



Romsdalsgata 9B

— Velkommen til

Romsdalsgata 9B



— Øvre Grünerløkka

Eksklusiv 2-roms med lekre klassiske detaljer – Totaloppusset 2025 –
Ny balkong – Stukkatur Rosett- Renovert bygård 2025

Prisantydning	4 790 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 791 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 170,-
BRA-i	32 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892
Ansvarlig megler	Benjamin Aadna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no
Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Gjennomgående og meget påkostet 2-roms i en renovert, klassisk 1890-gård på Grünerløkka! Leiligheten er totaloppusset i 2025 med nytt kjøkken fra Bekkestua kjøkkensenter, lekkert flislagt bad, nytt gulv og overflater, nye vinduer og skjult el-anlegg, for å nevne noe. Nye klassiske elementer og god takhøyde gir en unik kombinasjon av klassisk sjarm og moderne standard.

- Utleie tillatt de første 3 årene
- Gården er omfattende rehabilitert med nyoppusset fasade, nye avløpsrør og stigeledninger
- Nye vinduer i tråd med byantikvarens momentliste for gode vinduskopier
- Lekre, klassiske detaljer som stukkatur, rosett og fiskebensgulv
- Ny balkong og soverom mot stille gårdsrom
- Eksklusive inngangsdører fra Jømna Brug
- Beboerparkering rett utenfor bygården
- Kjellerbod 4m²

Arealer og innhold



BRA-i:	32 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	36 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Romsdalsgata 9 B, andel 17
4. etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

































The background features several abstract, light-colored geometric shapes. At the top center is a complex polygon with multiple steps. To its left is a large, stepped L-shaped figure. Below that is a smaller, more intricate stepped shape. To the right of the central text is a large, symmetrical cross-like shape with stepped edges. The entire composition is set against a dark teal background with a fine, light-colored dot grid.

Informasjon

Romsdalsgata 9B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

8-0131/26

Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse

Romsdalsgata 9B, 0556 OSLO

Gnr 227, bnr 332 i Oslo kommune

Andelsnr 17 i Romsdalsgata 9 Borettslag, org.nr. 931089803

Selgere

Yvonne Aarset

Sverre Pettersen

Kjøpesum og omkostninger

4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 791 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 800 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

1892

Etasje

4

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 32 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 36 kvm

TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:

BRA-i: 32 kvm. Entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue.

Total BRA: 32 kvm.

TBA: 3 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern kjellerbod på ca. 4 m² og en balkong på ca 3 kvm.

Standard

Entré: Innbydende entre med naturlig plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue: Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Eksklusiv fiskebensgulv. Det er god plass til å inndele i flere soner. Takhøyde i stue ca. 2,74 m.

Kjøkken: Kjøkken i åpen løsning mot stue fra 2025. Kjøkkeninnredning med beiset fronter, laminat benkeplate, oppvaskum i stål og kjøkkenplate over benk. Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Soverom: Romslig soverom med utgang til balkong på ca.3 m². Det er god plass til dobbeltseng, garderobe og annet ønsket inventar.

Bad: Nytt bad fra 2025. Fliser og malte flater på vegger. Malt himling. Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Innredning bestående av vegghengt toalett, 60 cm servant med skuffer, dusjhjørne med glassdør og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.

Balkong: Østvendt balkong på ca. 3 m².

Overflater: Eksklusivt fiskebensgulv og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler i stue.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Nytt el-anlegg ifbm. oppussing i 2025.

Tidligere selger har utført enkelte tiltak, men kjøpere må påregne at felles infrastruktur og utførelse er fra byggeåret der ikke annet spesifikt er oppgitt.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
 El-bil: 1.300 kroner for ett år
 El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Eiendommen har i 2025 vært gjennom en omfattende rehabilitering.

Bygningens nedre fasade er nylig rehabilitert både mot bakgård og fasade mot gate. Ved rehabilitering av fasaden mot bakgård er eksisterende balkonger montert. Videre er bakgården nyetablert med nytt gress og delvis ny beplantning mens eiendommens store tre i bakgården har stått her lenge. Det er lagt ny belegningsstein, kantstein m.v. og lagt fokus på effektiv bruk av bakgård med sosiale soner, plass til sykkel og søppelskap. Det er bestilt nye branntette avfallsskap som er forventet levert i september.

