra 2023. Dette vedtaket ble opphevet ved generalforsamling avholdt 04.06.2026.

BRUKSOVERLATING/UTLEIE
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
s Kristiansandsgt 1 har egen avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS.

BREDBÅND, KABEL-TV
AS Kristiansandsgt 1 har avtale med Telia (tidligere Get) for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

FOR

KRISTIANSANDSGT. 1 AS

§ 1

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.09.1932, endret 19.06.2003 og sist 27.04.2006.

§ 2

2.1 Kristiansandsgt. 1 AS er et selskap med begrenset ansvar. Det ble stiftet i 1932. Selskapets formål er å eie eiendom gnr. 221 bnr. 107 i Oslo og leie ut dens boliger/næringslokale til aksjonærene, herunder administrasjon og drift av nevnte eiendom. Selskapets forretningskontorer er i Oslo.

2.2 Aksjekapitalen er kroner 100.000,-, fordelt på 2000 aksjer à kr 50,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Hver leieboeraksje er tilknyttet en bestemt leilighet/næringslokale og gir rett og plikt til leie av denne.

§ 3

3.1 Aksjeeierne plikter å inngå leiekontrakt med selskapet og akseptere gjeldende husordensregler. Månedlig husleie betales forskuddsvis. Husleien fastsettes av generalforsamlingen.

3.2 Aksjeeiere som har leiekontrakt med selskapet har plikt til selv å bebo/benytte leieobjektet. Se for øvrig § 4.3.

3.3 Aksjeeier har ikke rett til å foreta ombygging som endrer rominndeling eller konstruksjon uten samtykke fra styret. Styret har rett til å fastsette nærmere regler i reglement.

3.4 Dyrehold krever skriftlig samtykke fra styret. Samtykke kan trekkes tilbake.

3.5 Aksjeeierne er pliktig å sørge for alminnelig ro og orden og besørge nødvendig vedlikehold, herunder renhold og utlufting av leilighetene/lokalene, jfr. husordensreglene.

§ 4

4.1 Oppgjør ved overdragelse av aksje med tilknyttet leierett/-plikt skal formidles av styret. Selskapet er berettiget til å få dekket av selgeren selskapets krav på husleiebetalinger og krav på erstatning for skade som er påført selskapets eiendom, og som selgeren kan holdes ansvarlig for. Aksjene kan bare overdras sammen med tilknyttet leierett.

4.2 Salg av aksjer samt utleie og fremleie av leilighetene, kan kun skje med godkjennelse av styret. En aksjonær kan ikke eie flere enn 2 -to- leiligheter i selskapet. Aksjonærene har ikke forkjøpsrett. Ved salg av aksje med tilknyttet leierett i er aksjonærene forpliktet til å kunngjøre salget til styret.

Bare fysiske personer har rett til å kjøpe aksjer i selskapet. Dette gjelder imidlertid ikke aksjer tilknyttet næringslokaler.

4.3 Aksjeeiere har rett til fremleie.
Ved fremleie skal det foreligge skriftlig kontrakt. Ved fremleie skal oppsigelsestiden ikke være mindre enn 3 -tre- måneder. Styret kan om nødvendig kreve referanser. Styret kan nekte fremleie dersom det foreligger saklige grunner for dette.

§ 5

5.1 Selskapet ledes av et styre på 4 medlemmer, styreleder, nestleder og 2 styremedlemmer. Minimum 3 av styrets medlemmer skal være aksjonærer som bor i gården.

5.2 Styret velges av aksjonærene på generalforsamlingen. Valgperioden for styrets medlemmer er 1år.

5.3 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret og blant dem styreleder eller nestleder er tilstede. I tilfelle stemmelikhet, gir styreleders stemme utslaget. Over styrets forhandlinger føres protokoll.

§ 6

6.1 **Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner selskapets firma.**
Styret kan meddele prokura.

6.2 Styret inngår avtale med forretningsfører om hans oppgaver og ansvar.

§ 7

7.1 Ordinær generalforsamling holdes innen 6 måneder etter utgangen av hvert regnskapsår.

7.2 Styret innkaller til generalforsamling med minst 14 dagers skriftlig varsel. I innkallelsen angis bestemt de saker som skal behandles. Vil vedtektene bli foreslått forandret, må hovedinnholdet av forslaget gjengis i innkallelsen. Årsoppgjøret og revisjonsberetning skal vedlegges innkallelsen.

