



Karlstadgata 29



— Velkommen til

# Karlstadgata 29



# GRÜNERLØKKA

Innbydende 4-roms selveier med solrik balkong, heis og garasje plass med EL-lader - Grønn bakgård og felles takterrasse

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	214 700,-
Totalpris	8 714 700,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 648,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2007
Megler	Joakim Hjelm
Telefon	976 48 322
E-post	<a href="mailto:j.hjelm@nordvikbolig.no">j.hjelm@nordvikbolig.no</a>
Megler 2	Sylvia Post
Telefon	414 78 478
E-post	<a href="mailto:s.post@nordvikbolig.no">s.post@nordvikbolig.no</a>







## Kort fortalt

### Velkommen til Karlstadgata 29!

Lys og innbydende 4-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i byggets 3. etasje. Adkomst via låst gårdsrom og sameiets frodige bakhage, som gir direkte tilgang til en rolig og grønn oase. Leiligheten er gjennomgående med en svært praktisk planløsning og romslige oppholdsrom. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik balkong. Det medfølger fast garasje plass med elbillader.

### Fremtredende kvaliteter

- Gjennomgående med god planløsning
- Solrik balkong
- Bad + vaskerom
- Enkel heisadkomst til leiligheten
- Garasje plass med EL-lader
- Akonto oppvarming og raskt internett inkl.
- Hyggelig og grønn bakgård
- Felles takterrasse
- Ingen fellesgjeld
- Sentralt på Grünerløkka

# Arealer og innhold

---

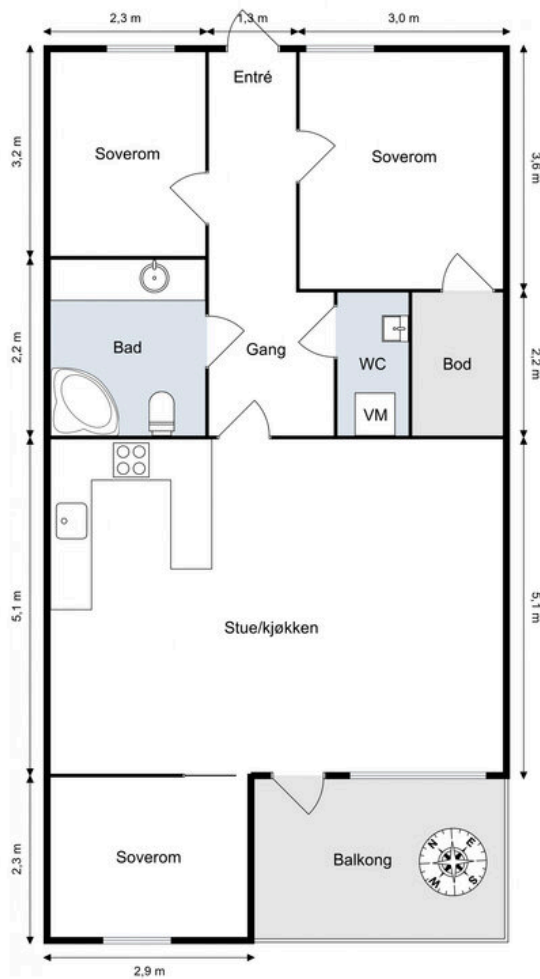
BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	10 kvm

## Beskrivelse

3. etasje:  
BRA-i: 82 kvm. Entré, tre soverom, bod, bad og vaskerom.  
Total BRA: 82 kvm.  
TBA: 10 kvm. Balkong.

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

Karlstadgata 29, 0553 OSLO  
3. etasje

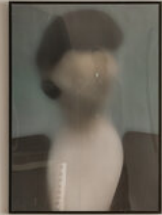


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



































Informasjon

# Karlstadgata 29

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

21-0144/25

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Karlstadgata 29, 0553 OSLO

Gnr 227, bnr 569, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger

Nina Halvorsen

### Kjøpesum og omkostninger

8 500 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

850,- (Adm. gebyr garasjeplass )

212 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
214 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

227 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
8 714 700,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

8 727 400,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

## Om boligen

### Byggeår

2007

### Etasje

3

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 82 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 87 kvm

TBA: 10 kvm

### Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 82 kvm. Entré, tre soverom, bod, bad og vaskerom.

Total BRA: 82 kvm.

TBA: 10 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 5 kvm.

### Innhold

Boligen inneholder: Entré, 3 soverom, bod, bad, vaskerom og stue/kjøkken.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 5 kvm.

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

Stue

Lys og romslig stue med 3-stavs parkett på gulv og nøytrale overflater som gir et tidløst og innbydende uttrykk. Rommets utforming gir god plass til både stor sofagruppe, TV-seksjon og annet møblement. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper et sosialt og praktisk allrom. Flere vinduer slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig atmosfære.

Kjøkken

Stilrent kjøkken fra Aster med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktiske fliser og belysning over benk gir både funksjonalitet og et moderne uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og kombiskap for kjøl/frys, samt avtrekk over kokeplass.