Trapperommene, portrom m.v. er nylig rehabilitert der det er montert nye svært eksklusive inngangsdører produsert av Jømna Bruk i stil og farge som fra byggeåret. Dette gjelder inngangsdørene til trapperommene og de enkelte leiligheter. For inngangsdørene til leilighetene er dørene levert i ekstra god høyde for å ta igjen de gjenmurte overlysene som originalt var. Det er montert nye postkasser i byggets brune signaturfarge. Kjeller er revet og det blir etablert nye nettingboder fra Troax. Det gjøres oppmerksom på at de fleste bygårder på Grünerløkka er oppført på tømmerflåter mot leire at kjellere i området har en høyere luftfuktighet enn i nyere moderne bygg. Det har etter hva selger er kjent med ikke vært unormale fuktproblemer i kjeller i nyere tid og det har ikke funnet

sted vanninntrenging i kjeller ved styrtregn m.v. Det er imidlertid et generelt økende problem med vanninntrenging ved bl.a. store nedbørsmengder over kort tid i området slik at denne type vanninntrenging også må påberegnes å kunne finne sted ved angjeldende eiendom uten at det foreligger konkret fare eller tidligere hendelser av slik karakter.

Ved oppgradering av fellesarealer m.v. er det lagt stor vekt på å bevare byggets sjarme fra byggeåret. Det er videre valgt en gjennomgående original farge på byggets flere detaljer og bygningsdeler.

Eiendommen har fått ny hovedtavle i kjeller og det er nye stigeledninger til alle leiligheter og alle leiligheter har komplett nytt elektrisk anlegg. Eiendommen har fulldekkende brannsvarslingsanlegg.

Alle avløpsrør er skiftet fra tilkoblingspunkt i kjeller til loft og alle bad i eiendommen er rehabilitert i tråd med "våtromsnormen", dvs. med nye banemembraner, "rør i rør" skap m.v. Alle kjøkken er nye med nytt røropplegg og integrerte hvitevarer. Det gjøres særskilt oppmerksom på at badene har mekanisk ventilasjon som krever noe mer utlufting enn bad med ventilasjon i tråd med gjeldende TEK-17.

Bygningsmassen er oppført på mot slutten av 1800-tallet etter de tekniske krav som den gang var gjeldende. Selv om det er gjort oppgraderinger av boligen og eiendommen, oppfyller ikke bygningsmassen som sådan kravene etter någjeldende forskrifter, veiledere m.v., herunder tekniske krav knyttet til lydgjennomgang, isolasjonsverdier, brannforskrifter m.v. som alle er skjerpet gjennom bl.a. Teknisk forskrift TEK10 og TEK17 som ikke gjald ved oppføringen av eiendommen. For en bygningsmasse med en så vidt høy alder vil det være et større vedlikeholdsbehov knyttet utskifting og forbedring av tekniske

installasjoner. Det må derfor påberegnes høyre vedlikeholdskostnader for en eldre bygningsmasse som den foreliggende enn for nyere bygningsmasse. Samtidig har eiendommen nytt elektrisk anlegg, røropplegg m.v. som beskrevet, samt at fellesarealer er betydelig oppgradert, slik at vedlikeholdskostnadene for de kommende år bør bli moderate.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew AS + Uni Rørservice AS og Proffe iht. tillatelse.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew AS + Uni Rørservice AS og Proffe iht. tillatelse.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew AS, oppgradert nedre del av fasade + byttet alle vindu m.v.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proffelektriker, helt nytt annlegg i leiligheten.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal El-bil lader i gate utenfor leiligheten.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye Bad og kjøkken AS.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew AS + Uni Rørservice AS og Proffelektriker.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

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. Bygningdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Murte vegger. Pusset og malte fasader. Taktekingen blir byttet ifbm. utbygging av loftet. Støpt såle fundamentert på fast grunn/lastbærende flåte. Murt grunnmur. Etasjeskillere som trebjelkelag.

- Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 2025.
- Malt entrédør. Brannklassifisert.
- 2-fløyet balkongdør med isolerglass.
- Innvendige malte profilerte dører (kompaktdører).

Tekniske installasjoner:

- Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekran i himling på badet.
- Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
- Avløpsrør i boligen er fornyet ifbm. oppussing i 2025.
- Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler i stue.
- Varmtvannsbereider (express-bereider) på 110 l. plassert over himlingen på badet. Ny i 2025.
- Oppvarming med elektrisitet.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
- Nytt el-anlegg ifbm. oppussing i 2025.
- Seriekoblede brannvarslere. Brannslukningsapparat.

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

Bygningdeler som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Ventilasjon > Vurdering av avvik: Kjøkken mangler ventiler til friluft. Tilluft-ventiler er ikke observert i soverom. Konsekvens/tiltak:

Kontinuerlig ventilasjon av kjøkken til friluft bør etableres. F. eks. via ventilasjonskanal. Eventuelt bør utkast fra kjøkkenventilator ledes til friluft. Forbedret tilluft til soverom bør etableres. F.eks. via veggventiler og/eller vindusventiler. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer anbefalte tiltak. Anbefalte tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før de eventuelt kan gjennomføres.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk > Vurdering av avvik: Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft. Konsekvens/tiltak: Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

Integrerte hvitevarer er induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og 45 cm oppvaskmaskin.

