NORDVIK

Islands gate 14A

2 soverom | 60 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Islands gate 14A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Nabolagsprofil
27	Om boligen
38	Tilstandsrapport
59	Andre vedlegg
61	Egenerklæringsskjema
110	Vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.04.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker, gj.gående og romslig 3-roms leilighet med høy standard | Nyoppusset i 2022 | Peis | God planløsning | Sentralt

Prisantydning	**5 900 000,-**
Omkostninger	**10 570,-**
Totalpris	**5 946 962,-**
Fellesgjeld	**36 392,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 249,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

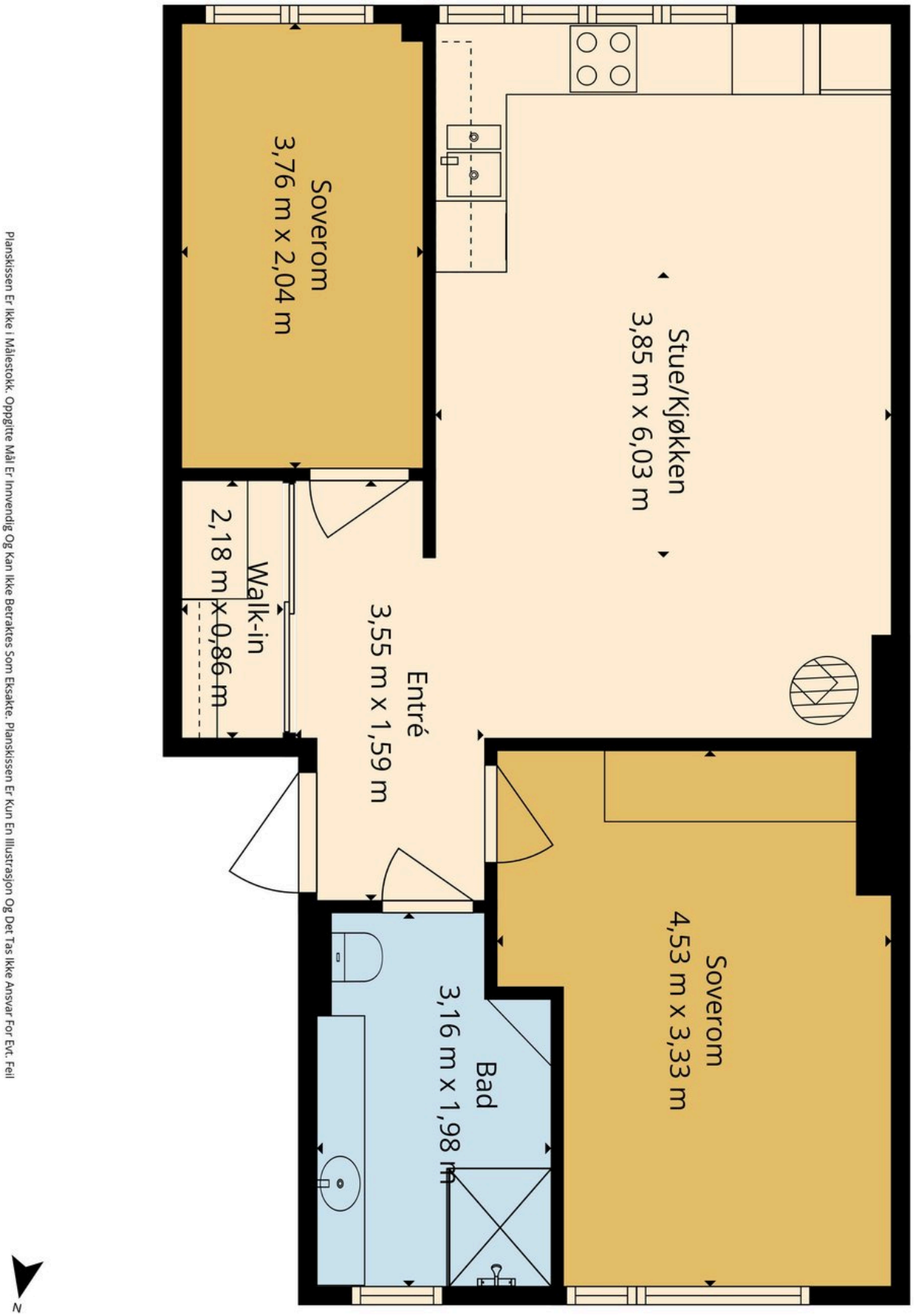
Velkommen til Islands gate 14A - en innflyttingsklar og strøken 3-roms leilighet med sentral beliggenhet. Leiligheten ligger i et rolig og idyllisk område i høy 1. etg (oppfattes som 2. etg). Hele leiligheten ble nyoppusset i 2022 med nytt, moderne kjøkken, nytt bad, nytt elektrisk anlegg, ny peis samt nye gulv og overflater.

Leiligheten har en lys og gjennomgående planløsning med romslige rom, åpen stue- og kjøkkenløsning, to romslige soverom og et lekkert bad.

Kort fortalt:
To gode soverom
Høy 1. etg (oppfattes som 2)
Totaloppusset bad, inkl. ferdigattest fra 2022
Moderne og tidsriktige farger og materialvalg
Varmefolie i alle gulv
Vedovn i stue
God takhøyde
Ingen forkjøpsrett/ dok.avgift
God lagringsplass i to boder
Kort avstand til Ensjø T-bane

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil




















GALLERI










Pablo Picasso

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Islands gate 14A

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	**2 min** 0.2 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	**13 min** 1.1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	**16 min** 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	**7 min** 0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	**16 min** 1.3 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	**6 min** 0.5 km
Valle Hovin videregående skole		**21 min**

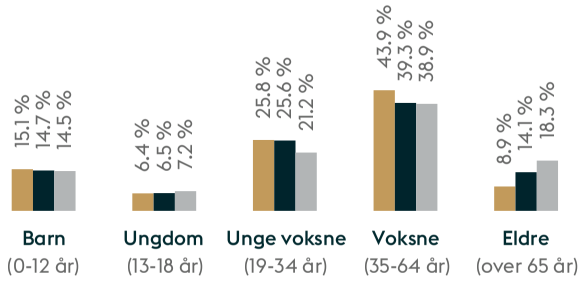
Offentlig transport

Etterstadgata	Totalt 7 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	**11 min** 0.9 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	**18 min** 1.6 km
Bryn stasjon	Linje L1	**23 min** 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 4.4 km

Barnehager

Fridtjovsgate barnehage (1-5 å...	50 barn	**2 min** 0.1 km
Internasjonal kulturbhg Enebak...	27 barn	**2 min** 0.1 km
Etterstadgata barnehage (1-5 å...	27 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vålerenga	2 208	1 096
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	1 min
Jordal ballbane og skatepark	7 min
Mudo Gym Etterstad	6 min
SATS Kampen	7 min

«Bynært samtidig landsbyaktig. Godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Her bor du i nydelige omgivelser med sjarmerende trehus og flotte grøntområder





Vålerenga park byr på store og flotte grøntområder. Perfekt sted å nyte late sommerdager med venner og familie.

Svartdalsparken byr på flotte turmuligheter, fossefall og herlig skogsområder - Perfekt for søndagsturen!






#Ensjø
Retning sentrum Direction city centre

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0095/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Lars Kringlebotn
Eilif Rossebø Kringlebotn

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
36 392,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 936 392,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 000,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
6 570,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 570,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
20 070,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 946 962,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 956 462,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 60 kvm.

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

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod: gulvareal på 9m²
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i høy 1. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad med opplegg for vaskemaskin og to romslige soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjeller- og en loftsbod. Tilgang til fellesvaskeri med tørkerom/skap.

Standard
Innvendig overflater:
- Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad.
- Vegger: Malte flater og fliser. Fliser på bad.
- Himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights.

Entré
Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende og romslig entré. Den store skyvedørsgarderoben med speilfronter sikrer gode oppbevaringsmuligheter og gjør det enkelt å holde det ryddig. Med god takhøyde og delikate fargetoner på veggene skapes et strålende førsteinntrykk av boligen.

Stue

Romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den gode planløsningen gir plass til både spisebord, sofa og øvrig møblement etter eget ønske. Rommet oppleves lyst og luftig, med god takhøyde, lyslist og downlights i taket. Delikate fargetoner kombinert med lyst parkettgulv gjør det enkelt å sette sitt eget preg. En flott vedovn sørger for ekstra varme og skaper en hyggelig atmosfære.

Kjøkken
Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, og har rikelig med skap- og benkeplass. Lekker innredning fra 2022 med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr, nedfelt platetopp med integrert ventilator samt kombinert kjøle- og fryseskap. Et ideelt kjøkken, både for hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster.

Bad
Badet fra 2022 har en moderne fliskombinasjon og spiler i taket, noe som gir en egen spa-følelse hjemme. Det er innredet med gjennomgående lekre detaljer og materialvalg, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Her finner du servant med hyller, veggmontert speil med integrert lys, veggmontert WC, håndkletørker og dusjsone med regndusj og glassdør. Badet har opplegg for vaskemaskin, ventilasjon via elektrisk vifte samt lufting via vindu.

Soverom 1
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Plassen er godt utnyttet med stort garderobeskap som gir rikelig med oppbevarings- og lagringsplass. De delikate fargetonene, kombinert med god takhøyde og store vindusflater, skaper et avslappende miljø. Aksjeselskapet har fellesvaskeri med tørkerom/skap.

Soverom 2
Lyst og fleksibelt soverom som gir mange muligheter - enten som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har plass til både seng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

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
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Leiligheten er pusset opp i 2022 med bla. ny overflatebehandlig på vegger/himlinger, gulv, kjøkkeninnredning, bad, el-anlegg og røranlegg. (Ihht forrige boligtakst fra forrige eier).
-Malt taket på ene soverommet i 2025
-Montert ekstra kjøkkenskap på kjøkkenet over vasken for mer oppbevaring i 2025.
-Skyvedørsgarderobe i gang i 2026

Vedlikeholds historikk utført i regi av aksjelaget:
- Borettslaget gjennomførte vedlikehold av pipeløp i 2022.
- Montert fiber fra GlobalConnect i 2025.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Murerfirma Dennis Thomassen AS, Vestby rørleggerservice AS, ELEKTRIKERGRUPPEN ASAS. Totaloppussing av bad 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Smøremembran på gulv og vegg ifm totaloppussing bad 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei, Robin Siljan, ansvarlig oppussingen. Han har oppgitt at han har dokumentasjonen. Totaloppussing av bad 2022.

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: PIPEREP AS Piperehabilitering 2022.

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: ELEKTRIKER GRUPPEN AS Alt av EL er nytt 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 24.05.2022.