Balkong

Sydvestvendt balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>, oppført i betongkonstruksjon og belagt med fliser. Balkongen er overbygget og har montert markise som gir god solskjerming

og le. Her får du sol fra ca. kl. 09:30 og frem til ca. kl. 19:00 i det ene hjørnet, med gradvis skygge fra ca. kl. 17:00 sommerstid. En flott forlengelse av stuen – med god plass til utemøbler, grill og grønne innslag.

Vaskerom

Separat vaskerom med fliser på vegger og gulv, samt elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med servant og har opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk sørger for god ventilasjon.

Bad

Baderom med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og moderne innredning. Badet er oppgradert av tidligere og nåværende eier – blant annet med installasjon av badekar og ny baderomsinnredning før 2011, ny benk i 2017 og ny servant i mai 2025. Rommet har vegghengt toalett, badekar og servant montert på laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk.

Hovedsoverom tilknyttet bod

Et romslig soverom med god plass til stor dobbeltseng og nattbord på hver side. Rommet er tilknyttet en innvendig bod som brukes som omkleddingsrom. Det er montert hyller og garderobestang.

Soverom 2 og 3

Med tre soverom i boligen egner denne seg godt for en større familie. Soverom 2 og 3 har fine størrelser og er holdt lyse. Det er montert flere garderobeskap på det ene rommet og plass til garderobeskap om ønskelig å på det andre.

Entré

Lys og funksjonell entré som binder boligens rom sammen på en praktisk måte. Her er det plass til oppheng av klær, samt at et skap med god plass til

oppbevaring for enkel hverdagsoppbevaring. Veggene er malt i en nøytral farge, og dørtelefon med åpner er plassert ved inngangsdøren.

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

### Parkering

Fast parkeringsplass (bruksrett) med EL-lader følger leiligheten og er merket med nummer 40. Forbruk til EL-lader betales via Current App som Sameiet har en avtale med. Månedsleie på kr. 500,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen, samt et administrasjonsgebyr til forretningsfører på kr. 850,- ved tildeling av plass.

Bruksretter til p-plass som er knyttet til en bolig i Sofies Hage Boligsameie, kan kun overføres til Boligsameiet eller til noen som eier en boligseksjon i Boligsameiet.

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

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

parkering/parkering/beboerparkering/.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Forrige eier satte selv inn badekar og ny benk med underskap . Jeg har fått byttet benkeplate i januar 2017 og vask mai 2025. Rørlegger har reparert sisternen på toalett høsten 2024.

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

- AF Bygg Oslo; når bygget ble oppført i 2007.

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

- I Forbindelse med en vannlekkasje i juni 2011 fra en leilighet i 7. etg. ble veggen over ytterdør og hjørner i 2 soverrom på samme side åpnet og tørket for å sikre at det ikke var fukt her. Arbeidet ble utført av Reco AS via Gjensidige Forsikring.

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.

- Sameiet har foretatt en behandling i 2 runder av Anitcimex for skjeggkre. Det er ikke observert skjeggkre i denne leiligheten, men behandling utført. Siste runde i mars 2025.

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

- Takstrappport av Ingeniør/ takstmann Thomas A. Haugan MNTF. Oppdr.nr.

2006547. i forbindelse av kjøp av leiligheten fra første eier 1. april 2011.

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

- Om sommeren hører man fra balkongen musikk fra eksempelvis Piknik i Parken eller andre større musikkfestivaler som kan arrangeres i Sofienberg parken. Man hører også Øya festivalen fra Tøyen parken fra balkongen men svakere i forhold til arrangementer i Sofienberg parken.

### 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:

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Overflater på bad på grunn av alder
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

- Det registreres manglende waterguard ved vaskemaskin
- Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget

### Innbo og løsøre

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.

Følgende tilbehør medfølger ikke:

- Gardiner i alle rom
- Lampe over spiserom
- Knaggrekke i gang
- Vaskemaskin

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

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

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

### Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 2 907 kWh. Energiforbruket vil variere

fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 648,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, Eenergi/fyring (fjernvarme a-konto), internett (Lynet 1000/1000 Mbit), styrehonorar, vaktmestertjenester, renhold av sameiets fellesområder, forretningsførerhonorar, revisor, felles forsikring på sameiets tomt, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld i sameiet, m.m.

Herav:

Oppvarming kr. 1 003,00

Felleskostnader kr. 3 645,00

I tillegg tilkommer kr. 500,- pr. mnd for garasjeplassen.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Eiendomsskatt

Kr 1 271,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomskattelisterne.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 871 748,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 023,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Sameiet

#### Navn og orgnr.

Sofies Hage Boligsameie, orgnr. 992259167

#### Om sameiet

Sofies Hage Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992259167, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Sameiet består av 70 seksjoner. Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og sameiets revisor er BDO AS. Sameiet består av oddetalene i Karlstadgata 13-29.

#### Forretningsfører

Obos BBL

#### Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett.

#### Styregodkjenning

Overdragelsen krever ikke styregodkjenning. Ny eier skal meldes forretningsfører

for registrering.

#### Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

#### Fellesformue

Kr 29 208,- pr. 31.12.2024

#### Vedtekter og husordensregler

- Markiser kan monteres, forutsatt at man følger sameiets faste standard, både når det gjelder utførelse og farge. Styret kan gi orientering om godkjente leverandører.
- Det er ikke tillatt å foreta innredninger eller endringer av fasade eller balkong uten styrets/sameiets forutgående godkjenning.
- Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av innsiden på balkongene.
- Det kan brukes gassgrill og elektrisk grill på balkongene.
- Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
- Parabolantenne er ikke tillatt.

#### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

#### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 80649237

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 227 kvm (Eiertomt)

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Meget sentral og attraktiv beliggenhet på øvre Grünerløkka i et borettslag som er svært etterspurt. Leiligheten er gjennomgående og sameiets felles gårdsrom er blant byens aller peneste, prosjektert av arkitektkontoret Snøhetta.

Her finner du Grünerløkkas urbane bydelsliv like ved med alt denne spennende bydelen kan by på av shopping, gastronomi og uteliv. Alle "Løkkas" mest attraktive spise- og utesteder som Kaffebrenneriet, Villa Paradiso, Bon Lio, Jimmys Mat og Vinhus, Delikatessen, Aku Aku, og Parkteateret for å nevne noen - ligger kun få minutter unna. Den lille Ostebutikken er den minste og mest romantiske restauranten i mils omkrets og denne finner du på et par minutter. Kreative småretter finner du også innen kort gangavstand hos Bass. Kun få minutter fra leiligheten finner du også populære Tim Wendelboe som serverer kaffe i verdensklasse. I samme gaten finner du også den ettertraktede frisøren Gevir hvor skjønnet og velvære står i fokus! Winther Blomst er løkkas koseligste blomsterbutikk og er absolutt verdt et besøk. En virkelig perle ligger rett rundt hjørnet; Pearl Octopuss.y som selger de kuleste smykkene vi vet om!

Populære Ringen kino, Norges første heldigitale kino er etablert i Ringnes Park senter hvor du også finner treningssenteret SATS.

Beveger du deg sydvestover finnes Vulkan med Mathallen og spise- og utelivssteder som Døgnvill og Smelteverket.

God tilgang til matforretninger som Coop Extra rett rundt hjørnet i Sannergata, Innom kiosk/butikk i Thorvald Meyers gate, stor og flott Meny-forretning i Ringnes Park, søndagsåpen Joker og døgnåpen Bunnpris.

Rikelig med kafeer og butikker ligger i gaten og kvartalene rundt leiligheten.

Området er preget av mange parker og grønne lunger som gir enkel tilgang på utendørs hygge og trening. Vakre Birkelunden ligger også i umiddelbar nærhet, og her arrangeres det hyggelige søndagsmarkeder. Paulus' Plass med parkområdet og vannspeil ligger heller ikke langt unna. Akerselva er nært ved og har flotte turstier som leder til Maridalen i nord til Sørrenga i sør.

Området tilbyr gode forbindelser til resten av Oslo gjennom offentlig kommunikasjon. Enkel adkomst til Sentrum, Blindern og Nydalen. 21-bussen stopper "rett rundt hjørnet" og bringer deg vestover til Bislett, Majorstua, Frogner og Aker Brygge, eller østover til Carl Berner og Hasle. 30-bussen tar deg raskt til sentrum eller Nydalen og Torshov.

Trikk stopper på oversiden av Birkelunden Park og er et såkalt 5-minuttersstopp der både linje 11, 12 og 13 stopper hyppig. Fra bussknutepunktet Alexander Kiellands plass kommer du deg enkelt i alle byens retninger. Dersom du liker å sykle så er det etablert nye sykkelstier til Torshov og ned mot sentrum.

I tillegg til de nevnte servicetilbud kan man velge å bevege seg vestover mot St.

Hanshaugen som byr på flere spennende forretninger og hyggelig parkliv. Eller for den saks skyld nordover til Torshov og Sagene med sine særpreg.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.09.2015.

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

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og forretning etter bestemmelser i S-4127, datert 15.12.2004. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder

anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:  
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/569/32:

11.12.2007 - Dokumentnr: 1021313 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på respektive eiendommer for reparasjon og vedlikehold.

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:569

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2007 - Dokumentnr: 1021313 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og

bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:569

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2025 - Dokumentnr: 625425 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

21.12.2007 - Dokumentnr: 1060980 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 32

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 80/4645

11.12.2015 - Dokumentnr: 1162738 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 32

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 80/4650

Deler av fellesareal (gang) innlemmes i snr. 65

11.12.2015 - Dokumentnr: 1162738 - Resek/sammenslåing

### Legalpant

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

gjelde felleskostnader.

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

#### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglens klientkonto.