Selger opplyser at vaskemaskin medfølger i tillegg.

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.

- Selger opplyser at møbler kan selges etter avtale.

Adgang til utleie

Styre har godkjent at kjøper kan leie ut leiligheten de første 3 årene om ønskelig.

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

- Stifter står fritt til å leie ut usolgte leiligheter. Det må derfor påregnes utleie. Av denne grunn er også selger og styret oppnevnt av selger positivt innstilt til utleie i en overgangsfase.

- Bestemmelsen i borettslagsloven er ufravikelig og går foran andre regler. Hvordan borettslaget velger å praktisere dette i det daglige, er imidlertid opp til styret – så lenge praksisen ikke strider mot loven eller blir bestridt.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet.
- Gulvvarme bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Kostnadene vil variere avhengig av valgt abonnement og individuelt forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 170,- pr. mnd.

Inkluderer: Forsikring av bygget, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, strøm for fellesanlegget, trappevask og matteservice, forretningsførsel og revisjon.

Borettslaget er nylig etablert, og dagens felleskostnader er basert på foreløpige anslag og sammenlignbare tall fra tilsvarende gårder. Det må derfor påregnes at kostnadsnivået kan justeres etter det første ordinære driftsåret, og at styret kan komme til å endre felleskostnadene underveis dersom det viser seg nødvendig.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteleverandører. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, eventuelle abonnementer og medlemskap i borettslaget.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 966 871,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 3 867 484,- pr. 2025

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

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Global Connect leverer internett via fiber i gården. Felleskostnadene inkluderer kun grunnkostnad for anlegget og hver enkelt beboer må bestille ønsket kvalitet/hastighet på internett fra leverandør.

Kabel-TV er ikke inkludert. Hver enkelt beboer må selv bestille ønskede TV- eller strømmetjenester.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets navn er Romsdalsgata 9.

Borettslag med forretningskontor i Oslo.

Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borettslag til andelseierne i de bygg laget eier.

Særskilt utbyggingsrett til loft:

Til loftet er det knyttet en utbyggingsrett som eksklusivt tilhører R Utvikling AS, i kraft av å være eier av andel 20 og 21, og som gir rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for etablering av leilighetene, herunder inngrep i fellesarealer i trappeoppgang og takfasade. Retten omfatter rett til fremføring av infrastruktur, samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesareal og i de øvrige andelene. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet og i de øvrige andelene er ikke avhengig av beslutning på generalforsamling, og kan ikke nektes av den enkelte andelseier.

Loftet bygges ut for utbyggeres regning og risiko og borettslaget skal ikke påføres kostnader med utbyggingen med mindre kostnadene er knyttet til økonomiske fordeler som borettslaget får. I den utstrekning borettslaget får slike fordeler, plikter borettslaget å delta. Borettslaget plikter også å akseptere de ulemper en utbygging innebærer knyttet til stillaser, byggestøy, søppelhåndtering m.v. Arbeidet med loftet skal utføres innenfor gjeldende regler for støy, arbeidstider m.v.

Fra det tidspunkt det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det betales felleskostnader for loftet på samme måte som for øvrige andeler. Utbyggingsretten kan fritt overdras og ingen andelseiere kan motsette seg

gjennomføring av loftsutbyggingen. Hverken borettslaget eller øvrige andelseiere mottar del av gevinst ved utbygging av loftet, og denne tilfaller den som er eier av loftet og forestår utbyggingen.

Ved motstrid mellom denne bestemmelsen og øvrige bestemmelser i vedtektene, går denne bestemmelsen foran.

Forretningsfører

Ernst & Young AS

Forkjøpsrett

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

Styregodkjennelse

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i Borettslaget. Ingen enkeltperson kan eie mer enn en andel.

Informasjon om fellesgjeld

Den fulle kjøpesummen for andelen utgjør andelseiers innskudd til borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-10. Innskuddet er sikret med pant i samsvar med borettslagsloven § 2-11.

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

Det er per i dag ingen fellesgjeld tilknyttet andelen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget er nylig etablert og befinner seg fortsatt i en oppstarts- og etableringsfase. Det foreligger derfor ingen tidligere økonomiske hendelser, regnskap eller historiske nøkkeltall. Økonomien vil være basert på budsjett og fremtidige prognoser, og det tas forbehold om justeringer etter hvert som driften etableres. Det foreligger ikke eierskiftegebyr for første gangs overføring fra selger til kjøper.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt i prospektet.