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: Vestby rørleggerservice AS Alt av vann og avløp er nytt i 2022.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
GlobalConnect. Installert fiber i 2024.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, noen fliser har bom, som beskrevet i tilstandsrapporten. Lite sted under benkeplaten som er slitt.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei, ikke annet enn borettslagets piperehabilitering som ble gjennomført i 2022.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026

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 2026

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 29.03.2026.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Byggemåte:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2012
En B-30 og db-40ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1978

Følgende forhold er kommentert med TG2:
- Utvendig > Vinduer - 1:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak: Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Lovlighet
Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele leiligheten samt fyring med ved.
- Varmtvannsbereder er plassert i kjeller og er på ca. 200 liter og produksjonsår 2022.

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu.

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

Informasjon om strømforbruk
Anlegg med automatsikringer.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8666 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 249,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnad pr. 31.03.26 utgjør kr. 4.249,- pr md. og er fordelt slik:
- Felleskostnader: 3.968,-
- Fellesanlegg tv/nett: 281,-

Felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt/festeavgift, forsikring, utvendig vedlikehold, drift av boligselskapet, renter, eventuelt avdrag etc.

Det er planlagt en 20% økning i felleskostnadene fra 01.07.

Styret opplyser i e-post pr. 01.04 at
Det ble i fjor avdekket at enkelte forhold ved budsjettpresentasjonen kunne ha vært tydeligere, noe som har ført til misforståelser knyttet til enkelte kostnadsposter. Dette har over tid medført at disponible midler har vært lavere enn forutsatt.
I år ble dette derfor forsøkt rettet opp i ved å øke felleskostnadene. Dette kommer i tillegg til at priser generelt har økt. Deriblant har Oslo kommune økt kommunale avgifter med 20% hvert år de siste årene. Med det løftet som er gjort nå, skal det ikke være behov for å øke felleskostnadene på en stund.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 457 416,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 829 664,- 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.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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
Montert fiber fra GlobalConnect i 2025.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Boligselskapets består av drift av eiendommen, Islands gate 14, gnr. 232, bnr. 214, org. nr.: 934 388 178 i Oslo kommune.

Boligselskapet, som består av 18 leiligheter og 1 næringslokale, ble opprettet 07.11.1935.
Boligselskapets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS.
Selskapets aksjekapital er kr. 120.000,-, fordelt på 30 aksjer á kr. 4.000, fullt innbetalt og pålydende navn.

Iht. selskapers husordensregler pkt. 15: Da det ikke er noe vaktmester i gården, må alle beboere i fellesskap utføre en del plikter; snømåking om vinteren, plenklipping og vanning om sommeren. Likeledes vedlikehold som beising av vinduer og havegjerde, vedlikehold av balkonger, vask av vinduer i oppgangene og kjeller samt vedlikehold av vaskeri ect.
Boligselskapet har derfor satt opp vakmesterliste med oversikt over hvem som har ansvar for vedlikehold i de ulike tidsrommene. Skulle man ikke være hjemme er man ansvarlig for å sørge for å bytte med ande i gården.

Borettslaget fellesareal som brukes til sykkeloppbevaring nede i kjelleren og ute i bakgården om sommeren.

Vaskekjeller: De som ønsker å benytte vaskemaskin og tørkerom i vaskekjelleren kan si ifra til styret. Dette koster 100 kr/mnd og du får egen faktura på dette i tillegg til husleie.

Boligselskapet har berammet generalforsamling 8. april 2026 men forretningsfører har dessverre så langt ikke mottatt signert årsregnskap så dette må ettersendes sammen med innkallingen og beretningen.

Utdrag fra årsmøte 2025:
- Bytte av bredbåndsleverandør til Global Connect, og fjernet TV-tilbud i aksjelaget, slik at felles utgiftene kuttes. Hver enkelt leilighet vil da få lavere utgifter knyttet til bredbånd
- Det har ikke blitt jobbet mer med en eventuell utbygging av loftet og omgjøring til leiligheter siden forrige generalforsamling. Andelseierne som holdt i prosessen har ikke ønsket å jobbe videre med dette på nåværende tidspunkt.
- Styret anbefaler at følgende saker prioriteres i det kommende året: Jobbe med brannsikring i henhold til tiltakene nevnt i vedlikeholdsplanen.
Siden aksjelaget har lite kapital på bok, utgiftene har økt og vedlikeholdsplan tilsier at vi burde budsjettere med større summer for vedlikehold enn vi har gjort til nå, anbefales det at neste styre også ser på om fellesutgiftene bør økes ytterligere.

Vedlikeholdsplan
For å få en bedre oversikt over hva som bør prioriteres av vedlikehold fremover, har styret bestilt en vedlikeholdsplan fra Huseiernes Landsforbund.
I hovedtrekk sier den rapporten at Bygningsmassen fremsto på befaringene i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold.
De tiltakene som anbefales på kort sikt (innen ett år) er i hovedsak knyttet til brannsikring. Summen av tiltakene som anbefales å gjøres i løpet av det kommende året er 333 280 kr. Tiltakene det anbefales å gjøres innen 5 år vil komme på 3 582.000. Dette vil bety 895.500 per år. Vårt budsjett for vedlikehold har de siste årene vært på 100 000. Det betyr at disse tiltakene må enten skaleres ned, eller dekkes inn ved hjelp av økte fellesutgifter eller lån.

Forretningsfører
Stender Forretningsførsel AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 36 392,-pr. 31.12.2025
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Boligselskapet har 2 lån med til rest hhv. kr. 682.897,- (felleslån) og kr 83.662,- som er et IN-lån.

Boligselskapet har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Boligselskapet har 2 lån med til rest hhv. kr. 682.897,- (felleslån) og kr 83.662,- som er et IN lån. Denne leiligheten har ikke andel av IN lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 340,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viser et overskudd på kr 202.209,- Dette overskuddet kan forklares av at styret har brukt mindre penger enn budsjettert på vedlikehold i år. Dette ble gjort bevisst grunnet den økonomiske situasjonen til aksjelaget. Vedlikeholds rapporten vi bestilte ble betalt etter årsskiftet. Den vil derfor komme på neste års regnskap, og gjør derfor at overskuddet kan se større ut enn det er.
Saldo bank per 09.03.2025 var 154.257. En generell anbefaling er å opparbeide seg en buffer på mellom 15-20.000 per eierseksjon. 15.000x19 seksjoner er 285.000. Det bør derfor forsøkes å bygge seg opp en større buffer enn det vi har i dag. I tillegg til at vi har lite penger på bok øker også utgiftene våre. Oslo kommune økte kommunale avgifter med 20% i fjor, og gjør det i igjen nå i 2025. Disse avgiftene utgjør ca. 30% av driftskostnadene våre, så det betyr at vi har en ikke ubetydelig økning i utgifter.
Tiltak vi har gjort for å forbedre situasjonen er:
*Øke innbetaling av fellesutgifter med 15%
*Byttet bredbåndleverandør og kuttet ut TV som vil gi mindre utgifter
*Bestilt vedlikeholds rapport for å ha en klarere plan på hva som vil komme av utgifter fremover

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Soilrørene på kjøkkenet er av plast. Plumo og Plumbo må derfor ikke brukes.
- Framleie eller framlån av hele leiligheten er kun tillatt med styret skriftlige samtykke.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr ikke tillatt uten styrets samtykke.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79366755

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 565 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vålerenga er et sjarmerende og særpreget boligområde med en helt egen atmosfære. Her bor du i idylliske omgivelser med frodige grøntområder og sjarmerende trehusbebyggelse, samtidig som du har nærhet til Ensjøs spennende utvikling med moderne servicetilbud og bymessige kvaliteter. Beliggenheten gir kort vei til det meste, og du kommer deg raskt til områder som Galgeberg, Etterstad, Tøyen, Gamlebyen, Løren og sentrum.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både buss og T-bane lett tilgjengelig. Ensjø T-banestasjon ligger ca. 11 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger på linje 1–4. I Strømsveien går det også flere busser i ulike retninger, og med bil er det enkel adkomst via Ensjøveien. Området er svært godt tilrettelagt for syklister med gode sykkelveier inn mot sentrum, og med umiddelbar nærhet til Ring 2 og Ring 3 kommer du deg effektivt rundt i hele Oslo.

Området byr på et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter. I nærområdet finner du blant annet Kampen park, Vålerenga park, Svartdalsparken, Middelalderparken, Botanisk hage, Zoologisk museum og Munchmuseet. Kampen økologiske barnebondegård ligger også like ved og bidrar til områdets unike og lune preg. For den treningsinteresserte er det svært gode tilbud i nærheten, med blant annet SATS, EVO Fitness og Fresh Fitness i

området, samt Jordal idrettsanlegg med fotballbaner, skøytebane, ishall og øvrige sportsfasiliteter.

For barnefamilier er beliggenheten svært attraktiv, med både Vålerenga skole og Kampen skole i umiddelbar nærhet, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. De fleste utdanningsinstitusjoner er dessuten lett tilgjengelige med kollektivtransport, og både UiO og BI ligger innen ca. 20–30 minutter.

Nabolaget har også et hyggelig og levende lokalmiljø med flere populære serveringssteder og små butikker. På Kampen bydelshus finner du Kampen Bistro, i tillegg til et bredt fritidstilbud og den populære festivalen Kampendagene som arrangeres hver vår. I området finner du også kafeer som Kiosk, Åpent Bakeri og Boulangerie på Ensjø, Lille Kampen, Dileks og Javelin, samt blomsterbutikker, gallerier og andre sjarmerende nisjebutikker. Dagligvaretilbudet er godt, med blant annet Kiwi, Rema 1000 og Coop Prix innen gangavstand.

Offentlige forhold

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

Det foreligger ferdigattest for "nytt sluk og avløp" på eiendommen datert 25.05.2022.

Tiltaket omfatter hulltaking i brannskille i forbindelse med nye sluk og avløp i en leilighet med bolignummer H0101 i Islands gate 14 A.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, der det i dag er etablert et soverom.
- Kottet er åpnet opp, og det er i dag satt opp skyvedørsgarderobe i entréen.
- Badet er utvidet inn i deler av hovedsoverommet.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Pågående plansaker i området:
Detaljregulering, Etterstadgata 10 - Nye Vålerenga sykehjem
Saksnummer: 2025/06891

Detaljregulering , Etterstadsletta 3 m.fl (Etterstad videregående skole)
Saksnummer: 2025/06798

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/232/214:
30.01.1936 - Dokumentnr: 400841 - Best. om vann/kloakkledn.