7.3 Saker som en aksjonær ønsker behandlet på generalforsamlingen, må være meddelt styret i så god tid at de kan medtas i innkallelsen. Dette utelukker likevel ikke benkeforslag. Er innkallelsen allerede gitt, skal det sendes ut ny innkallelse dersom det er minst 1 -en- uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

7.4 Dokumenter som ønskes forelagt generalforsamlingen, skal i varslingstiden være utlagt til ettersyn for aksjonærene på selskapets forretningskontor.

§ 8

8.1 Den ordinære generalforsamling skal behandle og avgjøre følgende:

a) Styrets forslag til årsberetning og regnskap.
b) Forslag til budsjett og anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse samt om det skal utdeles utbytte.
c) Revisors beretning.
d) Valg av styre i henhold til bestemmelsene i § 5.
e) Valg av revisor, jfr. § 12.
f) Fastsettelse av styrets honorar.
g) Andre spørsmål som i henhold til lov, vedtekter eller innkallelse skal behandles på generalforsamling.

§ 9

9.1 På generalforsamlingen gir hver aksje én stemme. Aksjonærene møter personlig eller ved skriftlig fullmakt. Over møtet føres protokoll.

§ 10

10.1 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles innen 2 uker når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller av aksjonær som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen. Om berammelse, bekjentgjørelse og adgang til møte gjelder de samme regler som for ordinær generalforsamling.

10.2 Styret kan imidlertid sammenkalle til ekstraordinær generalforsamling med kortere frist enn det som er fastsatt i § 8, dog ikke mindre enn 1-en- uke.

§ 11

11.1 Revisor velges og tjenestegjør i samsvar med aksjelovens regler.

Husordensregler for Kristiansandsgate 1 AS.

Vedtatt på Generalforsamling 2003.

1. Aksjonærene og næringsdrivende plikter å overholde husordensreglene og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av leietaker.

2. Søppelrommet for Kristiansandsgate 1 AS er i nabogården, Kristiansandsgate 5. I kjelleren der er det eget søppelrom hvor papiravfall og husholdningsavfall sorteres i sine respektive kasser. Det må ikke kastes brennende, lett antennelige eller lett knuselig avfall i søppelrommet.

3. Vaskeriet benyttes etter vaskeliste i kjelleren. Beboerne skal føre opp sitt navn på listen. Det kan vaskes fra 08.00 – 12.00 og 12.00 – 18.00 og 18.00 – 22.00. Søn-og helligdager skal vaskeriet ikke benyttes. Tøy som henges opp på loftet skal være drypptørt. Enhver som benytter vaskeriet skal selv sørge for at vaskeriet forlates i ryddig og rengjort stand. Det er ikke lov å henge opp tøy til tørk i vaskeriet utover egen vasketid. Benytt loft eller tørkestativ i bakgården.

4. Trappevask utføres av eksterne og dekkes av husleien. Enhver beboer er likevel pliktig til å holde ryddig og rent i oppgangen. Husholdningsavfall skal ikke settes ut i oppgangen. Reklame og lignende fjernes av hver enkelt beboer.

5. Ytterdøren og dør til bakgård skal alltid holdes låst. Ikke åpne ytterdøren for fremmede, dette fordi vi vil forhindre innbrudd og tyveri. Pasienter som skal til tannlegen skal kun slippes inn av tannlegen.

6. Mellom 23.00 og 06.00 skal det være ro i gården. Fredag og lørdag skal det være ro innen kl 24.00. Beboerne plikter å vise hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Støy som kan forstyrre naboene skal ikke forekomme på søn– og helligdager.

7. Fellesareal på loft , i kjeller og trappeoppgang skal ikke benyttes til oppbevaring. Hensatte gjenstander kan bli fjernet uten forutgående varsel. Sykkelparkering kun i bakgården.

8. Aksjonærene, næringsdrivende og leietakere har ikke adgang til å endre på byggets bærende konstruksjoner. Ønske om øvrige byggningsmessige forandringer både på ytterfasade og i leilighet må forelegges styret skriftlig for event. godkjenning.

9. Ved fremleie plikter aksjonæren til enhver tid å holde styret underrettet om hvem og hvor mange som bor i leiligheten. Aksjonæren plikter å gjøre gjeldende husordensregler kjent for fremleieren. Ved fremleie skal oppsigelsestiden ikke være lengre enn 2 – to – måneder. Det henvises til Vedtektene for Kristiansandsgate 1 AS.