Det foregår for tiden oppussingsarbeid i enkelte av leilighetene, og kjøpere må derfor være forberedt på noe byggeaktivitet og tilhørende støy i en periode fremover. I tillegg er utbygger i gang med å ferdigstille nye leiligheter på loftet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sittende styre tar til enhver tid stilling til eventuell avholdelse av dugnad m.v.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring

Protector

Polisenr. 3739675-1.2

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 399 kvm (Eiertomt)

Pen opparbeidet tomt med grøntarealer og beplantning.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Romsdalsgata 9 B ligger i et attraktivt og levende nabolag på Dælenenga, i det som regnes som øvre Grünerløkka. Dette er et av Oslos mest populære boligområder, kjent for sin kombinasjon av urbant byliv og grønne omgivelser. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket fra hovedgatene med kort vei til både Torshov, Carl Berners plass og selve hjertet av Grünerløkka.

Nabolaget har et bredt utvalg av dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og barer i gangavstand. I tillegg har du flere treningssentre rett i nærheten. SATS Ringnes Park ligger bare 5 minutters gange unna, og SATS Ila nås på rundt 10 minutter. Du finner også Ringnes Park med kino, apotek og vinmonopol i samme bygg.

For den som setter pris på grøntområder, er beliggenheten ideell. Du har

Torshovdalen kun få minutters gange unna, en stor og åpen park med stier, gressletter og lekeplasser. I motsatt retning finner du Sofienbergparken, perfekt for sommerdager med piknik og avslapping. Akerselva renner like nedenfor, med populære tur og sykkelstier hele veien fra Maridalsvannet til sentrum. Tøyenparken og Botanisk hage er også innen sykkel eller gåavstand, og gir tilgang til store grøntområder og kulturelle opplevelser.

Offentlig kommunikasjon er svært godt dekket. Dette gir enkel tilgang til hele Oslo, både øst, vest og sentrum.

Bebyggelse

Veietablert område med eldre og noe nyere bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Sannergata, kun 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje FB5A, FB5B, og 21.

Nærmeste trikkeholdeplass: Birkelunden, kun 5 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 11, 12 og 18.

I tillegg er det gangavstand til Carl Berners plass hvor T- bane linje 5 passerer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen fra 1900. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i

henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger igangsettingstillatelse for bruksendring av loft til to boliger, etablere bad og kjøkken i eksisterende leiligheter, oppføring av balkonger, fire takarker og to takvinduer, mottatt 28.04.2025. Igangsettingstillatelsen omfatter etablering av takterrasse, takglugger og balkonger i gården. For gjeldende andel gjelder etablering av bad og kjøkken i eksisterende leilighet samt oppføring av balkong.

Utbygger vil besørge brukstillatelse/ ferdigattest i forbindelse med ombyggingen av leiligheten. Manglende brukstillatelse/ ferdigattest er ikke til hinder for at leiligheten kan tas i bruk.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger fra Oslo kommune, saksinnsyn, mrk. "Saksnummer 202318689 - Byggesak" samsvarer med dagens situasjon.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til byggeområde for boliger, trafikkplan, kollektivfelt, fortau, vei, friområde, idrettsstasjon, mm.

Gjeldende kommunedelplan er KDP-17 - Vedtaksdato: 22.04.2009 - Kommunedelplan for torg og møteplasser

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-2255 - Vedtaksdato: 28.07.1977 - Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune - Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030- Smart, trygg og grønn).

Pågående plansaker i nærområdet:

Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.
Saksnummer: 202315257. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Saken gjelder: Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata. Saksnummer: 201901778. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Romsdalsgata 9 A-B - bruksendring av loft til to boliger, etablere bad og kjøkken i eksisterende leiligheter, oppføring av balkonger, fire takarker og to takvinduer.
Saksnummer: 202511284. Siste dok. 23.02.2026.

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

Romsdalsgata 5 B - bruksendring av bod til bolig - H0502. Saksnummer: 202515161.
Siste dok. 19.01.2026.

Sannergata 14 - montering av solcelleanlegg på tak av parkeringshus.

Saksnummer: 202508542.

Sannergata 28D - bruksendring av uthus til boligformål. Saksnummer: 202600981.
Siste dok. 27.01.2026

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status kommunalt listeført. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no. Boligen er kommunalt listeført som enkeltminne bygning.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 50 000,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 82 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mars 2026

Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO

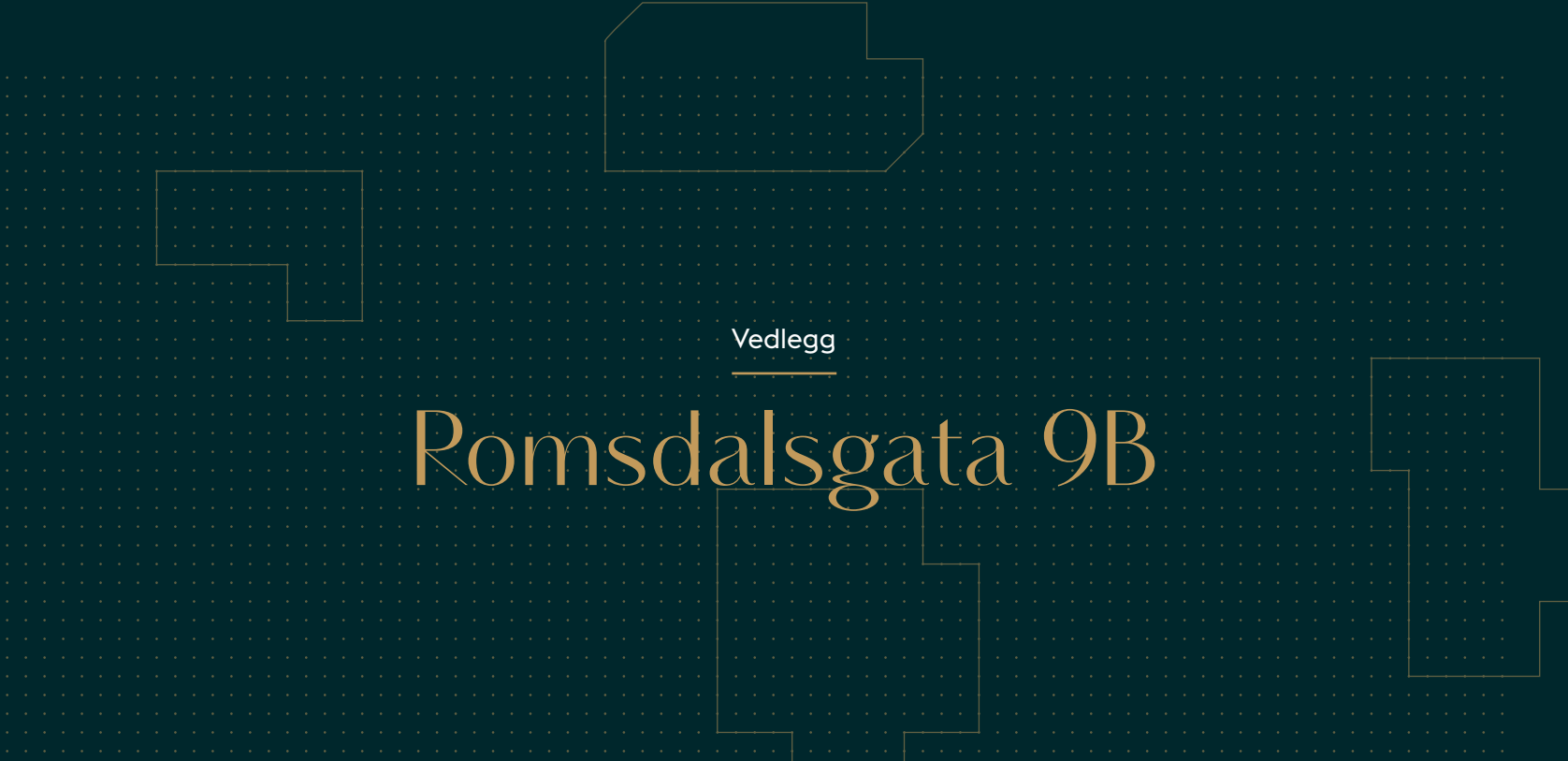
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Romsdalsgata 9B

Romsdalsgata 9B

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min ⚡ 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min ⚡ 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min ⚡ 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min ⚡ 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min ⚡ 0.6 km
Hersleb videregående skole	16 min ⚡
Sport	
⚽ Grünerløkka skole	4 min ⚡
⚽ Hallenhagen	5 min ⚡
⚽ SATS Ringnes Park	5 min ⚡
⚽ SATS Ila	8 min ⚡

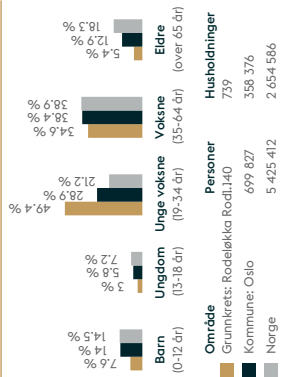
Offentlig transport

🚏 Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Birkelunden Linje 11, 12, 18	5 min ⚡ 0.4 km
🚏 Carl Berners plass Linje 5	13 min ⚡ 1 km
🚏 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min ⚡ 1.7 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 2.5 km

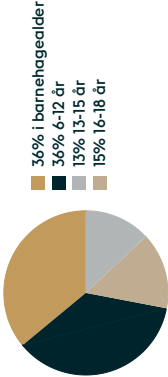
Barnehager

Hallenparken barnehage (1-6 år...) 88 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 183 barn	5 min ⚡ 0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å...) 54 barn	4 min ⚡ 0.4 km

Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)