26.11.1898 - Dokumentnr: 900632 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:14

22.08.1997 - Dokumentnr: 51115 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:212
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

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
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette

innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 491,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 12 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 150,-

Samlet skal selger betale kr. 132 441,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. april 2026

Megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

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

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

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

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

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Islands gate 14 A, 0658 OSLO

OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 214

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 03.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3534 **Eiendomsverdi ref nr:** PB1681

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og brukslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2012

En B-30 og db-40ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1978

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte flater og fliser.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elektrisk styrt vifte

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er montert vannstopper og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjeller og er på ca 200 liter og produksjonsår 2022.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele leiligheten samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet

Beskrivelse av eiendommen

under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

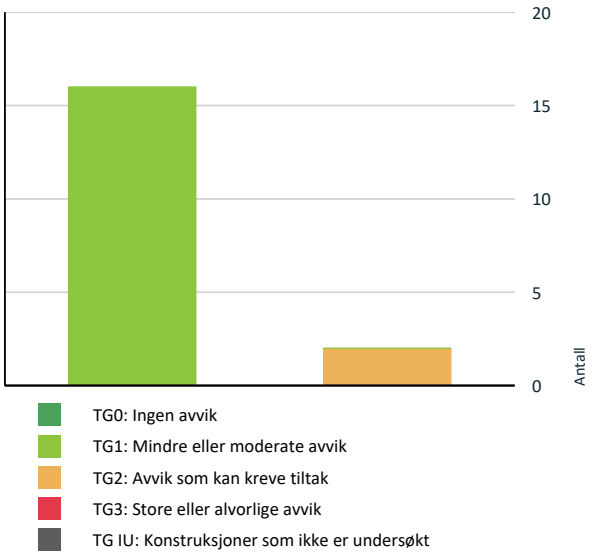
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 1 Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1978

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2012

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-40ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte flater og fliser.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen/kjøkken. Kunde opplyser at det er utført vedlikehold av pipeløp i 2022 som blir lagt til grunn for TG vurderingen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elektrisk styrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: Lakkerte lekter. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)
Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).
Rensing og ny liming:
Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.
Fuging:
Reetablere fugene etter at limet har tørket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke

Tilstandsrapport

kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. .
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er montert vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut iflg kunde.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i kjeller og er på ca 200 liter og produksjonsår 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele leiligheten samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Usikker. Ihht forrige tilstandsrapport i 2022.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Ikke kjent. Vedlagt ligger samsvarserklæring/sluttkontroll fra elektriker 2022.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

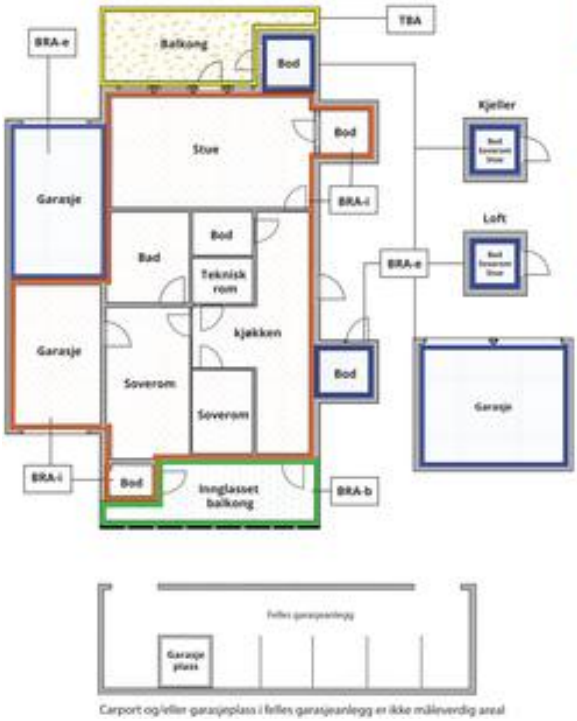
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		2		2		7	9
1. Etasje	60			60			60
Kjeller		4		4			4
SUM	**60**	**6**				**7**	**73**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
1. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Lars Kringlebotn	Kunde
	Eilif Kringlebotn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	214	0	0	565.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Islands gate 14 A

Hjemmelshaver
As Islandsg 14

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Aksjelaget eier tomten på 565,80 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Leiligheten er pusset opp i 2022 med bla. ny overflatebehandlig på vegger/himlinger, gulv, kjøkkeninnredning, bad, el-anlegg og røranlegg. (Ihht forrige boligtakst fra forrige eier).
-Malt taket på ene soverommet i 2025
-Montert ekstra kjøkkenskap på kjøkkenet over vasken for mer oppbevaring i 2025.
-Skyvedørsgarderobe i gang i 2026

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Borettslaget gjennomførte vedlikehold av pipeløp i 2022.
- Montert fiber fra GlobalConnect i 2025.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	16.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	15.03.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Ferdigattset nytt sluk og avløp	25.05.2022		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Bad	03.04.2026	Murerfirma Dennis Thommassen AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	
2	03.04.2026	Fått beskrivelse på vindu på badet

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
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.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Siljan Bygg AS
Frimanns gate 18A
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.05.2022
	202205937 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Malin Hestnes Brueland	

Adresse:	ISLANDS GATE 14A	Eiendom:	232/214/0/0
Tiltakshaver:	Robin Siljan	Søker:	Siljan Bygg AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Islands gate 14 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest om nytt sluk og avløp, mottatt 19.05.22.

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

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjente tegninger eller kart i denne saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Malin Hestnes Brueland - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Robin Siljan, Frimanns gate 18A, 0165 OSLO

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lars Rossebø Kringlebotn	9578-5997-4-3981397	2026-03-28 10:04:05
Eilif Rossebø Kringlebotn	9578-5997-4-2962468	2026-03-28 12:15:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0095/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Islands gate 14A, 0658 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Lars Kringlebotn, Eilif Rossebø Kringlebotn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 2022

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: 79366755
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Dennis Thomassen AS, Vestby rørleggerservice AS, ELEKTRIKERGRUPPEN ASAS. Totaloppussing av bad 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smøremembran på gulv og vegg ifm totaloppussing bad 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: Robin Siljan, ansvarlig oppussingen. Han har oppgitt at han har dokumentasjonen. Totaloppussing av bad 2022

---

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: PIPEREP AS Piperehabilitering 2022

---

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: ELEKTRIKER GRUPPEN AS Alt av EL er nytt 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 24.05.2022

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestby rørleggerservice AS Alt av vann og avløp er nytt i 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GlobalConnect. Installert fiber i 2024.

---

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?

Ja

Beskriv: Noen fliser har bom, som beskrevet i tilstandsrapporten. Lite sted under benkeplaten som er slitt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn borettslagets piperehabilitering som ble gjennomført i 2022.

---

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 skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026

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 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

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: 29-0095/26

Stender
Forretningsførsel
MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

Nordvik Torshov

Att.:

Deres ref.: 29-0095/26 Vår ref.: 500-1-19 Kate Gry Røed Dato: 31.03.2026

Salgsoppdrag på leilighetsnr.: 19 i AS Islandsgate 14

Deres henvendelse av 31.03.2026 vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boliginformasjon

Boligselskap:	AS Islandsgate 14
Org.nr.:	934388178
Aksjeboenhetsnr.:	
Aksjenummer:	Aksje 8-9
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA Terminforfall 31.12. Årlig Polise nr.: 79366755
Andelseier:	Kringlebotn, Lars Rossebø
Medeier:	Kringlebotn, Eilif Rossebø
Boligens adresse:	Islands gate 14, 0658 OSLO

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025	36 392
Andel formue pr. 31.12.2025	6 340

Felleskostnader pr mnd: 4 249,00

FELLESKOSTNADER (2)	3 968,00
FELLESANLEGG TV/NETT	281,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 249,00

Generelt
Boligselskapet har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

som følger av lagsforholdet.

Vi kan ikke gi melding om ytterligere pantsettelse. Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l.

Felleskostnader

Felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt/festeavgift, forsikring, utvendig vedlikehold, drift av boligselskapet, renter, eventuelt avdrag etc. Vedtektene kan ha bestemmelser om dette.

Lån. Boligselskapet har 2 lån med til rest hhv. kr. 682.897,- (felleslån) og kr 83.662,- som er et IN lån. Denne leiligheten har ikke andel av IN lån.

For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets styre kontaktes.

Kontakt
Styreleder: Astrid Magistad,Tlf 98248336, e-post: astridelise@gmail.com

Kjøper har ingen rett til å flytte inn i leiligheten før eventuell søknad om godkjenning er behandlet.

Gebyrer:

Opplysninger	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva
Pantenotering	kr 4.000,- inkl. mva

Vi oversender faktura for betaling av omkostningene, og ber om at dette betales med KID slik at vi får registrert det på eierskiftet.

Med vennlig hilsen

Kate Gry Røed

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: *24 02 22 40*
E-post: post@stender.no
Web: www.stender.no

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Vedlegg: Faktura for meglerbrev, søknad om godkjenning, vedtekter, årsmelding, regnskap, protokoll fra generalforsamlingen og eventuell annen relevant informasjon.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165 Torget 5 E-
0277 Oslo 1707 Sarpsborg

PROTOKOLL
Ordinær generalforsamling i AS Islandsgate 14, ble avholdt
10. april 2025 kl. 19.30 elektronisk via Teams.

Følgende aksjonærer møtte:
Aksjeboenhet 03, 04, 05, 09, 13, 16 og 18. I tillegg møtte styremedlem Grete Simensen (tidl. aksjeboenhet 04.) Det ble ikke levert fullmakter.

Til sammen 7 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed

Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Frode Olafsen
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede aksjeeiere
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING 2024**

Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr 202.209,- i overskudd overføres annen egenkapital.
Vedtak: vedtatt.

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 35.000,- + aga. for perioden
Vedtak: vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT FOR 2025**

Inklusiv økning av felleskostnader med 20% fra 1/7
Vedtak: vedtatt

SAK 6 **INNKOMNE FORSLAG/SAKER**

A) ENDRING AV EIERBRØK

Bakgrunn: Leilighet 18, ved eier Frode Olafsen (tidligere næringsseksjon) er endret til boligseksjon og generalforsamlingen er enige om at dette er en vesentlig endring. Eierbrøken ble derfor foreslått endret, slik at alle leilighetene fikk en ny brøk beregnet ut fra samme prinsipp/størrelse på leilighetene. Brøken som ble vedtatt følger her:

Eiendomskode	Teller	NY BRØK	NY BRØK
500-1-02	4,3	36,5	3,84
500-1-04	4,3	36,5	3,84
500-1-05	4,3	36,5	3,84
500-1-08	4,3	36,5	3,84
500-1-10	4,3	36,5	3,84
500-1-12	4,3	36,5	3,84
500-1-16	4,3	36,5	3,84
500-1-17	4,3	36,5	3,84
500-1-06	5,07	59,2	6,22
500-1-19	5,07	59,2	6,22
500-1-01	5,86	61	6,41
500-1-03	5,86	61	6,41
500-1-07	5,86	61	6,41
500-1-09	5,86	61	6,41
500-1-11	5,86	61	6,41
500-1-13	5,86	61	6,41
500-1-14	5,86	61	6,41
500-1-15	5,86	61	6,41
500-1-18	8,58	52,9	5,56
	100	**951,3**	**100**

Generalforsamlingen beholder prinsippet med at brøken blir totalt 100 og at denne oppdateres i aksjelagets vedtekter. Den nye brøken skal gjøres gjeldende ved beregning av felleskostnader fra 1/7-2025.