10. Bakgård og grøntareal ut mot Kristiansandsgate er et felles ansvar. Ikke kast mat ut av vinduet til fugler. Dette trekker rotter og mus til eiendommen. Ikke kast sigarettstumper og annet søppel på felles uteareal. De som driver næringsvirksomhet i gården må ta ekstra hensyn til øvrige beboere når det gjelder støy, renhold og søppel.

11. Dyrehold krever skriftlig samtykke fra styret. Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere i Kristiansandsgate 1 AS.

12. Enhver beboer plikter å vedlikeholde egen leilighet med hensyn til det elektriske anlegget, VVS system, brannvarslere, ildsteder, innvendig vedlikehold av vinduer og nødvendig utlufting/ventilasjon for blant annet å forhindre fukt og soppskader. Disse forhold er aksjeeiers eget økonomiske ansvar.

13. Vi er alle vaktmestere i Kristiansandsgate 1 AS. Alle har et felles ansvar for å holde orden og skape trivsel. Hver vår og høst har gården dugnad. Minst en person fra hver husstand plikter å møte. Oppslag om dugnad blir varslet i god tid i forvegen via informasjon på oppslagstavlen i 1 etg.

For utfyllende informasjon henvises til Vedteker for Kristiansandsgate 1 AS, vedtatt på Generalforsamling 2003.

KRISTIANSANDGATEN 1.

PLAN AV 4DE OG 5TE ETG.

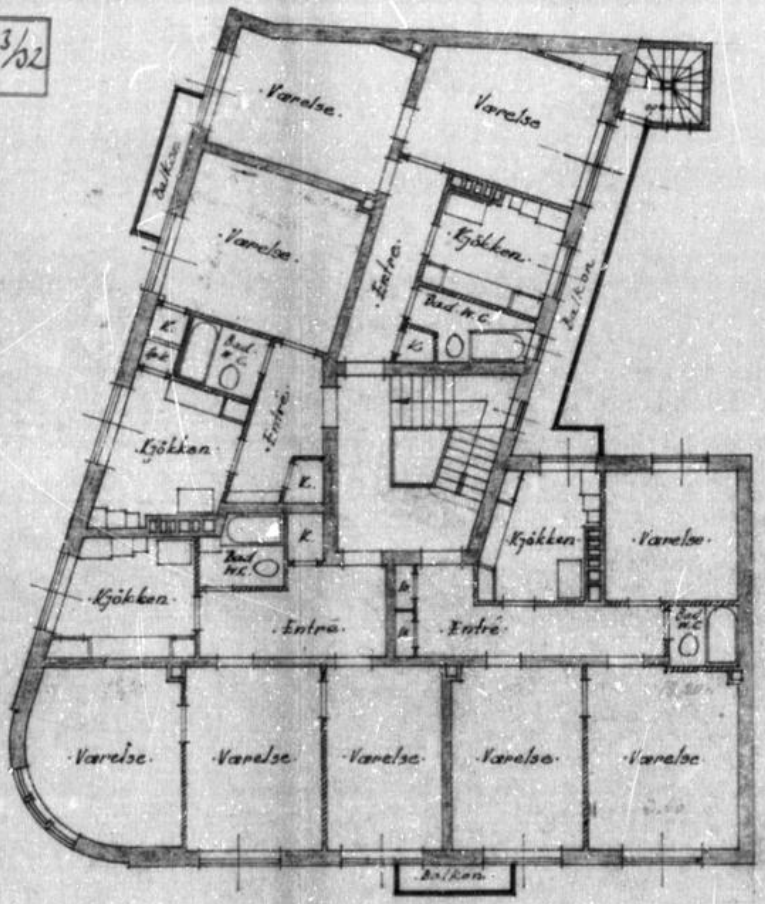
1/100

BLAD 4.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Bygn. chefens kur.: 193/32
mottatt: 7 – APR. 1932

MUR.
SLAGGSTEIN
TRE.



Bl 42

OSLO JAN 1932.
Halvard & Brevik.
ARKT.