### Sentrale lover

#### 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

### 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 overtakelsen.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

#### Betalingsbetingelser

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

#### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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 omrø 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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar (fastpris) kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-

Samlet skal selger betale kr. 147 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

#### Vedlegg til salgsoppgaven

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

#### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. juni 2025

#### Ansvarlig megler

Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97648322

#### Megler

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 41478478

#### Meglerforetaket

Nordvik Løren

Lørenveien 51A

0585 OSLO

Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924831332



Vedlegg

# Karlstadgata 29

# Karlstadgata 29

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 183 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

<b>Grünerløkka skole (1-7 kl.)</b> 538 elever, 22 klasser	<b>5 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Lakkegata skole (1-7 kl.)</b> 437 elever, 22 klasser	<b>10 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Sagene skole (1-10 kl.)</b> 517 elever, 27 klasser	<b>13 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Sofienberg skole (8-10 kl.)</b> 429 elever, 30 klasser	<b>7 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Bentsebrua skole (8-10 kl.)</b> 104 elever, 8 klasser	<b>23 min</b> 🚶 1.8 km
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>10 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Hersleb videregående skole</b>	<b>11 min</b> 🚶

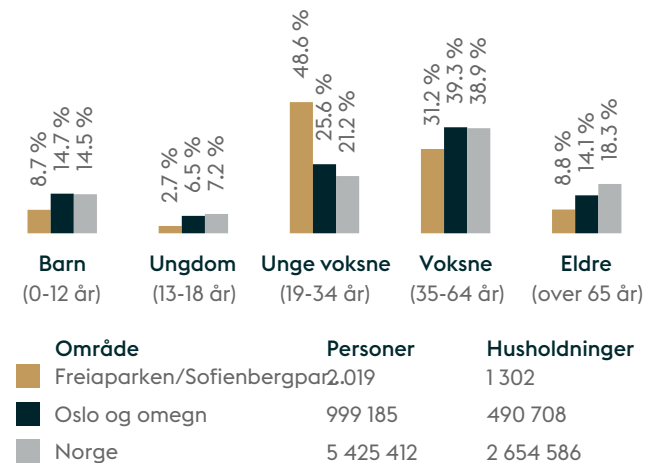
## Offentlig transport

<b>Sofienbergparken</b> Linje 11N, 12N, 30	<b>3 min</b> 🚶 0.3 km
<b>Olaf Ryes plass</b> Linje 11, 12, 18	<b>5 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Carl Berners plass</b> Linje 5	<b>13 min</b> 🚶 1 km
<b>Tøyen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>18 min</b> 🚶 1.4 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>24 min</b> 🚶 1.9 km

## Barnehager

<b>Seilduken barnehage A/L (1-5 å...</b> 54 barn	<b>3 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Konfektfabrikken barnehage (0-...</b> 61 barn	<b>4 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Gaia barnehage (0-5 år)</b> 77 barn	<b>5 min</b> 🚶 0.4 km

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

### Naboskapet

Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

## Sport

⊕ Sofienbergparken balløkke	4 min	♿
⊕ Dælenengen ballbane	4 min	♿
♿ Fitness24Seven Grünerløkka	7 min	♿
♿ EVO Grünerløkka	9 min	♿

### Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

### Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.  
Copyright © Finn.no AS 2025

## 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.

Utbytt dato  
15. mai 2025  
Oppdragsnummer  
21-0144/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Karlstadgata 29, 0553 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Nina Halvorsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. april 2011	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: 80649237 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

### Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier satte selv inn badekar og ny benk med underskap . Jeg har byttet benk i januar 2017 og vask mai 2025. (Bytte av vask utført av rørlegger, (se dokumentasjon). Rørlegger har reparert sisternen på toalett høsten 2024 (se dokumentasjon)

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Bygg Oslo; når bygget ble oppført i 2007.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I Forbindelse med en vannlekkasje i juni 2011 fra en leilighet i 7. etg. ble veggen over ytterdør og hjørner i 2 soverrom på samme side åpnet og tørket for å sikre at det ikke var fukt her. Arbeidet ble utført av Reco AS via Gjensidige Forsikring .

#### 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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet har foretatt en behandling i 2 runder av Anitcimek for skjeggkre. Det er ikke observert skjeggkre i denne leiligheten, men behandling utført. Siste runde i mars 2025.

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, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapp av Ingeniør/ taksmann Thomas A. Haugan MNTF. Oppdr.nr. 2006547. i forbindelse av kjøp av leiligheten fra første eier 1. april 2011.

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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?

Ja

Beskriv: Om sommeren hører man fra balkongen musikk fra eksempelvis Piknik i Parken eller andre større musikkfestivaler som kan arrangeres i Sofienberg parken. Man hører også Øya festivalen fra Tøyen parken fra balkongen men svakere i forhold til arrangementer i Sofienberg parken.

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

Nei

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

Nei

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

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 uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 21-0144/25

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Karlstadgata 29, 0553 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 227, bnr. 569, snr. 32



Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 22372-1203

Referansenummer: JH9984

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonforetak i 2019. Enkeltpersonforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Marcus  
Pettersen

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no  
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen  
Uavhengig Takstingeniør  
mp@takstkonsulent1.no  
954 19 877

## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearbeid • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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.



#### 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.



#### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Karlstadgata 29, 0553 OSLO  
Gnr 227 - Bnr 569  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2007. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2011 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt leiligheten i 2011.
- Byttet benkeplate på badet. Arbeider er utført av familie i 2017.

Eier opplyser at det var en større vannlekkasje i blokken fra en leilighet i 7. etg. i juni 2011. Her ble det påvist noe fukt på veggen over inngangsdøren samt et lite område øverst i hjørne på begge soverom på samme side som inngangsdøren. Veggene ble åpnet og tørket, og sjekket for fukt i etterkant. Arbeidet ble utført av Reco AS som utførte jobben på vegne av Gjensidige Forsikring for Sameiet.