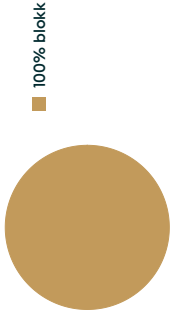
Ladepunkt for el-bil

🚗 Coop Extra Sannergata	2 min ⚡
🚗 Joker Dæleneggata	3 min ⚡

Sivilstand

	Norge
Gift	14% 338
Ikke gift	76% 548
Separtert	9% 98
Enke/Enkemann	1% 48

Boligmasse



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Romsdalsgata 9 B, 0556 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 332
Andelsnummer 17



Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 Rapportdato: 09.03.2026 Oppdragsnr.: 11256-2208 Eiendomsverdi ref nr: SS1021
Autorisert foretak: BNAnalyse AS Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



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 oppføre 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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringsseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavstøpninger og større bolig- og næringsseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no
924 04 059



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som påvirker helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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](#)).

Utnyttelse 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygården er oppført i 1892. Hele boligen er pusset opp i 2025 og fremstår nærmest som ny.

Andelsleilighet - Byggeår: 1892

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murte vegger. Pusset og malte fasader.
Taktekkingen blir byttet ifbm. utbygging av loftet.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trearmer. Nye i 2025.
Malt entrédør. Brannklassifisert.
2-fløyet balkongdør med isolerglass.
Utgang fra soverom til østvendt balkong på ca. 2,5 m². Tredekke.
Kjellerbod på ca. 3,5 m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vinylbelegg og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Etasjeskillere som trebjelkelag.
Malte profilerte dører (kompaktdører).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Nytt bad i 2025. Byggeforskrifter fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Dokumentasjon over utførelse foreligger iflg. eier.
Fliser og malte flater på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Synlig membran under klemring.
Veggghengt toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassdør. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt. Fuksøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med beiset fronter, laminat benkeplate, oppvaskum i stål, kjøkkenplate over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og 45 cm oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).
Nytt kjøkken i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekran i himling på badet.
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
Avløpsrør i boligen er fornyet ifbm. oppussing i 2025.
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler i stue.
Varmtvannsbereider (express-bereider) på 100 l. plassert over himlingen på badet. Ny i 2025.
Oppvarming med elektrisitet.
Sikringskap med automatsikringer plassert i entré.
Nytt el-anlegg ifbm. oppussing i 2025.
Seriekoblede brannvarslere. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn/lastbærende flåte. Murt

grunnmur.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Ved gjennomgang av byggetegninger registrert hos Oslo kommune, er det funnet tegninger som samsvarer med dagens innredning/bruk av boligen/etasjen. Ytterligere vurdering av rømningsveier er ikke foretatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

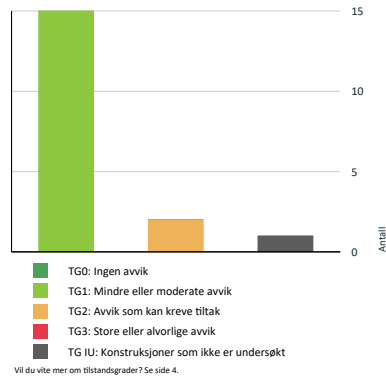
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger fra Oslo kommune, saksinnsyn, mrk. "Saksnummer 202318689 - Byggesak" samsvarer med dagens situasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

10 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Romsdalsgata 9 B, 0556 OSLO
Gnr 227 - Bnr 332
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1892

Kommentar
Iflg. EDR

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Hele boligen er pusset opp

UTVENDIG

Vinduer

Kommentar
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Kommentar
Malt entrédør. Brannklassifisert.
2-fløyet balkongdør med isolerglass.

Noe treg mekanisme på balkongdør.

Årstall: 2025

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar
Utgang fra soverom til østvendt balkong på ca. 2,5 m². Tredekke.

Årstall: 2025

INNSENDIG

Overflater

Kommentar
Vinylbelegg og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.

Årstall: 2025

Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar
Etasjeskillere som trebjelkelag.

Ved tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det målt helningsavvik på under 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Romsdalsgata 9 B, 0556 OSLO
Gnr 227 - Bnr 332
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Kommentar
Malte profilerte dører (kompaktdører).

Årstall: 2025

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar
Nytt bad i 2025. Byggeforskrifter fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Dokumentasjon over utførelse foreligger iflg. tidligere prospekt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Kommentar
Fliser og malte flater på vegger. Malt himling.

Årstall: 2025

4. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Kommentar
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Årstall: 2025

4. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar
Plastsluk. Synlig membran under klemring.

Årstall: 2025

4. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar
Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

4. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Romsdalsgata 9 B, 0556 OSLO
Gnr 227 - Bnr 332
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN



Tilstandsrapport

Kommentar
Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.

4. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt. Fuksøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

Årstall: 2025

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kommentar
Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med beiset fronter, laminat benkeplate, oppvaskum i stål, kjøkkenplate over benk.
Integreerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og 45 cm oppvaskmaskin.