Leiligheter mars 32.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

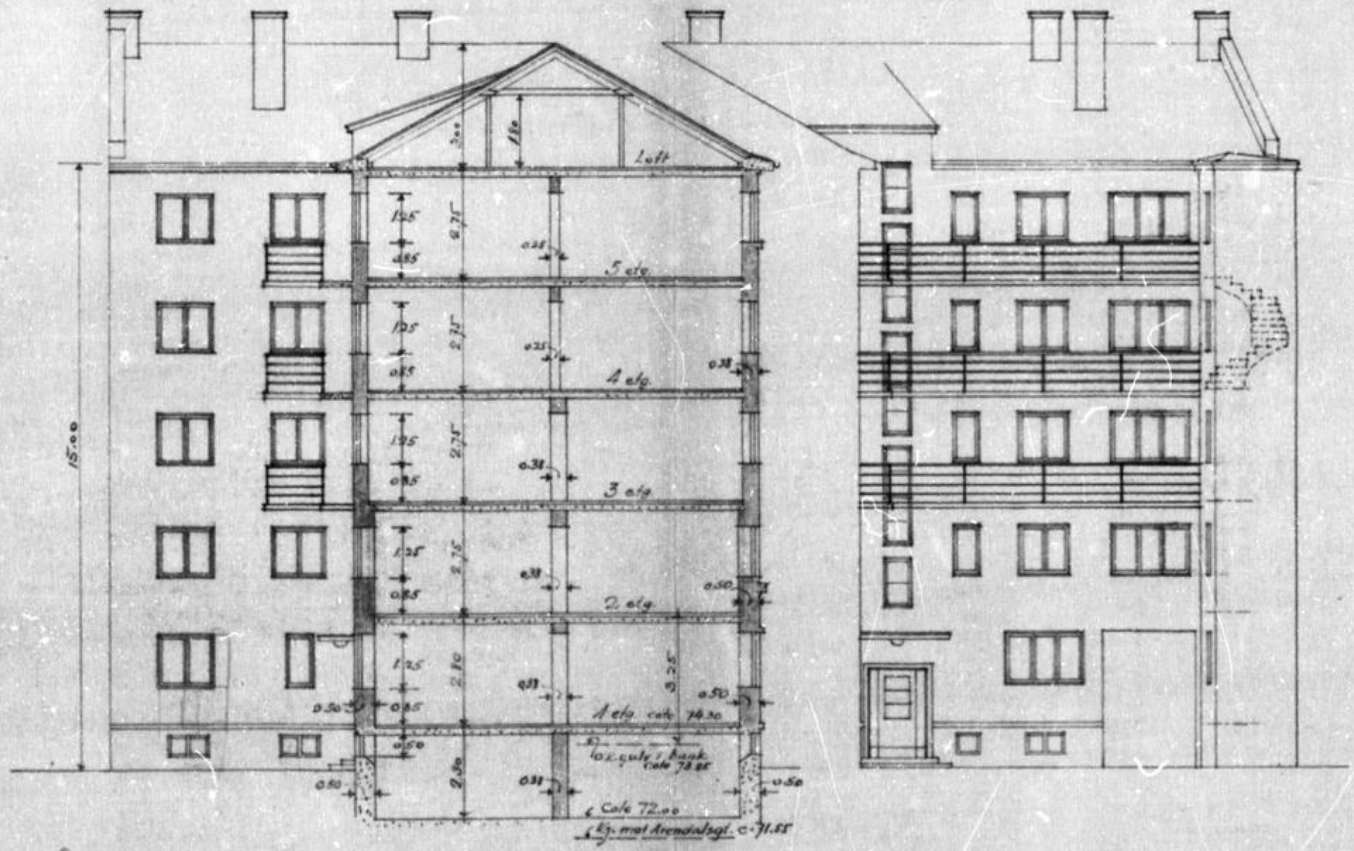
·BLAD 6·

·KRISTIANSANDGATEN 1·

·GÅRDSFASADER OG SNITT·

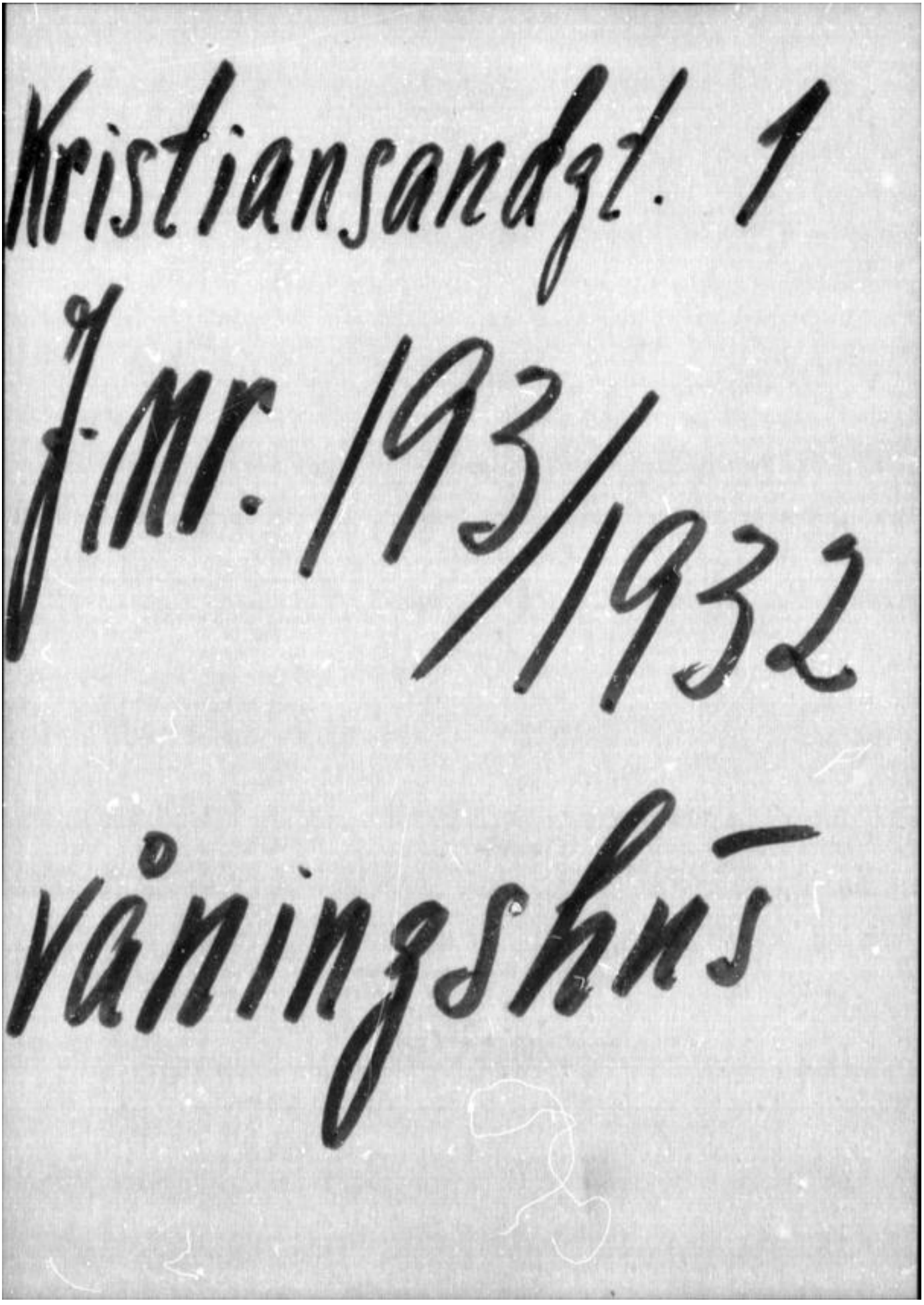
1/100

Bygn. chefens kont. 193/32



Bl. 42

OSLO · JAN · 1932.
H. E. Brevik
ARKT.


Kristiansandgt. 1
J.nr. 193/1932
våningshus

Nr 193 1932

1

Anmeldes
9 Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 1 Kristiansandsgaten

Indlevert 3 der feb. 1932 Attestert Duplikat undt. Brandchefen

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 25 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 3 der feb. 1932

A. Kielland

Opmålingschefen j. nr. 116
mott 5 FEB. 1932

Reg. chefen 188

/AW.

Oversendes herr reguleringschefen.
Grunnens grenser er merket blått på blad 1.
Oslo, Opmålingsvesenet den 8. februar 1932.

188 M
32 AH/O

2

OSLO VANN & KLOAKKVESEN

Kristianssandsgt. 1

Oversendes herr vannverkschefen.

Kristiansandsgaten og Arendalsgaten er begge regulert 15,7 m. brede, jfr. røde linjer på situasjonsplanen bl. 1.