Vedtak: vedtatt

B) ØKE FELLESKOSTNADER

Styret foreslår å øke felleskostnader med 20% fra 1/7 for å dekke underskudd over driften. **Vedtak:** vedtatt

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år

Som styreleder for 1 år ble foreslått Astrid Magistad

Vedtak: valgt

B) Valg av 2 styremedlemmer
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Karen Pederstad og Kamilla Marthinsen
Vedtak: valgt

C) Valg av varamedlem
Som varamedlem for 1 år ble foreslått Peder Svane
Vedtak: valgt

Styret består da av følgende personer i neste periode:

Styreleder:	Astrid Magistad	valgt 2025 for 1 år
Styremedlem:	Karen Pederstad	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Kamilla Marthinsen	valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Peder Svane	valgt 2025 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 20:11

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Frode Olafsen/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Islandsgate 14,
10. april 2025 kl. 19.30 elektronisk via Teams.

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder.
B) Valg av sekretær og et protokollvitne.
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING 2024
Se vedlegg. Kun til informasjon.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
Se vedlegg.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 35.000,- + aga. for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2025
Se vedlegg. Inkluderer økning av felleskostnader med 20% fra 1/7

6. INNKOMNE FORSLAG/SAKER
A) ENDRING AV EIERBRØK
Bakgrunn: Leilighet 18, ved eier Frode Olafsen (tidligere næringsseksjon)
Ber om at min felleskostnadsbrøk blir lik per m2 som de andre sammenlignbare leiligheter i boligselskapet. Etter mine målinger så skal leiligheten min være på 54m2. Det utgjør da 1188,67,- i felleskostnader per m2 per år. Se vedlegg med ytterligere forklaring og vedlegg med forslag til ny eierbrøk.

B) ØKE FELLESKOSTNADER
Styret foreslår å øke felleskostnader med 20% fra 1/7 for å dekke underskudd over driften.

7. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder
B) Valg av 2 styremedlemmer
C) Valg av varamedlem

RUD, 01. APRIL 2025

FOR STYRET I
AS ISLANDSGT. 14

Kate Gry Røed

På generalforsamlingen har aksjonærene stemmerett med én stemme for hver leilighet de eier.
Aksjonærene har rett til å møte ved fullmektig.

AS ISLANDS GATE 14

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Boligselskapets virksomhet og hvor den drives

Boligselskapets består av drift av eiendommen, Islands gate 14, gnr. 232, bnr. 214,
org. nr.: 934 388 178 i Oslo kommune.

Boligselskapet, som består av 18 leiligheter og 1 næringslokale, ble opprettet 07.11.1935.

Boligselskapets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har Boligselskapets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Astrid Magistad	valgt 2024 for 1 år
Styremedlem:	Grete Simensen	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Peder Svane	valgt 2023 for 2 år
Varamedlem:	Louise Kolmos	valgt 2024 for 1 år

Likestilling
Boligselskapet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 2 kvinner og 1 mann. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Forsikring:
Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS.
Forsikring: Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr. 79366755

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme boligselskapets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme boligselskapets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Boligselskapet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Boligselskapet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Boligselskapet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

1. Styrets Arbeid

Borettslagets økonomi er fortsatt ikke der vi ønsker at den skal være. Hovedfokus for styrearbeidet dette året har derfor vært å sikre at vi kommer oss litt mer ovenpå økonomisk.

2. Økonomi

Årsresultatet for 2024 viser et overskudd på kr 202.209,- Dette overskuddet kan forklares av at vi har brukt mindre penger enn budsjettert på vedlikehold i år. Dette ble gjort bevisst grunnet den økonomiske situasjonen til aksjelaget. Vedlikeholds rapporten vi bestilte (mer om den lenger ned) ble betalt etter årsskiftet. Den vil derfor komme på neste års regnskap, og gjør derfor at overskuddet kan se større ut enn det er.
Saldo bank per 09.03.2025 var 154.257. En generell anbefaling er å opparbeide seg en buffer på mellom 15-20.000 per eierseksjon. 15.000x19 seksjoner er 285.000. Det bør derfor forsøkes å bygge seg opp en større buffer enn det vi har i dag.
I tillegg til at vi har lite penger på bok øker også utgiftene våre. Oslo kommune økte kommunale avgifter med 20% i fjor, og gjør det i igjen nå i 2025. Disse avgiftene utgjør ca. 30% av driftskostnadene våre, så det betyr at vi har en ikke ubetydelig økning i utgifter.
Tiltak vi har gjort for å forbedre situasjonen er:

- • Øke innbetaling av fellesutgifter med 15%
- • Byttet bredbåndleverandør og kuttet ut TV som vil gi mindre utgifter
- • Bestilt vedlikeholds rapport for å ha en klarere plan på hva som vil komme av utgifter fremover

Mer om disse tiltakene i egne punkt.

3. Bytte av bredbåndsleverandør

Styret har etter overtakelse fra forrige styre, arrangert bytte av bredbåndsleverandør. Telia fases ut til fordel for Global Connect. Vi vil med dette kutte ut et felles TV-tilbud i aksjelaget, og dermed kutte felles utgifter. Hver enkelt leilighet vil da få lavere utgifter knyttet til bredbånd. Dette gjør at den planlagte økningen i felleskostnader ikke vil utgi like mye økning i summen som betales inn fra eierne hver måned. Bytte av leverandør vil skje 01.05.2025. Dette vil det komme egen informasjon på.

4. Bygge ut loftet med leiligheter

Det har ikke blitt jobbet mer med en eventuell utbygging av loftet og omgjøring til leiligheter siden forrige generalforsamling. Andelseierne som holdt i prosessen har ikke ønsket å jobbe videre med dette på nåværende tidspunkt.

5. Bytte eierform til borettslag

Styret oppfattet på forrige generalforsamling at eierne ønsket å fokusere på bedring av økonomien før man eventuelt gjorde om på eierformen i selskapet. Styret har derfor ikke jobbet mer med å bytte eierform.

6. Vedlikeholdsplan
For å få en bedre oversikt over hva som bør prioriteres av vedlikehold fremover, har styret bestilt en vedlikeholdsplan fra Huseiernes Landsforbund. Denne ligger vedlagt.
I hovedtrekk sier den rapporten at Bygningsmassen fremsto på befaringene i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold.

De tiltakene som anbefales på kort sikt (innen ett år) er i hovedsak knyttet til brannsikring.
Summen av tiltakene som anbefales å gjøres i løpet av det kommende året er 333 280 kr.
Tiltakene det anbefales å gjøres innen 5 år vil komme på 3 582.000. Dette vil bety 895.500 per år.
Vårt budsjett for vedlikehold har de siste årene vært på 100 000. Det betyr at disse tiltakene må enten skaleres ned, eller dekkes inn ved hjelp av økte fellesutgifter eller lån.

7. Anbefalinger til neste styre
Styret anbefaler at følgende saker prioriteres i det kommende året:
Jobbe med brannsikring i henhold til tiltakene nevnt i vedlikeholdsplanen

Siden vi
- Har lite kapital på bok
- Utgiftene har økt
- Vedlikeholdsplan tilsier at vi burde budsjettere med større summer for vedlikehold enn vi har gjort til nå

Anbefales det at neste styre også ser på om fellesutgiftene bør økes ytterligere.

6. Overdragelse av leiligheter/andeler
Boligselskapet har i perioden hatt 2 eierskifter, aksjeboenhet 17 med overtagelse 04.06.2024, aksjeboenhet 02 med overtagelse 29.09.2024.

OSLO, 28. MARS 2025

FOR STYRET I
AS ISLANDS GATE 14

Astrid Magistad/s/ Grete Simensen/s/ Peder Svane /s/

AS ISLANDSGT. 14

RESULTATREGNSKAP	NOTE	2024 REGNSKAP	2024 BUDSJETT	2023 REGNSKAP
Fellesutgifter		665 652	665 652	540 948
Avdrag IN-lån balkong		96 530	96 530	0
Renter IN-lån balkong		19 152	19 392	0
Innbetalt for balkonglån		0	0	85 349
Fellesanlegg tv/nett		132 240	134 148	120 726
Andre inntekter, ekstra felleskostnader		55 471	55 471	221 879
Vasketjenester		8 300	8 300	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**977 345**	**979 493**	**968 902**
Styrehonorar	2	41 076	41 076	41 076
Avskrivning=avdrag balkonglån		96 530	66 104	66 104
Strøm		28 069	30 000	27 009
Drift/Vedlikehold	3	6 566	100 000	179 042
Fellesanlegg tv/nett		134 153	134 148	127 778
Forretningsførsel		45 679	45 235	42 955
Renhold		43 622	43 620	42 760
Andre driftskostander	4	13 195	10 000	14 094
Forsikring		77 276	77 280	68 134
Kommunale avgifter		214 707	213 968	185 605
SUM DRIFTSKOSTNADER		**700 872**	**761 431**	**794 557**
DRIFTSRESULTAT		**276 473**	**218 062**	**174 345**
Renteinntekter		919	0	679
Kundeutbytte Gjensidige		7 338	0	6 783
Renter IN-lån balkong		-18 709	-19 152	-20 172
Renter ord. lån		-63 812	-64 277	-59 453
SUM FINANSPOSTER		**-74 264**	**-83 429**	**-72 163**
ÅRETS RESULTAT		**202 209**	**134 633**	**102 182**
OVERFØRES TIL ANNEN EGENKAPITAL		**202 209**	**134 633**	**102 182**
AVDRAG LÅN 93552		123 107	123 107	88 846
AVDRAG IN LÅN 50101 (BALKONG)		96 530	96 530	66 104

Transaksjon 09222115557541771343 Signert OFA, AM, GS, PS

AS ISLANDSGT. 14

BALANSE	NOTE	2024	2023
Eiendommen	5	340 000	340 000
Balkonger	5	214 070	310 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**554 070**	**650 600**
IN-lån mellomregning		14 611	-15 259
Restanser fellesutgifter		66	6 935
Forskuddsbetalte kostnader		124 842	110 814
Bankinnskudd, kontanter		125 845	73 377
SUM OMLØPSMIDLER		**265 365**	**175 867**
SUM EIENDELER		**819 435**	**826 467**
Aksjekapital	6	120 000	120 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		**120 000**	**120 000**
Udekket Tap	7	**-498 921**	**-701 129**
SUM EGENKAPITAL	7	**-378 921**	**-581 129**
Pantelån	8	1 063 479	1 283 116
Leieboerobligasjoner	9	24 000	24 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 087 479**	**1 307 116**
Forskudd fellesutgifter		14 992	12 177
Påløpte Renter		5 452	6 360
Leverandørgjeld		90 432	81 943
SUM KORTSIKTIG GJELD		**110 876**	**100 480**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**819 435**	**826 467**

Oslo,

Astrid Magistad
Styreleder

Grete Simensen
Styremedlem

Peder Svane
Styremedlem

OAE

Transaksjon 09222115557541771343 Signert OFA, AM, GS, PS

AS ISLANDSGT. 14

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 1 Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

NOTE 2 STYREHONORAR

Honorar	36 000	
Arbeidsgiveravgift	5 076	**41 076**

Selskapet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon, i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 3 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Utlegg Louise - Lyspærer	258
Utlegg Simensen - Diverse	834
Utlegg Simensen - Singel, salt og strøspade	356
iSekk AS - Hageavfall	1 254
Utlegg Simensen - Div ibm dugnad	1 734
Utlegg for mel.skap Huseierne	2 130
	6 566

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

OAE - Portal	313
OAE - Avregning IN-lån	3 750
OAE - Registrering og fakturering vasketjenes	719
Bankgebyrer	8 413
	13 195

Transaksjon 09222115557541771343 Signert OFA, AM, GS, PS

NOTE 5 BYGNINGEN

8 leil. a	36,5 kvm.	104 364	
8 leil. a	61,0 kvm.	174 416	
2 leil. a	59,2 kvm.	42 315	
1 butikk a	52,9 kvm.	18 905	**340 000**
Aktiverte rehabiliteringskostnader		350 000	
Akk.avskrivning		-350 000	**0**
Aktiverte balkongkostnader		1 778 723	
Akk.avskrivning		-1 564 653	**214 070**

Bygningen balanseføres til historisk kost. Bygning avskrives ikke da styret mener løpende vedlikehold ansees tilstrekkelig til å unngå verdireduksjon, samt at underliggende substansverdi er høy * Hver leilighet øker betaling med kr 40,- fra 1.07.
Balkongene avskrives i takt med avdrag på balkonglån.