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

### Selveierleilighet - Byggeår: 2007

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Sydvestvendt flislagt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 10 m<sup>2</sup>, rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 121 cm.

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

**INNVENDIG** [Gå til side](#)  
Himlinger med prefabrikerte betongelementer og malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,49 m og i gangen til: 2,29 m.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på laminat benkeplate og badekar. Mekanisk avtrekk.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Aster kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskesum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integriert induksjonstopp, stekeovn og kjøøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

**SPECIALROM** [Gå til side](#)  
Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

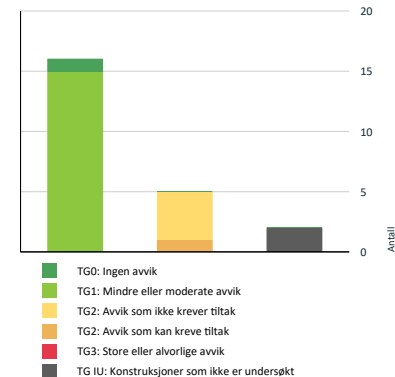
- Det foreligger ikke tegninger
- Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Karlstadgata 29, 0553 OSLO  
Gnr 227 - Bnr 569  
0301 OSLO

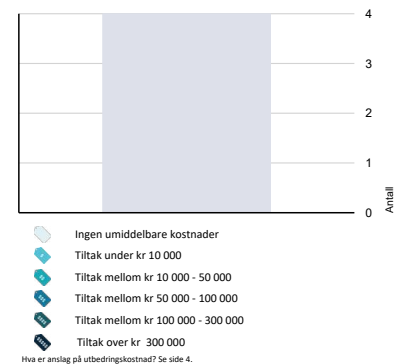
Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

### Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

<b>1 TO R U</b> KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
<b>1 TO 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
<b>1 TO 3</b> AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Hentet fra Eiendomsverdi

#### UTVENDIG

##### 1 TO 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2006.

**Årstill:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

##### 1 TO 1 Dører

Malt hovedytterdør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2006.

##### 1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt flislagt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 10 m<sup>2</sup>, rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 121 cm.

#### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

### INNENDIG

##### 1 TO 1 Overflater

Himlinger med prefabrikerte betongelementer og malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,49 m og i gangen til: 2,29 m.

##### 1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

##### 1 TO 4 Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

## Tilstandsrapport

##### 1 TO 1 Innvendige dører

Glatte innerdører. Skyvedør.

- Det registreres noe merker på nedre del av dør til bad. Dette anses som mindre avvik.

#### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

### VÅTROM

#### 3. ETASJE > BAD

##### Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på laminat benkeplate og badekar. Mekanisk avtrekk.

#### 3. ETASJE > BAD

##### 1 TO 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 3. ETASJE > BAD

##### 1 TO 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 3. ETASJE > BAD

##### 1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

### 3. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på laminat benkeplate og badekar.

- Det registreres en sprekk i servanten. Dette anses som mindre avvik.

### 3. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i boenheten.

### 3. ETASJE > BAD

#### TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstart: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Aster kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrrert induksjonstopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

### 3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## SPELALROM

### 3. ETASJE > TOALETTROM

#### TO 1 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

## Tilstandsrapport



#### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via lufteluker i ytterveggen.

#### TO 4 Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin er plassert på toalettrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende waterguard.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Waterguard må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TO 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### TO 4 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringskap med automatsikringer plassert i boden ved hovedsoverom. Underegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generert grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

## Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etlisyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Generelt om anlegget**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Inntak og sikringsskap**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.
- Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmansens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



10 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

Karlstadgata 29, 0553 OSLO  
Gnr 227 - Bnr 569  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

Karlstadgata 29, 0553 OSLO  
Gnr 227 - Bnr 569  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## 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

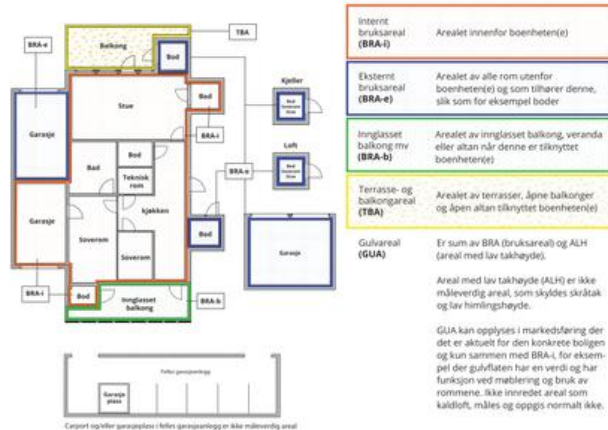
### Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



### Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglig råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

### Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	82			82	10
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>5</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>					<b>10</b>

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, 3 soverom, bod, bad, toalettrom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

### Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

- Det medfølger en biloppstillingsplass, merket med 40.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Se sammendrag for mer info.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Selveierleilighet	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	79	3

