

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 298 753,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 6 450 143,-
Felleskostn.: Kr 7 160,-
Selger: Maya Laitinen
Nikolai Røed Kristiansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1883
BRA-i/BRA Total 61/69 kvm
Tomtstr.: 484.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 226
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1002260152

SJARMALARM! Nydelig 3-roms med solrik balkong

Velkommen til Klostergata 4!

Her får du det beste fra to verdener med tidsriktig utforming og sosiale rom, samtidig som den klassiske bygården byr på forrige århundres sjarm, romslighet og vakre former. Delikate farge- og materialvalg, store vindusflater, plassbygde løsninger og god romfordelig skaper en fantastisk atmosfære. Her får du to gode soverom, luftig stue og separat kjøkken. Om sommeren kan du trekke ut på den solrike balkongen, vendt mot rolig og frodig bakgård.

Høydepunkter:

- Flotte, plassbygde løsninger
- Solrik balkong mot rolig bakgård
- Bredbånd og varmtvann inkl. i fk
- Gjennomgående planløsning

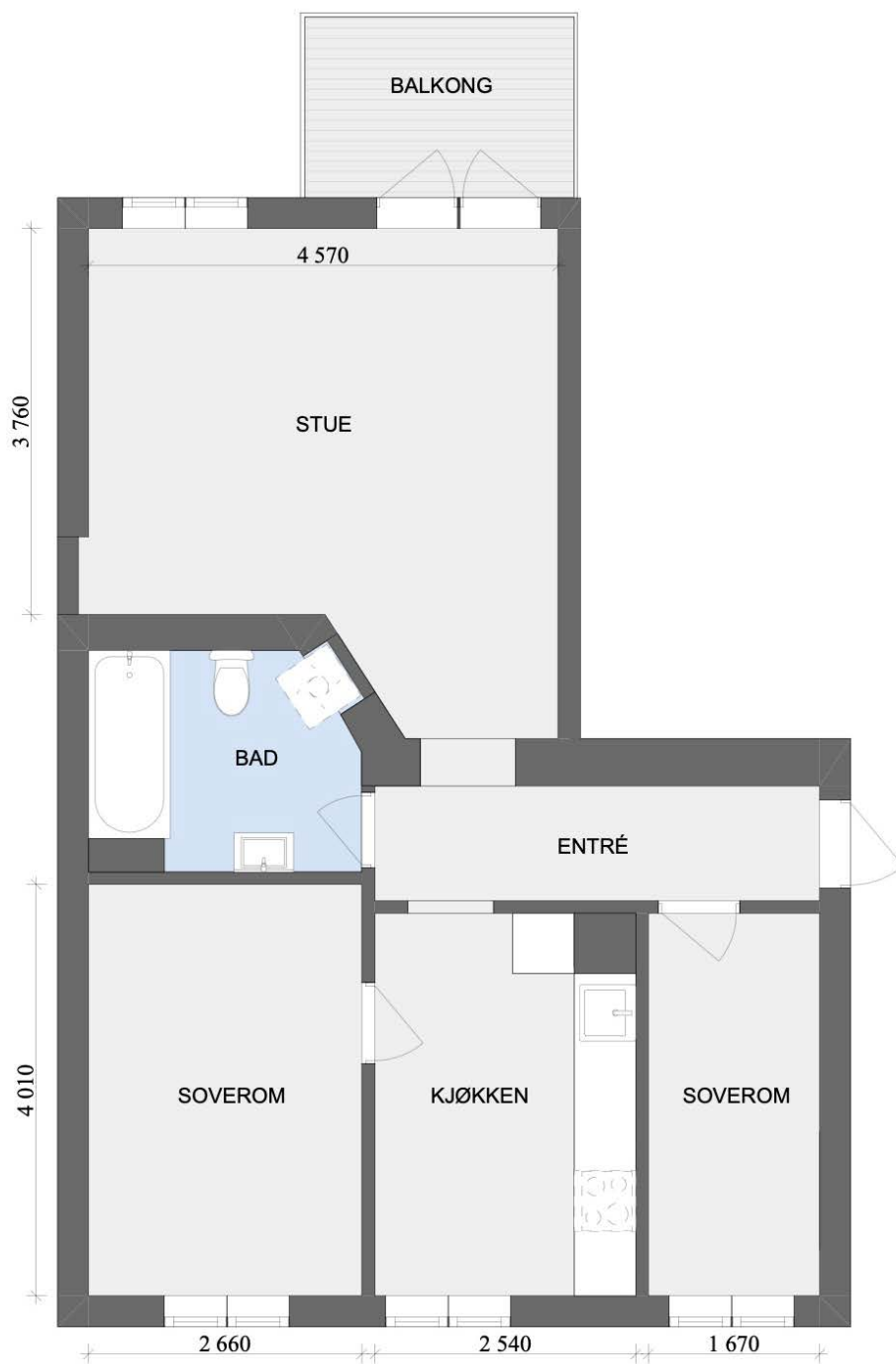
Her bor du med alt du måtte ønske deg i nærheten. Storbyens fasiliteter er kun en liten rusletur unna, enten du ønsker handlemuligheter, parkliv eller restaurantbesøk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	36
Egenerklæring	86
Nabolagsprofil	96
Budskjema	151