NOTE 6 AKSJEKAPITAL

8 leil. a	1 aksje	4 000	32 000	
10 leil. a	2 aksjer	4 000	80 000	
1 butikk a	2 aksjer	4 000	8 000	**120 000**

NOTE 7 EGENKAPITAL

	Aksje-kapital	**Annen egenkap.**	**Sum**
Pr. 01.01.	120 000	-701 129	-581 129
årets resultat	0	202 209	202 209
Pr. 31.12.	**120 000**	**-498 921**	**-378 922**

NOTE 8 LÅN I HANDELSBANKEN

	Ord.lån	**Balkong-lån**	**Sum**
Saldo 01.01	972 494	310 622	1 283 116
Betalt ordinære avdrag	-123 107	-96 530	-219 637
Saldo 31.12	**849 387**	**214 092**	**1 063 479**

Lån fasaderehabilitering 93552
Oppr. 3.000.000 tatt ut i 2012 og 2013, annuitetslån, p.t. 7,19 % rente
Innfrielse mars 2032
Balkonglån IN 50101
Annuitetslån, oppr.kr. 1.769.900, tatt opp i 2003, p.t. 7,93 % flytende rente
Innfr. nov.2026
Balkonglånet omfatter 16 av 19 leiligheter, med kr. 34.561 på hver.

Lånene er sikret med pant i eiendommen, gnr. 232 bnr. 214, Oslo

NOTE 9 LEIEBOEROBLIGASJONER

8 stk. a	950	7 600	
8 stk. a	1 650	13 200	
2 stk. a	1 600	3 200	**24 000**

Transaksjon 09222115557541771343 Signert OFA, AM, GS, PS

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541771343

Dokument

500 - Regnskap 2024_1
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-03-17 15:22:09 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-03-28 00:37:48 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA) OAE Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 *post@oae.no* *Signert 2025-03-17 15:22:10 CET (+0100)*	**Astrid Magistad (AM)** AS Islandsgate 14 *astridelise@gmail.com* +4798248336 *Signert 2025-03-28 00:37:48 CET (+0100)*
Grete Simensen (GS) AS Islandsgate 14 *gsime970@gmail.com* +4797044509 *Signert 2025-03-27 12:07:57 CET (+0100)*	**Peder Svane (PS)** AS Islandsgate 14 *pesvane@gmail.com* +4746954966 *Signert 2025-03-19 08:36:20 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



AS ISLANDSGT. 14

BUDSJETT	**2025**	
Innbetaling av felleskostnader	805 486	
Avdrag IN lån - Balkong	96 576	
Renter IN lån - Balkong	19 200	
Fellesanlegg tv/nett	87 552	
Vasketjenester	7 300	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 016 114**	
Styrehonorar/aga	41 076	
Avskrivning balkonger	100 884	
Strøm	35 000	
Drift/Vedlikehold	100 000	
Fellesanlegg tv/nett	87 552	
Forretningsførsel	47 950	
Renhold	43 622	
Andre driftskostnader	20 000	
Forsikring	90 432	
Kommunale avgifter	257 648	*
SUM DRIFTSKOSTNADER	**824 164**	
DRIFTSRESULTAT	**191 950**	
Renteinntekter	0	
Renter ord.lån	-55 868	
Renter IN-lån	-12 340	
SUM FINANSPOSTER	**-68 208**	
ÅRETS RESULTAT	**123 742**	
Avdrag ord lån 93552	131 516	
Avdrag IN lån 50101	100 884	

* Økning 20%

OAE

Gjennomgang av felleskostnadsbrøk

Sak fremmet av: Frode Olafsen

"Jeg ønsker at det behandles felleskostnadsbrøk på generalforsamlingen med tanke på min leilighet i Islandsgate 14c. Mine felleskostnader er 5349,- per måned noe som gir en høyere felleskostnadspris per m2 enn de andre leilighetene.

Tidligere har mitt lokale vært en butikk og senere et næringslokale.
Felleskostnadsbrøken tilbake i tid ble derfor satt høyere enn de andre leilighetene, noe som da er naturlig siden belastningen var høyere.

I januar 2023 ble det gjort om til en 3 roms leilighet og belastningen gikk derfor ned. Det gjorde ikke felleskostnadsbrøken.

Jeg har egen inngang og således belaster jeg sameie mindre enn de andre leilighetene som benytter felles trappesjakt. Derfor mener jeg det er urimelig at jeg skal betale mer i felleskostnader enn tilsvarende andre leiligheter i sameiet.

Ber om at min felleskostnadsbrøk blir lik per m2 enn de andre sammenlignbare leiligheter i sameiet. Etter mine målinger så skal leiligheten min være på 54m2. Det utgjør da 1188,67,- i felleskostnader per m2 per år (uten ekstraordinære felleskostnader)"

FORSLAG TIL NY EIERBRØK		OG BEREGNEDE FELLESKOSTNADER (FK)				
DENNE INFORMAJONEN ER HENTET FRA REGNSKAPETS NOTER						
NOTE 5	**BYGNINGEN**					
	8 leil. a		36,5 kvm.	104 364		
	8 leil. a		61,0 kvm.	174 416		
	2 leil. a		59,2 kvm.	42 315		
	1 butikk a		52,9 kvm.	18 905	**340 000**	
	Eiendomskode	**Teller**	**Dagens FK**	**NY BRØK**		**Ny FK**
	500-1-02	4,3	2744	36,5	3,84	2450
	500-1-04	4,3	2744	36,5	3,84	2450
	500-1-05	4,3	2744	36,5	3,84	2450
	500-1-08	4,3	2744	36,5	3,84	2450
	500-1-10	4,3	2744	36,5	3,84	2450
	500-1-12	4,3	2744	36,5	3,84	2450
	500-1-16	4,3	2744	36,5	3,84	2450
	500-1-17	4,3	2744	36,5	3,84	2450
	500-1-06	5,07	3235	59,2	6,22	3968
	500-1-19	5,07	3235	59,2	6,22	3968
	500-1-01	5,86	3738	61	6,41	4090
	500-1-03	5,86	3738	61	6,41	4090
	500-1-07	5,86	3738	61	6,41	4090
	500-1-09	5,86	3738	61	6,41	4090
	500-1-11	5,86	3738	61	6,41	4090
	500-1-13	5,86	3738	61	6,41	4090
	500-1-14	5,86	3738	61	6,41	4090
	500-1-15	5,86	3738	61	6,41	4090
	500-1-18	8,58	5475	52,9	5,56	3547
SUM		**100**	**63801**	**951,3**	**100**	**63801**

Hei og velkommen til Islands Gate 14!

Gratulerer med leilighetskjøp, vi gleder oss til å få deg som nabo!

Islands Gate 14 er et aksjelag som består av 19 enheter med en stor og fin felles bakgård. Blokka er fra 1936 og krever vedlikehold og god behandling av alle som bor her.

Vi har ikke vaktmester, og fordeler derfor ansvaret mellom beboerne. Vi har alle ansvar for å rydde og fikse forefallende arbeid vi ser, samt holde trappeavsats ryddig, bytte lyspærer ved behov, etc.

Vi rullerer på hvem som steller bakgården, liste som viser oversikten over denne rulleringen, henger i oppgangen og i facebookgruppen vår. Når man har «vaktmesteruke» har man ansvaret for plenklipping, vanning, snømåking, strøing etc. Det er spesielt viktig at veien til søppelbøttene blir måkt på vinteren slik at våre venner i renovasjonsetaten får gjort jobben sin. Dersom du ikke er hjemme når du har ansvaret må du bytte uke med noen andre beboere.

Nå som du flytter inn så skal du kanskje pusse opp. Gi skriftlig beskjed til styret samt heng opp nabovarsel i begge oppganger i rimelig tid før du begynner.

Oppussing skal foregå i tidsrommet 08.00-22.00 på hverdager og 11.00-18.00 på lørdager og søndager.

Dersom du skal leie ut, så skal dette søkes om og godkjennes av styret.

Sett deg godt inn i alle husordensreglene (se vedlagt), da disse er viktige for at vi alle skal trives og ha et godt naboskap her i blokka.

Vi har en facebookgruppe hvor vi legger ut en del viktig og relevant informasjon for beboerne våre, så supert om du også melder deg inn her:

https://www.facebook.com/groups/islandsgate/

Dersom det er noe du lurer på så kan du sende mail til islandsgate14@styremail.no

Hvis det haster kontakt en i styret på telefon/SMS

Styreleder Astrid Elise Magistad 98248336

Styremedlem Grete Simensen 97044509

Styremedlem Peder Svane 46954966

Annen nyttig info:

- **Merking av ringeklokke:** Styret ordner dette. Send en e-post med navn, oppgang og leilighetsnummer til islandsgate14@styremail.no og merk eposten «Navn ringeklokke».
- **Vaskekjeller:** De som ønsker å benytte vaskemaskin og tørkerom i vaskekjelleren kan bestille dette ved å skrive til islandsgate14@styremail.no. Dette koster 100 kr/mnd og du får egen faktura på dette i tillegg til husleie. Merk e-posten «Bestille vaskerom»
- **Søppel og papiravfall:** Søppelkassene finner du i bakgården og pappdunken står i oppgangen. Mer informasjon om sortering i Oslo finner du her: Hvordan kildesortere i Oslo - Avfall og gjenvinning - Oslo kommune
- **Dugnad:** Vi har dugnad en gang i året.
- **Bakgården:** Det er fritt frem for å bruke bakgården, gi beskjed i facebookgruppen på forhånd dersom du skal samle flere mennesker, slik at naboene er informert.
- **Balkong:** På balkongene er det kun gass/elektrisk grill som er tillatt. Husk å ta hensyn til dine naboer når det gjelder støy og røyk.

Vedtatt på generalforsamling den 11/4 2007

HUSORDEN FOR ISLANDSGT. 14

Denne husorden er utarbeidet av styret til supplering av bestemmelsene i vedtektene.