Årstall: 2025

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kommentar
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kommentar
Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekran i himling på badet.
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.

Årstall: 2025

Avløpsrør

Romsdalsgata 9 B, 0556 OSLO
Gnr 227 - Bnr 332
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN



Tilstandsrapport

Kommentar
Avløpsrør i boligen er fornyet ifbm. oppussing i 2025.

Forhold ang. stakemuligheter og lufting er ikke kjent for takstmannen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på boligens avløpsrør.

Årstall: 2025

Ventilasjon

Kommentar
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.
Tilluft-ventiler er ikke observert i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontinuerlig ventilasjon av kjøkken til friluft bør etableres. F. eks. via ventilasjonskanal. Eventuelt bør utkast fra kjøkkenventilator ledes til friluft.
Forbedret tilluft til soverom bør etableres. F.eks. via veggventiler og/eller vindusventiler.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer anbefalte tiltak. Anbefalte tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før de eventuelt kan gjennomføres.

Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder (express-bereder) på 100 l. plassert over himlingen på badet. Ny i 2025.

Berederen er noe vanskelig tilgjengelig ved en eventuell utskifting.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
Nytt el-anlegg ifbm. oppussing i 2025.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig



Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

5. 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

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

7. 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?
Nei

Generell kommentar

Det anses ikke nødvendig med en ny el-kontroll da boligen har nytt el-anlegg ifbm. oppussing i 2025, og samsvarserklæring foreligger. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Ved gjennomgang av byggetegninger registrert hos Oslo kommune, er det funnet tegninger som samsvarer med dagens innredning/bruk av boligen/etasjen. Ytterligere vurdering av rømningsveier er ikke foretatt.



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

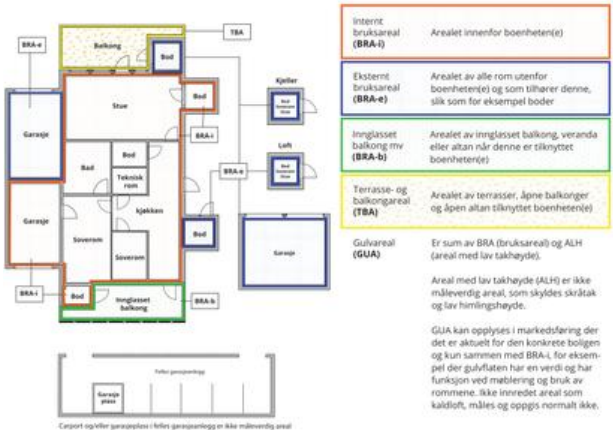
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Andelsleilighet					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	32			32	3
Kjeller		4		4	
SUM	32	4			3
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Kommentar
Takhøyde i stue ca. 2,74 m
Kjellerbod på ca. 3,5 m²

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fra Oslo kommune, saksinnsyn, mrk. "Saksnummer 202318689 - Byggesak" samsvarer med dagens situasjon.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er pusset opp i 2025. Dokumentasjon over utførte arbeider foreligger iflg. tidligere prospekt.

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, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Andelsleilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	32	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Geir Csisar Sverre Pettersen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	332		0	399.6 m²	Kartverket	Eiet
Adresse Romsdalsgata 9 B Hjemmelshaver Romsdalsgata 9 Borettslag							

Andelsobjekt				
Boligselskap H0401 / ROMSDALSGATA 9 BORETTSLAG	Org.nr. 931089803	Leil. nr. H0401	Forretningsfører Egen regnskapsførsel i borettslagets regi.	Eier av adkomstdokumenter Sverre Vidar Røsvik Pettersen, Yvonne Aarset

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
2-roms andelsleilighet beliggende på Grünerløkka i Oslo kommune.

Adkomstvei
Offentlig.

Tilknytning vann
Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten
Eiet tomt på 399,6 m²

Bebyggelsen
Veletablert område med eldre og noe nyere bebyggelse.
Denne boligen ligger i 4. etasje i en bygård over 4 etasjer pluss kjeller og loft.

Standard
Bygården er oppført i 1892. Hele boligen er pusset opp i 2025 og fremstår nærmest som ny.
Vinylbelegg og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Ekstra takhøyde i stue. Balkong.

Romsdalsgata 9 B, 0556 OSLO
Gnr 227 - Bnr 332
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Romsdalsgata 9 B, 0556 OSLO
Gnr 227 - Bnr 332
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

- i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet skæutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasjegråd: 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 oppstas 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/551021>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Yvonne Aarset	9578-5994-4-2298347	2026-03-08 20:48:50
Sverre Vidar Røsvik Pettersen	9578-5995-4-140241	2026-03-08 09:35:37



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utført dato
8. mars 2026
Oppdragsnummer
8-0131/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Romsdalsgata 9B, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Yvonne Aarset, Sverre Pettersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. oktober 2025

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: 3739675-1.2
Forsikret i: Forsikring dekkes av felleskostnadene i Protector

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew AS + Uni Rørservice AS og Proffe iht. tillatelse.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew AS + Uni Rørservice AS og Proffe iht. tillatelse.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew AS, oppgradert nedre del av fasade + byttet alle vindu m.v.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proffelektriker, helt nytt annlegg i leiligheten

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal El-bil lader i gate utenfor leiligheten

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye Bad og kjøkken AS

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggcrew AS + Uni Rørservice AS og Proffelektriker.