Karlstadgata 29, 0553 OSLO  
Gnr 227 - Bnr 569  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Marcus Pettersen Nina Halvorsen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	569		32	1227.1 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Karlstadgata 29, 0553 OSLO

#### Hjemmelshaver

Nina Halvorsen

#### Eierandel

80 / 4650

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b>				
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Karlstadgata 29, 0553 OSLO  
Gnr 227 - Bnr 569  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

#### PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JH9984>

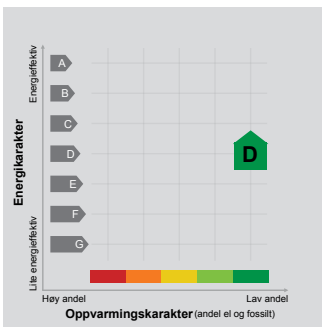
### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## ENERGIATTEST

Adresse	Karlstadgata 29
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	569
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81803846
Bruksenhetsnummer	H0308
Merkenummer	Energiattest-2025-130825
Dato	04.06.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Reduser innnetemperaturen**

**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)

- **Skifte til sparepærer på utelysning**

- **Følg med på energibruken i boligen**

- **Vask med fulle maskiner**

- **Montere automatikk på utelysning**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



**A. GENERELT**

1. Disse trivselsregler er en veiledning i «god naboskikk», og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter trivselsreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Ved utleie av leilighet er eier ansvarlig for at leietager er kjent med trivselsreglene.
4. Styrets medlemmer plikter å påse at trivselsreglene blir overholdt.
5. Eventuelle brudd på trivselsreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.
6. Når det er åpenbare behov for justering av trivselsreglene før neste sameiemøte, kan styret endre reglene med virkning fram til neste sameiemøte som må godkjenne endringen.

**B. LEILIGHETENE**

1. Seksjonseierne plikter å sette seg inn i generelle regler som gjelder for sameier/selveierleiligheter.
2. Beboerne plikter å sørge for normal ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke brukes slik at naboene sjerner. Mellom 23:00 og 07:00 må det vises særlig hensyn og støy skal unngås.
3. Støyende oppussingsaktivitet (boring, hamring etc) skal ikke skje mellom 20:00 og 07:00. På søndager og helligdager er tidsrommet 1100-1800. Gi nabovarsel på Facebookgruppe eller ved oppslag ved større oppussingsprosjekter.
4. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggingens utseende. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
5. Radiatorer og kjøkkenventilasjon er infrastruktur, og kan ikke endres uten at styret er informert og har akseptert løsning. Det er IKKE tillatt å installere ventilator med motor på eksisterende avtrekk.

**C. LÅSING AV DØRER**

1. Dører inn til bakgård, søppelrom, boder og trapperom fra bakkeplan har smekklås og skal holdes låst.
2. Ikke slipp noen inn i bygget som du mistenker ikke bor her. Er du mistenksom på noe, gi beskjed til styret.
3. Dører inn til garasjeanlegg skal alltid være låst med smekklås, slik at disse må åpnes med nøkkel. Se til at garasjeporten lukker seg ved ut-/ innkjøring før du kjører.

**D. BALKONGER OG TAKTERRASSE**

1. Balkonger og takterrasser er en del av fellesarealene og eies juridisk sett ikke av seksjonseier.
2. Hold orden på balkonger slik at blader og avfall ikke faller ned til naboer.
3. Gi beskjed til nabo under deg dersom du skal rengjøre balkongen din med vann eller kosting.
4. Grilling på balkongene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.
5. Den som benytter seg av felles takterrasse plikter å sørge for at den etterlates fri for søppel og personlige gjenstander. Fellesgrillen på takterrassen skal tømmes og rengjøres etter bruk.
6. Det er strengt forbudt med engangsgrill på takterrassen grunnet brannfare.
7. Det er strengt forbudt å gå over inngjerdet område på takterrassen pga fare for skade på taket.

**E. SKILTING**

1. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med riktig navn. Nye navneskilt til postkasse bestilles av beboerne selv. Ringetablå endres av styret ved melding om endringer.
2. Alle bør ha navneskilt ved utgangsdør.

**F. RØYKING**

1. Røyking på sameiets innvendige fellesområder som garasjeanlegg, trapperom og heiser er ikke tillatt.

2. Røyksneiper og snus skal ikke kastes rundt på sameiets fellesområder eller utomhus.

**G. SØPPEL AVFALL OG SØPPELROM**

1. Beboerne er selv ansvarlig for at alle typer husholdningsavfall sorteres etter regler for kildesortering.
2. Matavfall: Organisk materiale, skal kastes i grønne kildesorteringsposer i sjakt.
3. Plast: Husholdningsplast kastes i blå kildesorteringsposer i sjakt.
4. Restavfall: kastes i avfallsposer eller vanlige plastposer i sjakt. IKKE glass, IKKE metall, IKKE isopor/papp.
5. Papp og papir fra husholdning kastes i containere i søppelrommet. Brett sammen esker og innpakning. Større esker, flyttepapp og IKEApapp skal IKKE i papirrommet men kastes på miljø-/gjenvinningsstasjon.
6. Spesialavfall: Avfall som isopor, maling, olje, batterier, lyspærer mv, må enten leveres på miljøstasjoner eller innkast i dagligvarebutikk.
7. Flasker, glass og tomme hermetikkbokser skal kastes i grønne glasskonteinere, miljøstasjonen eller på dagligvarebutikk.