Det henstilles til leieboerne i egen og selskapets interesse nøye å overholde husordenen og derved bidra til et godt forhold mellom leieboerne innbyrdes.

1. DET MÅ TAS TILBØRLIG HENSYN TIL NABOENE.

2. Det må ikke settes uvedkommende ting på gårdsplassen, i trappeoppganger, loft eller kjeller. Det er forbudt å sette fra seg ski, kjelker, sykler etc. i oppgangene.

   Avfall etc. skal legges i avfallsposene i stativ på gårdsplass og må ikke henlegges noe annet sted. Papp og papir legges i kommunale papircontainere i lokalområdet da gårdens utforming dessverre ikke tillater egne containere i gården.

3. Vaskerom, tørketrommel og rulle benyttes etter tur og rengjøres av vedkommende leier etter bruk. Leier må rette seg etter styrets mulige oppslag på stedet i så henseende. Det gjøres særlig oppmerksom på at vaskemaskinen må rengjøres ordentlig etter bruk og at man følger instruksen for bruk av hele anlegget.

   Lufting og banking av klær, tepper etc. bør foregå på gårdsplassen i tiden kl. 7.30 – 10.00. Vask må derfor ikke henges ut før kl. 10.00. Tørking av tøy på gårdsplass må ikke skje etter kl. 17.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager.

   Vaskerom og rulle kan benyttes i tiden kl. 7.30 – 22.00 alle dager. Tørkerom kan benyttes til kl. 23 alle dager. Vask som henger i tørkerom eller på gårdsplass anmodes tatt inn når det er tørt.

4. Kjelleren må i sommerhalvåret luftes godt, om vinteren må vinduene være lukket. Rengjøring av kjellervinduene påligger leieboerne. Lys i kjeller og på loft må slukkes etter bruk. Bart lys må ikke benyttes i kjeller og på loft. Elektrisk lys i trappeoppgangene skal være tent hele døgnet.

   Loftsbodene skal rengjøres en gang i året. Ganger i kjeller og på loft skal ikke brukes til maling, saging etc. Fellesarealer i kjeller og på loft skal til enhver tid være helt ryddet. Det skal ikke hensettes noe utenfor bodene.

5. Om natten, regnet fra kl. 22.00 – 7.00, og på søn- og helligdager skal det være ro i huset, slik at andre leieboere ikke sjeneres. Unødvendig støy i denne tiden er ikke tillatt. Som unødvendig støy regnes bl.a. banking, boring, sterk vanntapping, høy musikk etc.

   Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten med selskapets samtykke.

Ved større oppussing av leiligheten skal dette gjøres kjent for de andre beboerne. På hverdager kan arbeidet påbegynnes kl. 8.00 og holde på til kl. 22.00. På lørdager og søndager kan det arbeides fra kl. 11.00 til kl. 18.00

Soilrørene på kjøkkenet er av plast. PLUMO og PLUMBO må derfor ikke brukes.

Oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel i leilighetene må brukes med omtanke, og ikke før kl. 7.00 eller etter kl. 22.00, såvel for å hindre vannskade, som av hensyn til naboene som kan sjeneres av støyen. Tilførsels- og utløpsslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut etter forskriftene. Leilighetene må ikke forlates så lenge maskinen(e) er i gang, slik at eventuelle vannslekkasjer kan oppdages før skade oppstår. Automatiske stoppeventiler anbefales montert. Oppstår vannskader som kan føres tilbake til leieboerens installasjoner og bruk av disse, skal egenandeler av selskapets forsikring dekkes av leieboeren. Sluket må kontrolleres og holdes åpent.

6. Utgangsdørene og dørene til kjelleren skal være låst til enhver tid.

7. Leilighetene må kun benyttes som bolig, altså ikke som uten selskapets tillatelse til forretningslokale, verksted e.l.

8. Balkonger, vinduer og trappeoppganger må ikke benyttes til banking og risting av gulvtepper/ryer eller sengeklær.

   Utlufting av leilighet til trappeoppgang er forbudt.

   Balkonger må holdes fri for snø og is, da dette kan forårsake unødige belastninger på balkongkonstruksjonene.

9. Framleie eller fremlån av hele leiligheten er kun tillatt med styrets skriftlige samtykke.

10. Husdyr er ikke tillatt uten styrets samtykke.

11. Det påhviler leieren selv å bekoste det indre vedlikehold av leiligheten, og å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte gi om dette.

    Til kontroll med at vedlikeholdsplikten oppfylles, har selskapets styre eller forretningsfører adgang til å foreta inspeksjon. Mangler som leieren ikke selv utbedrer innen en for hver gang fastsatt tid, kan selskapet la utføre på hans bekostning.

12. Selskapet har rett til å foreta de reparasjoner, forandringer og den oppussing av eiendommen som styret finner påkrevet til eiendommens forsvarlige vedlikehold.

    Leieren må, uten krav på godtgjørelse, finne seg i disse ulemper.

13. Leieboeren er ansvarlig for enhver skade på bygningen eller dens innretninger, forårsaket av ham eller hans husstand, herunder også vannskade og skade forårsaket ved flytting.

14. Trappeoppganger vaskes av innleid firma hver 14. dag ref. vedtak tidligere generalforsamling.

15. Da vi ikke har noen vaktmester i gården, må vi leieboere i fellesskap utføre en del plikter; snømåking om vinteren, plenklipping og vanning om sommeren. Likeledes vedlikehold som beising av vinduer og havegjerde, vedlikehold av balkonger, vask av vinduer i oppgangene og kjeller samt vedlikehold av vaskeri etc.

    Styret anmoder alle om å hjelpe til så godt de kan slik at ikke noen få må gjøre alt.

VEDTEKTER FOR AS ISLANDSGT. 14

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og borettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

Endringslogg

Endring	Endret av	Dato
Opprinnelig versjon		15.05.2007
Endret eierbrøk grunnet omgjøring av butikklokale fra næringseiendom til leilighet	Astrid Magistad, Styreleder	10.04.2025

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er AS Islandsgate14. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig/næringslokale i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 120.000, fordelt på 30 aksjer á kr 4.000, fullt innbetalt og pålydende navn.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Melding om nye aksjeeiere skal sendes forretningsfører. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Aksjonær som eier 2 aksjer og innskyter kr. 1.650,- i innskudd mot obligasjon, har borett til en 2 værelses leilighet i 2. – 5. etasje.
Aksjonær som eier 2 aksjer og innskyter kr. 1.600,- i innskudd mot obligasjon, har borett til en 2 værelses leilighet i 1. etasje.
Aksjonær som eier en aksje og innskyter kr. 950,- i innskudd mot obligasjon, har borett til en 1 værelses leilighet i 2. – 5. etasje.
Aksjonær som eier 2 aksjer og innskyter kr. 3.000,- i innskudd mot obligasjon, har borett til næringslokalet.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
Av sikkerhetsmessige grunner(for eksempel evakuering av gården i krisesituasjon) oppfordres aksjeeier å informere selskapets styre om antall personer som bruker boligen. Det understrekes at dette er informasjon som aksjeeier frivillig opplyser om med tanke på egen sikkerhet.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret utarbeider vanlige husordensregler til supplering av vedtektene. Se vedtekter pkt. 7.7.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringsboks, inventar, utstyr, nøkler, apparater og innvendige flater samt istandsetting og oppstaking av innvendige avløpsrør til egen vannlås. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som sluk, rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. I tilfeller der aksjeeier utfører oppussing som berører himling og rørsystem til nabo plikter vedkommende å informere styret og berørte part i god tid samt å påkoste tilbakeføring til minimum opprinnelige standard. Aksjeeier plikter å gjøre utplassert brannsikringsutstyr tilgjengelig på oppfordring fra styret slik at styret kan utføre sin plikt for regelmessig vedlikehold/service.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Aksjeeiers plikter ved fraflytting

Brannsikkerhetsmateriell(1 stk 6 kg pulverapparat + 2 stk røykvarslere) som er innkjøpt og utplassert av selskapet tilhører selskapet og må ikke fjernes.

4.4 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Ansvar for regelmessig vedlikehold av brannsikringsutstyr er selskapets ansvar å følge opp. Se for øvrig pkt.4.2.
Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling[1] og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter(se vedlegg 1), med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser[2] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Betaling av husleie

Hvis leien ikke er betalt innen 1 måned etter at aksjeeier har mottatt skriftlig påkrav som er sendt etter forfallsdato, kan selskapet pålegge aksjeeier å selge aksjen(e), se punkt 6.2.

6.2 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen(e). Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.3.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

[1] De nye reglene innebærer ikke noen endring i kostnadsfordelingen mellom aksjeeierne. Gjeldende kostnadsfordeling vedlagt.
[2] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trår i kraft.

6.3 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre[3]

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver borett har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene og/eller husordensregler skal gjengis i innkallingen.

Aksjeeierne skal på forhånd varsles om generalforsamlingsdato, med angitt frist for å komme med saker de ønsker behandlet på generalforsamlingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkalle til generalforsamling.

[3] Reglene suppleres av aksjelovens Kap. 5 og 6.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest 8 dager før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver borett gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Dette gjelder også vesentlige endringer av husordensregler. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser

det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.
Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.
Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.
Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

VEDLEGG 1/1 - PKT. 5.1 I VEDTEKTER - AS ISLANDSGATE 14

FORDELINGSNØKKEL FELLESKOSTNADER						
LEIL.NR	**OPPG**	**ETG**	**AKSJE NR**	**BRØK**		
1	A	1	8 og 9	6,22		
2	B	1	19 OG 20	6,22		
3	C	1	28 og 29	5,56		
4	A	2	5 OG 6	6,41		
5	A	2	25	3,84		
6	B	2	13 OG 14	6,41		
7	B	2	2	3,84		
8	A	3	17 og 18	6,41		
9	A	3	10	3,84		
10	B	3	26 og 27	6,41		
11	B	3	1	3,84		
12	A	4	21 OG 22	6,41		
13	A	4	3	3,84		
14	B	4	15 OG 16	6,41		
15	B	4	4	3,84		
16	A	5	11 OG 12	6,41		
17	A	5	30	3,84		
18	B	5	23 OG 24	6,41		
19	B	5	7	3,84		
				100.00		

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

9057

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1 00921568355

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: AS Islandsg 14, v/OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149, 1309 RUD

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9041.71.93552

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 784.674,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,950 %
Ny rente fra 24.07.2025	6,700 %
Ny eff. rente 24.07.2025	6,930 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	4 år og 11 mnd
Innfrielsesdato	05.06.2030
Første forfall	05.09.2025
Terminlengde	3 mnd
Terminbeløp	kr 46.786 frem til 24.07.2025
Terminomkostninger	kr 60
Utbetalingsdato	24.04.2012