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

Nei

Side 2 av 5

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Side 3 av 5

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0131/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sverre Vidar Røsvik Pettersen	2026-03-08	Yvonne Aarset	2026-03-08
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Sverre Vidar Røsvik Pettersen		 Yvonne Aarset	



VEDTEKTER FOR ROMSDALSGATA 9 BORETTSLAG

(VEDTATT PÅ EKSTRAORDNÆR GENERALFORSAMLING 1.9.2025)

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Romsdalsgata 9 Borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

- 1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi boretts til andelseierne i de bygg laget eier.
- 2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler, andelseiere, rettigheter m.v.

- 1) Borettslagets andelskapital er NOK 105 000 fordelt på 21 andeler pålydende NOK 5000.
- 2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

Ingen fysiske personer (enkelpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

- a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
- b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

- 3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.
- 4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registrering, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.
- 5) Særskilt utbyggingsrett til loft

Til loftet er det knyttet en utbyggingsrett som eksklusivt tilhører R Utvikling AS, i kraft av å være

eier av andel 20 og 21, og som gir rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for etablering av leilighetene, herunder inngrep i fellesarealer i trappeoppgang og takfasade. Retten omfatter rett til fremføring av infrastruktur, samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesareal og i de øvrige andelene. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet og i de øvrige andelene er ikke avhengig av beslutning på generalforsamling, og kan ikke nektes av den enkelte andelseier.

Loftet bygges ut for utbyggers regning og risiko og borettslaget skal ikke påføres kostnader med utbyggingen med mindre kostnadene er knyttet til økonomiske fordeler som borettslaget får. I den utstrekning borettslaget får slike fordeler, plikter borettslaget å delta. Borettslaget plikter også å akseptere de ulemper en utbygging innebærer knyttet til stillaser, byggestøy, søppelhåndtering m.v. Arbeidet med loftet skal utføres innenfor gjeldende regler for støy, arbeidstider m.v.

Fra det tidspunkt det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det betales felleskostnader for loftet på samme måte som for øvrige andeler.

Utbyggingsretten kan fritt overdras og ingen andelseiere kan motsette seg gjennomføring av loftsutbyggingen. Hverken borettslaget eller øvrige andelseiere mottar del av gevinst ved utbygging av loftet, og denne tilfaller den som er eier av loftet og forestår utbyggingen.

Ved motstrid mellom denne bestemmelsen og øvrige bestemmelser i vedtektene, går denne bestemmelsen foran.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

Overlatelse av bruk, fremleie, er tillatt så lenge forholdet ikke er i strid med ufravikelige regler. Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.

§ 6. Bruksrett

- 1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseierens andel og borettsbevis/parialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

- 1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntre i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme

gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

- 2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

- 1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Styret skal til enhver tid ha minst 3 medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Generalforsamlingen velger styret.

- 2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.
- 3) Styremedlemmer kan gjenvelges.
- 4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

- 1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- 2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsfører at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- 3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.
- 4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- 5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
- 6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller

vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

- 7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:
 1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene
 3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
- 8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.
- 9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

- 1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- 2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.
- 3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- 5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.
- 6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

- 1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
 1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
 2. Årsberetning fra styret.
 3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 4. Godtgjøring til styret og revisor.
 5. Valg av styremedlemmer
 6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

- 2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse.
- 2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- 4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
- 5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

- 1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

- 1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.
- 3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.
- 4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- 5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

- 1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.
- 2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
- 3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.
- 4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

- 1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.
- 2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som

vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

- 3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.
- 4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

- 1) Vedtektsendringen kan bare besluttet av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

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.

23332800



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

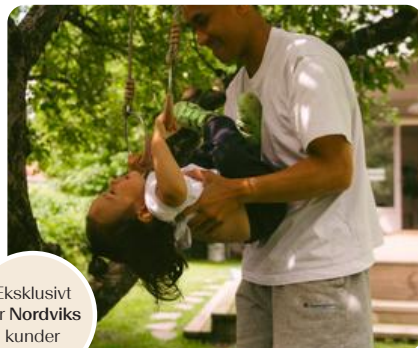
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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: Essendropgate 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 eiendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg 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 garderobe-hyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgiver som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Romsdalsgata 9B 0556 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 332 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