**H. GARASJEANLEGGET OG GJESTEPARKERING**

1. All innvendig parkering er avsatt til beboere. Det er ikke anledning til å parkere motorsykler/mopeder utenfor merkede områder i garasjen.
2. Lagring utenfor boder i garasjeanlegg er ikke tillatt. Bensinkanner, olje og kjemikalier skal under ingen omstendighet lagres utenfor bodene. Gassbeholdere bør ikke lagres i garasjebodene generelt. Dekk kan henges på vegg eller plasseres innenfor egen oppmerket parkeringsplass. Ved vårdlikehold i garasje må alt utenfor bodene ryddes vekk i forbindelse med vask.

**I. UTEOMRÅDER**

1. Det skal ikke sparkes ball eller lekes på svalganger eller i innekorridorer. Det er heller ikke tillatt å sparke ball på byggets vegger, og det bes om å ta spesielt hensyn til dette for de som bor i 1 etasje.
2. Den enkelte beboer er ansvarlig for å rydde opp etter seg på uteområdene.
3. Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde orden på svalgang slik at gjenstander ikke er i veien for andre beboere. Svalganger skal ikke benyttes som oppbevaringsområde.
4. Utearealene våre er delt og eid i felleskap med borettslaget Sofies Hage i et eget sameie.

**J. HEIS**

1. Heisdørene må ikke blokkeres da dette fører til driftsstans. Styret skal varsles ved driftsstans eller skade på heiser.

Christiania Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Løren v/Milla Johnsen  
 Lørenveien 44, 0585 OSLO  
 E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0144/25 . Vår ref.: 5766-1-32

Dato: 16.05.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Sofies Hage Boligsameie  
 Organisasjonsnr: 992259167  
 Seksjonseier: Halvorsen, Nina  
 Medeier:  
 Leilighetsnummer: 32  
 Adresse: Karlstadgata 29, 0553 OSLO  
 Seksjonsnummer: 32  
 Gnr. 227  
 Bnr. 569

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 80649237.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste seksjonseiere har bruksrett til garasjeplass i Sofies Hage Garasjesameie (md. leie kr 500,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen). Det forutsettes at bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjen etter gjeldende priser. Boligeiere i Sofies Hage Boligsameie som har bruksrett til p-plass får tinglyst sin bruksrett slik at bruksretten følger med boligen når den skifter eier. Bruksrett til p-plass som er knyttet til en bolig i Sofies Hage Boligsameie, kan kun overføres til Boligsameiet eller til noen som eier en boligseksjon i Boligsameiet.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 648,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	1 003,00	
Felleskostnader	3 645,00	

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	778,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	29 208,-
Gjeld:	0,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

#### Kontaktinformasjon:

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

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Camilla Heggelund, e-post:

[sofieshagesameie@styrommet.no](mailto:sofieshagesameie@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

**VEDTEKTER**  
for  
Sofies Hage Boligsameie

vedtatt ved seksjoneringen, den 21.12.07. ihht lov om eierseksjoner av 23. mai nr 31 1997

**§ 1**  
**Sameiets navn**

Sameiets navn er Sofies Hage Boligsameie med adresse Karlstadgata 13-29.

**§ 2**  
**Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 71 boligseksjoner på eiendommen gnr. 227 bnr. 569 i Oslo kommune.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (ekskl. tilleggsdeler, boder utenfor sameiets eiendom og balkonger), slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen ihht seksjonsbegjæringen. Balkonger er inkludert i boligseksjonene. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod som er plassert innenfor eiendommen, i det underjordiske garasjeanlegget eller på naboeiendommen Karlstadgata 11.

Enkelte boligseksjoner har terrasse på bakkenivå som tilleggsdel. Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

**§ 3**  
**Formål**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, rettigheter mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål

**§ 4**  
**Rettslig råderett**

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ethvert salg, overføring og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

**§ 5**  
**Ordinært sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Valg av revisor

**§ 6**  
**Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

**§ 7**  
**Sameiermøtets vedtak**

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- g) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 8 Styret

Sameiermøtet skal velge et styre som består av styreleder og to styremedlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med

alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet, skal styrets leder representere sameiets eierinteresser i forvaltningen av garasjeanlegget og utomhusarealene, herunder avgi stemme på vegne av sameiet på årsmøtene for de nevnte eiendommene samt delta i styrene for disse eiendommene. Er styrets leder forhindret fra å møte på disse årsmøtene, kan styret velge et annet styremedlem til å representere sameiet på det aktuelle årsmøte/generalforsamling.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierene på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styreprerentanter.