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
24.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS		:	6,700 %		
24.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			46.512 (RENTER OG AVDRAG)		
05.09.2025	46.572	13.514	60		32.998	751.676
05.12.2025	46.572	12.557	60		33.955	717.721
SUM 2025	93.144	26.071	120		66.953	717.721
05.03.2026	46.572	11.857	60		34.655	683.066
05.06.2026	46.572	11.535	60		34.977	648.089
05.09.2026	46.572	10.945	60		35.567	612.522
05.12.2026	46.572	10.231	60		36.281	576.241
SUM 2026	186.288	44.568	240		141.480	576.241
SUM 2027	186.288	34.849	240		151.199	425.042
SUM 2028	186.288	24.481	240		161.567	263.475
SUM 2029	186.288	13.357	240		172.691	90.784
SUM 2030	93.177	2.273	120		90.784	0
TOTAL	931.473	145.599	1.200		784.674	0

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: AS Islandsg 14, v/OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149, 1309 RUD

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9041.71.50101

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 154.631,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,950 %
Ny rente fra 24.07.2025	6,700 %
Ny eff. rente 24.07.2025	7,890 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	1 år og 5 mnd
Innfrielsesdato	05.12.2026
Første forfall	05.08.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 9.583 frem til 24.07.2025
Terminomkostninger	kr 60
Utbetalingsdato	19.12.2005

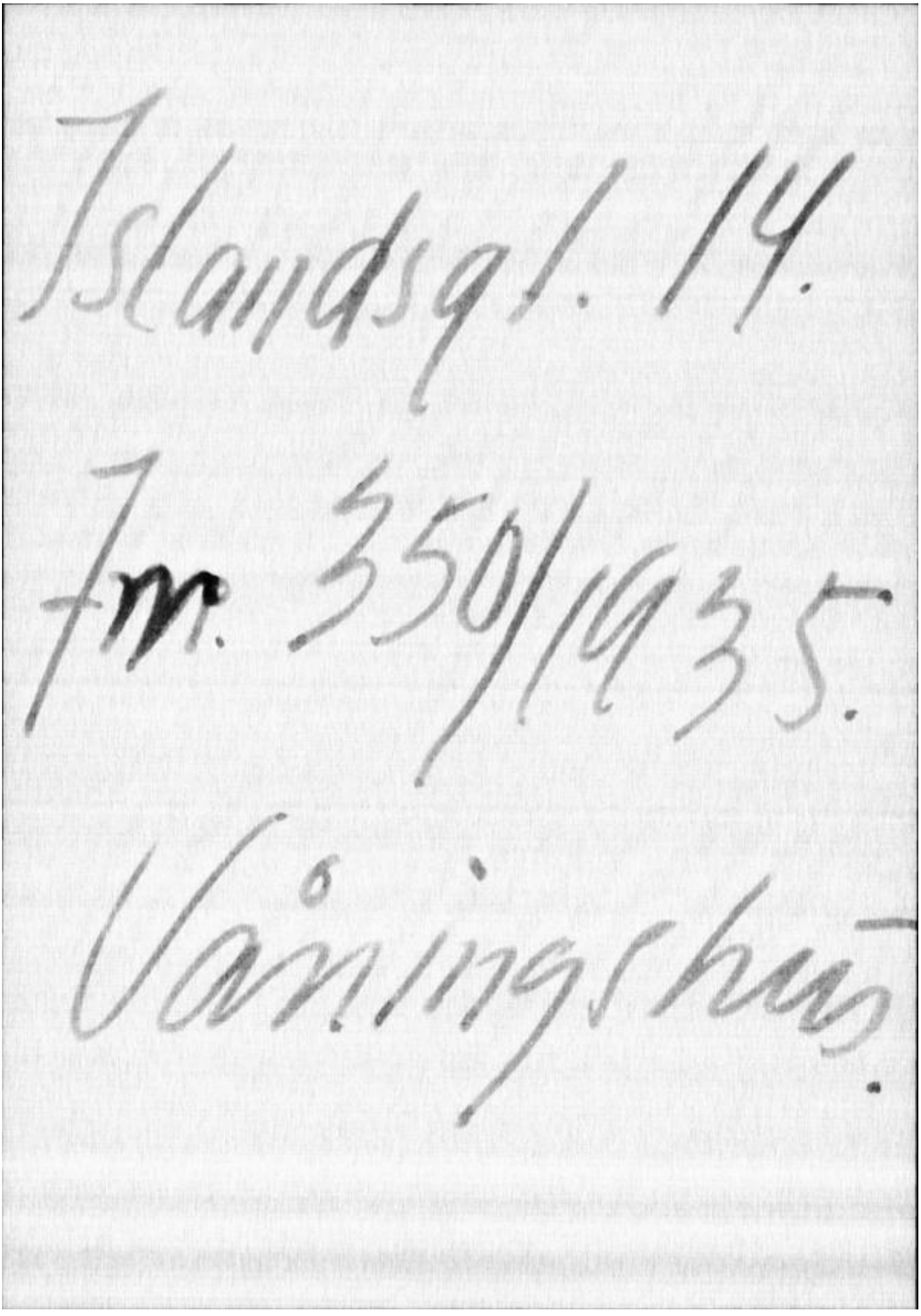
Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
24.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS :			6,700 %		
24.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			9.562 (RENTER OG AVDRAG)		
05.08.2025	9.622	900	60		8.662	145.969
05.09.2025	9.622	831	60		8.731	137.238
05.10.2025	9.622	755	60		8.807	128.431
05.11.2025	9.622	731	60		8.831	119.600
05.12.2025	9.622	659	60		8.903	110.697
SUM 2025	48.110	3.876	300		43.934	110.697
05.01.2026	9.622	630	60		8.932	101.765
05.02.2026	9.622	579	60		8.983	92.782
05.03.2026	9.622	477	60		9.085	83.697
05.04.2026	9.622	476	60		9.086	74.611
05.05.2026	9.622	411	60		9.151	65.460
05.06.2026	9.622	372	60		9.190	56.270
05.07.2026	9.622	310	60		9.252	47.018
05.08.2026	9.622	268	60		9.294	37.724
05.09.2026	9.622	214	60		9.348	28.376
05.10.2026	9.622	157	60		9.405	18.971
05.11.2026	9.622	108	60		9.454	9.517
05.12.2026	9.629	52	60		9.517	0
SUM 2026	115.471	4.054	720		110.697	0
TOTAL	163.581	7.930	1.020		154.631	0


Islandsg. 14.
fm. 350/1935.
Våningshus.

M.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.-No. 380/35 * OSLO *

A N M E L D E L S E .

3 tl. tegninger.

Duplikat sendt Brandsjefen

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Vaaningshus

på matr.-nr. 14 Islandsgaten

innlevert 27. februar 1935. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1. mars 1935.

Islandsg. 14

Opm.chefens j. nr. —
Mott: 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Tomtens grense er på Bl. I grønt inntegnet.

Oslo oppmålingsvesen 5/3 1935

M/B

Islandsgaten 14
Opm.chefens eksp. av 5/3 35.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
001544 11. MRS 1935
REGULERINGSVD.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Islandsgaten er regulert 15,7 m. bred.

Gatens regulerte reviderte høide er ved Sverigesgates vestside kote 56,55. Herfra faller gaten mot vest med 1:83,6 efter midtlinjen.

Fortøgstigningen er 10 cm.

Hensyn må tas til den oparbeidede gates kantsteinshøider

For strøket gjelder byplanvedtekt 76, stadfestet av arbeidsdepartementet 13/10 1931.

Oslo reguleringsvesen den 7/3 1935.

15 MRS. 1935

Oversendes Oslo helseråd.
Oslo 15/3 35
Akersgaten.

SB/MM.

Adr: 14 Islandsgaten, jnr. 283/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 74[1] anbefales innvilget.

Det må redegjøres for søppelforholdene. Man vil om det viser sig nødvendig forlange tømning av søppel hver dag. Gulv over inngang må isoleres mot kulde. Vaskeriet må særskilt anmeldes. Det må være så stort at hver familie kan vaske hver 14de dag. Tørkeskapet må ventileres effektivt. Loft- og kjellerbåder må skaffes gjennemtrekk.

Skal gasskomfyrer anvendes, må avtrekkene fra disse føres til en felles pipe som ikke brukes til dampavtrekk.

Vedlagte regler for innredning av W.C. rum må følges.

Se vedlagte skjema for isolasjon etc.

Oslo helseråd den 25. mars 1935.