Høiden i Kristiansandsgaten på Arendalsgatens nordside er kote 72,75, og stiger den herfra mot Mogaten efter midtlinjen med 1:50,3. Høiden i Arendalsgaten i krysningspunktet med Kristiansandsgatens midtlinje er kote 72,75, og faller den herfra mot Grimstadgaten efter midtlinjen med 1:218. Forøvrig må hensyn tas til de bestående høideforhold.

Fortågsatigning i begge gater er 10 cm.

For strøket gjelder byggevedtekter vedtatt av reguleringsrådet 10/3 1931, men enmu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen den 11/2 1932.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
Inng. 701 13 FEB 1932
ENGLEGGER AVD.

For reguleringssjefen
O. Hjelle

J. nr. 701/1932. Matr. nr. 1 Kristiansandsgaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningsschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil.

Med hensyn til takrenner forbeholder jeg mig på arbeidsstedet å gi de fornødne pålegg.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 19. februar 1932.

Bygn. 20 FEB 1932

Oversendes Oslo Sekretariat.
Oslo 22/2-32

SB/VW. 3

Ad: 1 Kristiansandsgaten, jnr. 185/32.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 74[1], 75 og 76 anbefales innvilget på betingelse av at der opsettes nettinggjerde mot nr. 12 Arendalsgt.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt kravet om direkte lys. Entreer og forrum til W.C. bør ikke ventileres uten ved huller i underkant dør til W.C.rum. Derimot må der sørges for en kraftig ventilasjon av W.C.rum, helst ved sugehatt på toppen av ventilasjonskanalen. Kottene må ventileres.

Der må sørges for god gjennemtrekk på tørkeloftene.

Gulvene i værelsene over porten må utføres så de yder full beskyttelse mot kulde (dobbelte med luftrum imellem).

Benklokale og butikk må ventileres.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Oslo helseråd den 9. mars 1932.

Efter bemyndigelse

Odd Arndt

Byg... mo 9 - MRS. 1932

193/32

Jfr. 21 Arendalsgt. betingelser.

Sigurd Bay

R. d. til innstilling
Oslo 9/3-32
Chr. Magnus.

Fasaderådet kan i møte 11/3 d. bestemt: „Anbefales godkjennt."
Oslo 11/3-32
A. Skulland

Chr.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.05.2024
	202112293 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	KRISTIANSANDS GATE 1	Eiendom:	221/107/0/0
Tiltakshaver:	AS KRISTIANSANDSGT 1	Søker:	Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Kristiansands gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 19.04.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112293			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	12.12.2021	9/5
Plan	E04	13.12.2021	9/6
Snitt	E03	13.12.2021	9/7
Fasader	E02	13.12.2021	9/8

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.04.2024.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

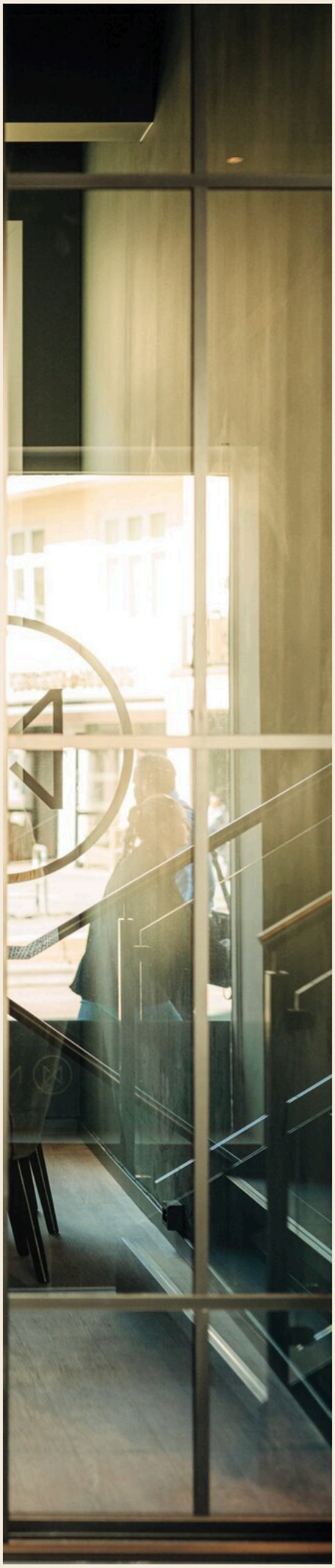
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0284/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kristiansands gate 1 0463 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 107 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Malene Sunde

Eiendomsmegler
Nordvik Torshov
m.sunde@nordvikbolig.no
480 08 816