## § 9 Bruken av eiendommen

### 9.1. Generelt

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

### 9.2. Fasader, terrasser og balkonger

Sameiermøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Retningslinjene skal også regulere adgangen til å sette opp hekk, gjerde samt andre innretninger på terrassene som er tillagt enkelte av boligene i 1. etasje som tilleggsareal. Innretninger som er omhandlet i denne bestemmelsen kan kun settes opp såfremt det uttrykkelig fremgår av sameiets retningslinjer at dette er tillatt. Balkonger skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

### 9.3 Boder i underjordisk anlegg

Sameiets rettigheter i det garasjeanlegget gir sameiet bruksrett bl.a. til boder. Sameiet skal disponere bodene slik at alle seksjonseiere har bruksrett til hver sin sportsbod enten i sameiets egen eiendom, i garasjeanlegget eller i eiendommen Karlstadgata 11.

### 9.4 Ordensregler

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan sameiermøtet fastsette ordensregler.

## § 10 Garasjeanlegg og utomhusarealer

Sameiet har en eierandel i garasjeanlegget og utomhusarealene. Disse eiendommene ligger i

tingsrettlig sameie med flere eiere. Sameiet deltar i forvaltningen av de tingsrettslige sameiene iht gjeldende vedtekter for de nevnte tingsrettslige sameiene. Sameiet skal herunder dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av så vel garasjeanlegget som utomhusarealene.

#### **§ 11 Vedlikehold av fellesarealer mm**

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og utskifting av membran som ligger i grunnen over garasjeanlegget, men eier av garasjeanlegget har rett til å benytte adkomst over Sameiets eiendom for å utføre nødvendig vedlikehold m.m. av membran som ligger på Sameiets eiendom.

Sameierne skal for egen regning sørge for renhold og annet innvendig vedlikehold av egen bod, herunder evt. vedlikehold og utskifting av lås til egen bod. Denne bestemmelsen gjelder enten boden er tillagt seksjonen som tilleggsdel eller boden ligger utenfor sameiets eiendom.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

#### **§ 12 Vedlikeholds- og driftsomkostninger**

Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Alle kostnader som følger av Sameiets eierandeler og rettigheter i garasjeanlegget og utomhusarealene samt bruksrett til boder i Karlstadgata 11, utgjør en del av Sameiets felleskostnader. Sameiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, vil bli belastet drifts- og vedlikeholdskostnader for egen/egne p-plass(er). Sameiet kan innkreve disse kostnadene på vegne av det tingsrettslige sameiet selv om kostnadene ikke utgjør en del av Sameiets felleskostnader.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner talar for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Av sameiets kostnader til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom sameierne og 50% fordeles etter sameiebrøken. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordeling gjelde for den nye energikilden.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, tak, fasader mv er undergitt sameiets felles ansvar, herunder utskifting av vinduer og inngangsdør til hver bruksenhet.

#### **§ 13 Betaling av fellesutgifter**

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å

kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

#### **§ 14 Ansvar for egen seksjon**

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusive tilleggsdeler. Sameierne skal herunder holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

#### **§ 15 Ombygning og endring av egen seksjon**

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

#### **§ 16 Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring må dekkes av den enkelte sameier.

#### **§ 17 Lovbestemt panterett**

For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **§ 18 Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

**§ 19**  
**Mislighold og fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdsloven kapittel 13.

**§ 20**  
**Eierseksjonsloven**

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

-o0o-



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT  
HENNING NIELSEN

Frysjaeveien 52  
0884 OSLO

Saksnr: 201309409-13

Side 2 av 2

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201309409-13  
Oppgje alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tone Christine Hellan

Dato: 30.09.2015  
Arkivkode: 531

Byggeplass: KARLSTADGATA 15-29 Eiendom: 227/569/0/0

Tiltakshaver: THEODOR OMAR CHAMMAS ELLINGSEN Adresse: Karlstadgata 13, 0553 OSLO

Søker: GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN Adresse: Frysjaeveien 52, 0884 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.09.2015 av:*

**Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler**  
**Per-Arne Horne - enhetsleder**

**Kopi til:**  
THEODOR OMAR CHAMMAS ELLINGSEN, Karlstadgata 13, 0553 OSLO,  
omar\_theodor@hotmail.com

### FERDIGATTEST - KARLSTADGATA 15-29

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201309409			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A 1000	05.07.2013	1/10
Plan 1. - 5. etasje og snitt	A3 00	05.07.2013	1/13
Fasade mot Karlstadgata	A3 40	05.07.2013	1/14

#### Klage

Klagen på tillatelsen er ikke ferdigbehandlet. Dersom behandling av klagen medfører at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må tiltaket vurderes på nytt.

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet. Vi har mottatt dokumentasjon på at det totalt er levert 0,58 tonn avfall fra dette tiltaket. Erfaringsmessig vil det oppstå mer avfall i denne typen prosjekter, og det vil også oppstå fraksjoner av fartig avfall, som for eksempel maling/lim/lakk og elektrisk avfall. På grunn av tiltakets begrensede størrelse, har vi vurdert det som lite hensiktsmessig å forfølge saken videre.

#### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315 01 01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Løren

**Lørenveien 51A, 0585 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang

**[nordvikbolig.no/kontorer/loren](https://nordvikbolig.no/kontorer/loren)**

fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**948 75 301**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/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: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**



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



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



**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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 med.

## **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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Karlstadgata 29 0553 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 569, snr 32 (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: \_\_\_\_\_

**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: \_\_\_\_\_

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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