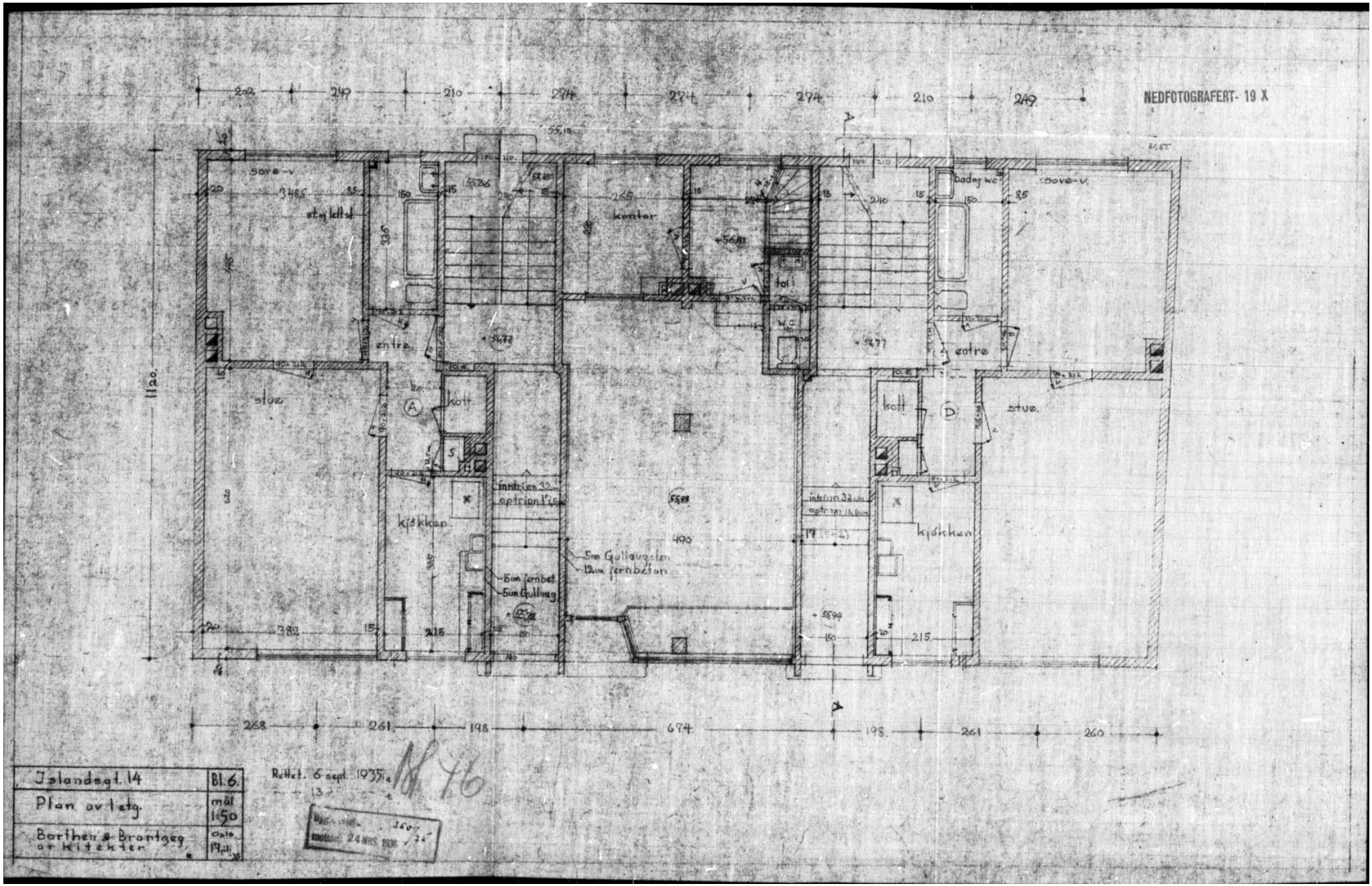
Efter bemyndigelse

25 MRS 1935

Axel Flem

Sigurd Bay

Q.d. til innstilling
Oslo 26/3 35
Akersgaten.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
sove-v.
stue
entre.
kott
kjøkken.
kontor
toi
W.C.
entre
badeg wc
sove-v.
kott
stue.
kjøkken
innstrim 32 cm
optrin 17,5 cm
innstrim 32 cm
optrin 16,6 cm
5cm Gullaugsten
12cm fernbeton
5cm fernbet
5cm Gullaug
1120
490
Islandsgt. 14
Bl. 6.
Plan av 1 etg.
mål 1:50
Borthen & Brantzeg arkitekter
Rettet. 6 sept. 1935
18 76
24 MARS

Oslo

S-3008

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for bevarings- kvartalene på Vålerenga.

Vedtaksdato: 16.11.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197850009

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VÅLERENGA, BEVARINGSKVARTALENE.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

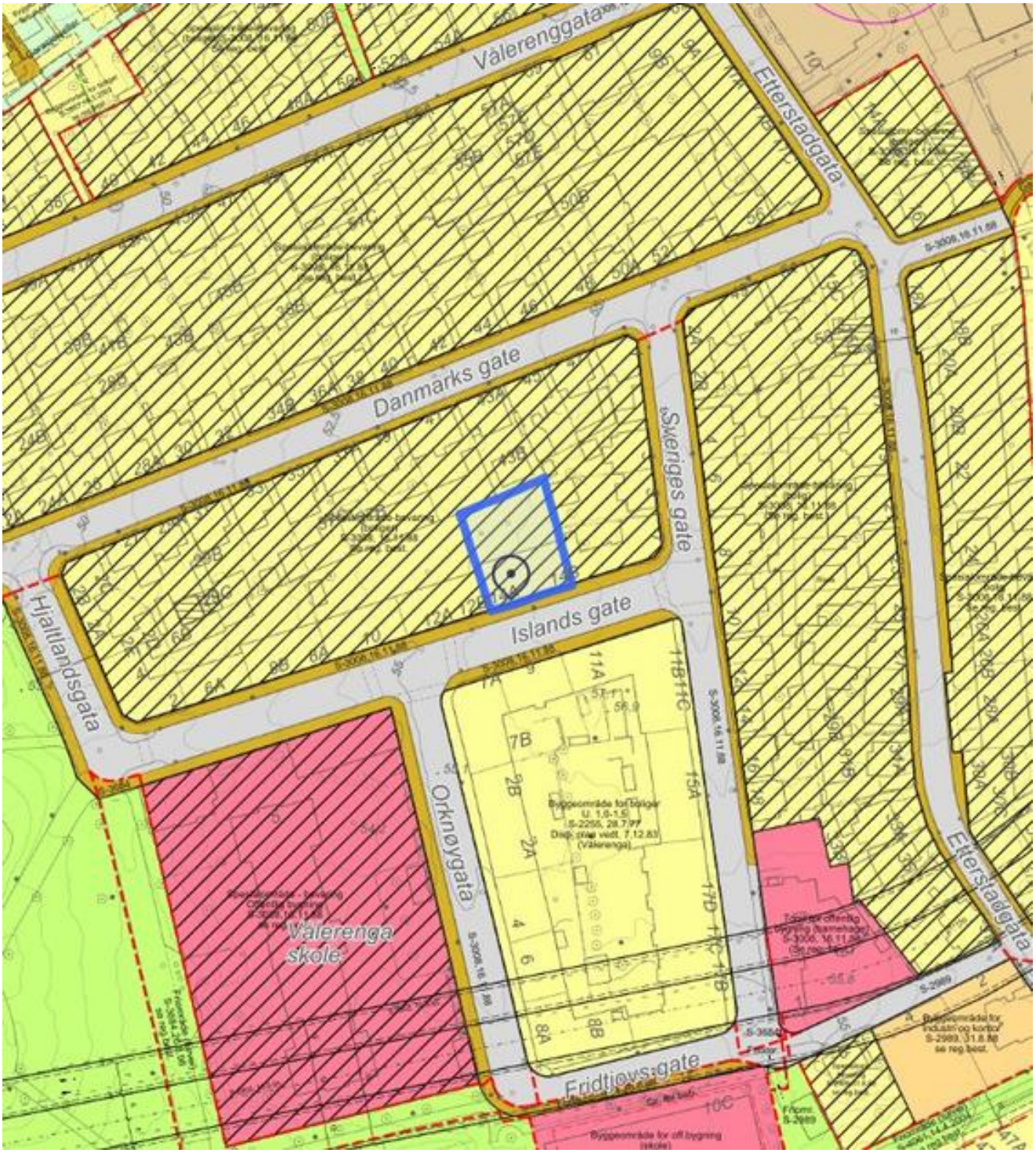
§ 2. Området er regulert til:
- spesialområde - bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (offentlig bygning)
- byggeområde for boliger
- byggeområde for offentlig bygning (barnehage)
- offentlig trafikkområde - vei.

§ 3. For spesialområde - bevaring gjelder:
a. Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
b. Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft til beboelse tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden underordner seg husets karakter eller utformes i oppsluttende karakter.
c. Uthus, side- og bakbygninger tillates ombygget eller erstattet med ny bebyggelse dersom det ikke berører antikvariske og miljømessige hensyn.
d. Ved utvendig vedlikehold skal gatefasaden med fasadematerialer, vindusutforming, bygningsmessige detaljer og takflater med tekking beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
e. Hvis bygningen på grunn av brann eller annen ødeleggelse skal erstattes med ny bebyggelse, skal denne tilpasses tilstøtende bygninger og nærmeste omgivelse med hensyn til størrelse, gesimshøyde, takform, etasjetall, materialbruk, fasadeutforming, bygningsmessige detaljer og farger.
Utvendig oppholdsareal for boligbebyggelse skal være minst 25 m2 for hver bolig.
f. For 232/43 Danmarks gate 52 skal gjelde følgende spesialbestemmelse:
Ved endring av eksisterende bebyggelse settes krav om oppføring av bygning mot gate på tomtens østre del.
g. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
h. Eksisterende gatenett skal bevares. Utformingen av gatene søkes i hovedtrekk opprettholdt. Veidekke tillates fornyet under forutsetning av at den beholdes uendret eller tilbakeføres til en tidligere eller opprinnelig tilstand. Gatemøblering, trafikkskilt etc. må tilpasses bevaringsområdets karakter.

§ 4. For byggeområdene utenom bevaringsområdet gjelder:
a. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer med innredet kjeller eller loftsetasje. Utnyttelsesgraden bør ikke overstige 0,8. For øvrig gjelder bestemmelsene i paragraf 3 pkt.e.
b. Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 5. Næringsvirksomhet.
Eksisterende mønster for næringsvirksomhet søkes opprettholdt. Næringsvirksomheten forutsettes ikke å påføre boligmiljøet vesentlige ulemper.
Ny næringsvirksomhet skal være strøksbetjenende, og tillates kun på markplan og/eller i 1.etasje i lokaler som tidligere har vært i bruk til næringsformål.

$7. Alle forandringer eller nybygg må forelegges byantikvaren til uttalelse.

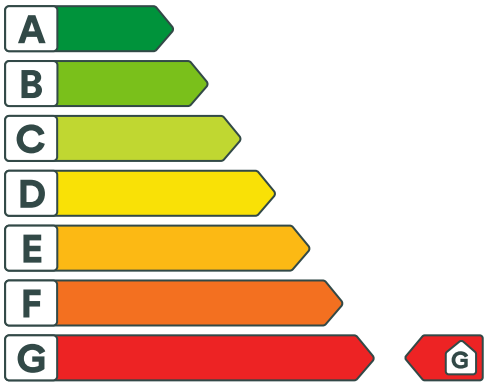

Vålerenggata
Etterstadgata
Danmarks gate
Sveriges gate
Islands gate
Hjaltlandsgata
Orknøygata
Fridtjovs gate
Etterstadgata
Valerenga skole

enova

Energiattest



Adresse **Islands gate 14A, 0658 OSLO**	
Dato for energimerking **03.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277606**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80600534**
Gårdsnummer **232**	Bruksnummer **214**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **325,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **325,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 722 kWh**



Islands gate 14A, 0658 OSLO

Detaljering

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

Islands gate 14A, 0658 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

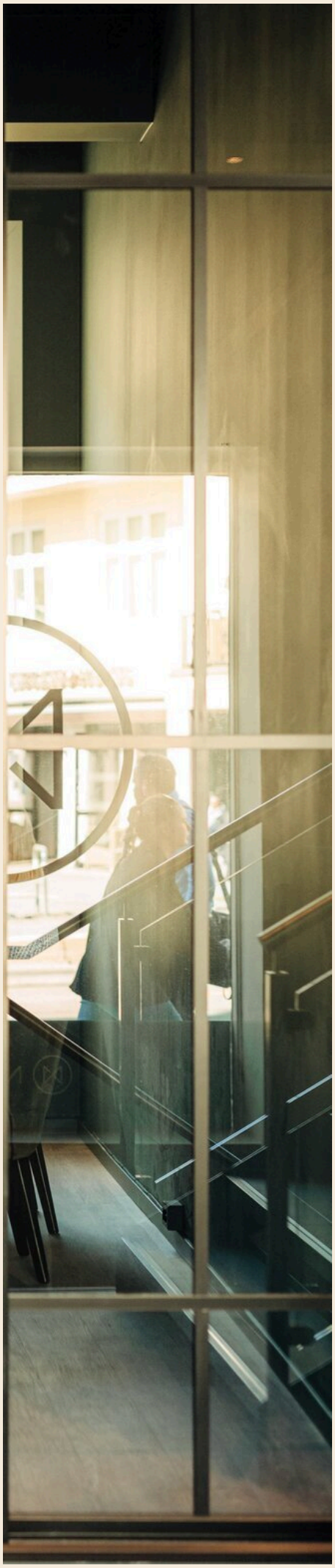
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0095/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Islands gate 14A 0658 OSLO
Matrikkel: Gnr 232, bnr 214 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690