Plantegning



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
 Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



















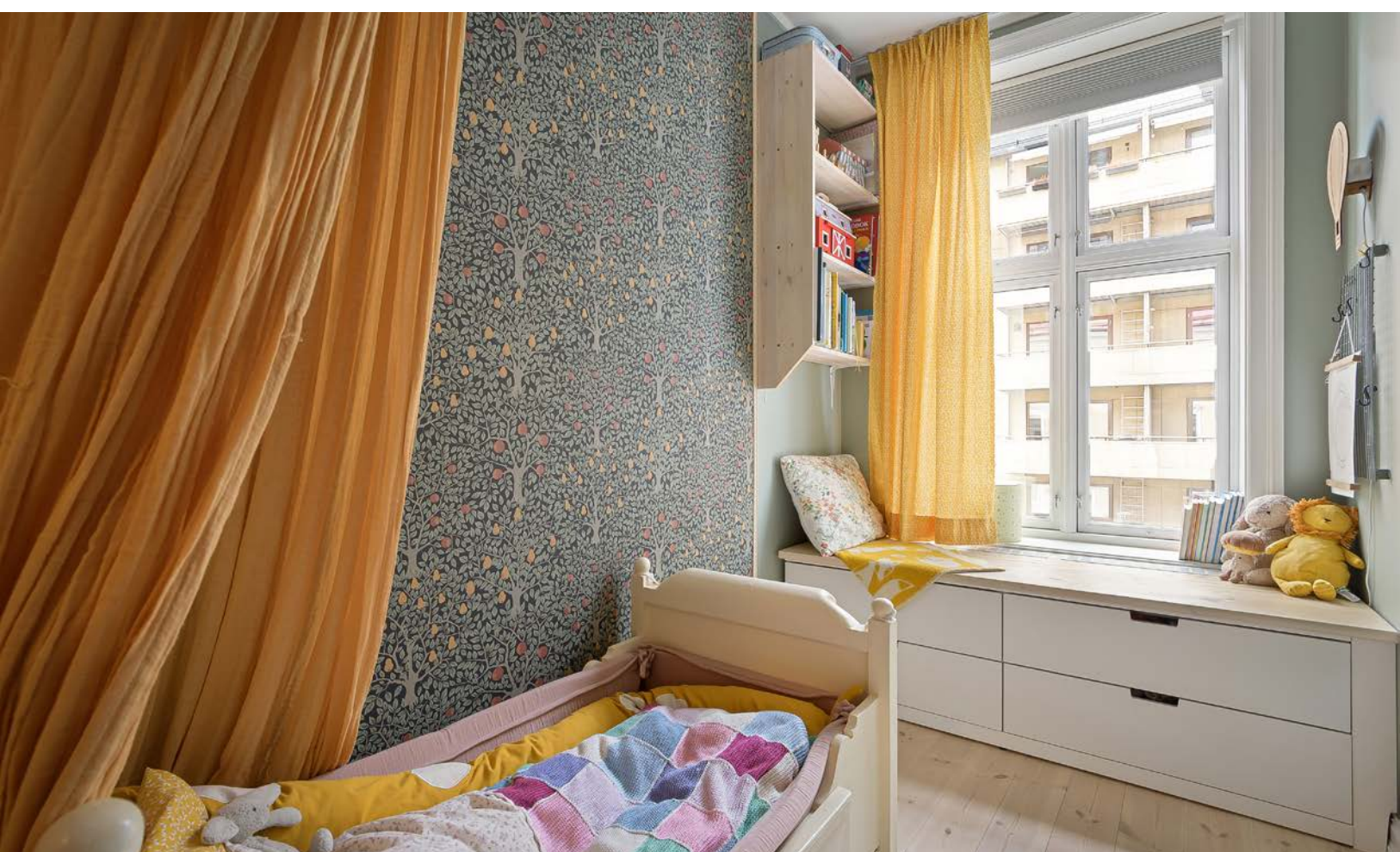














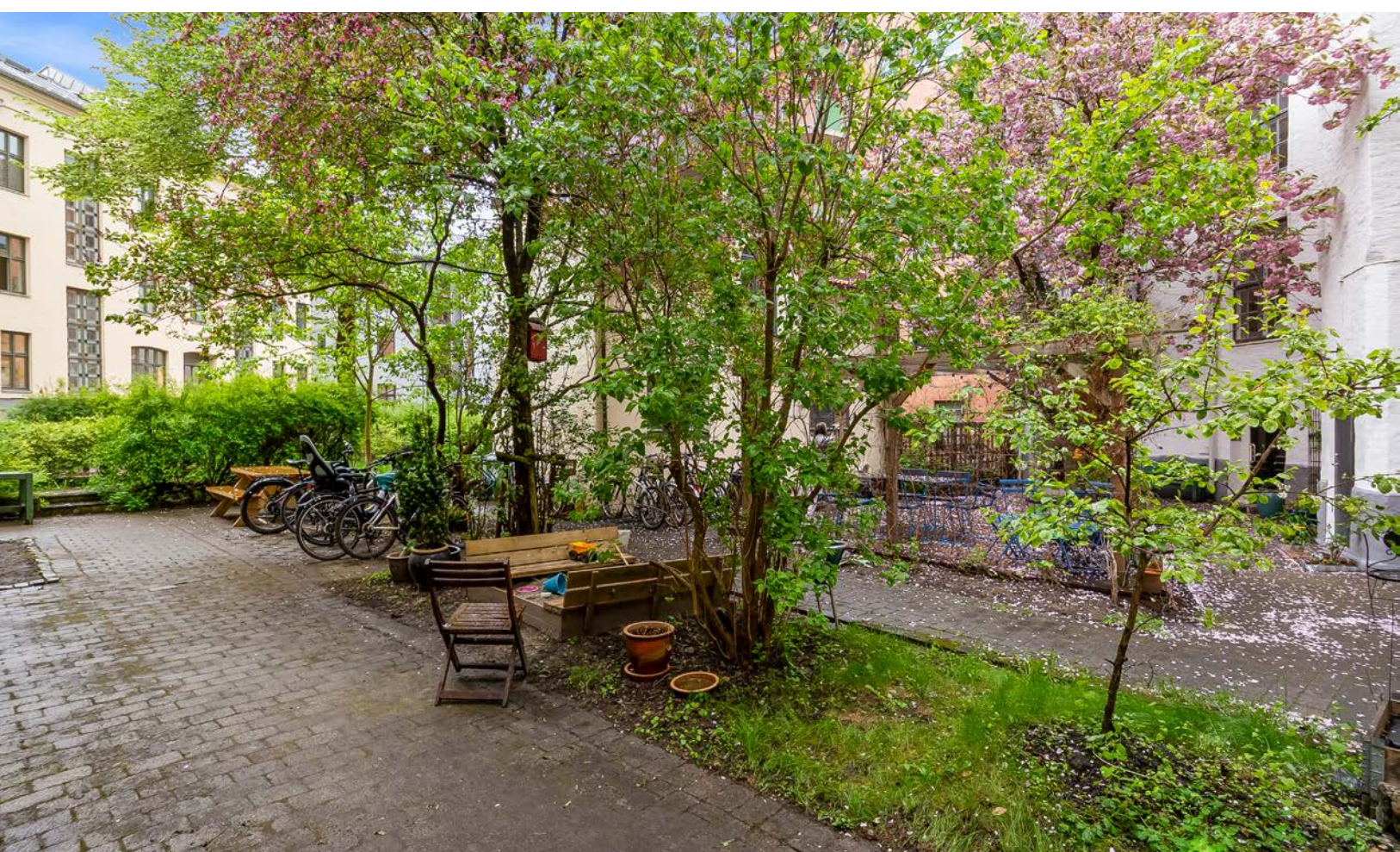


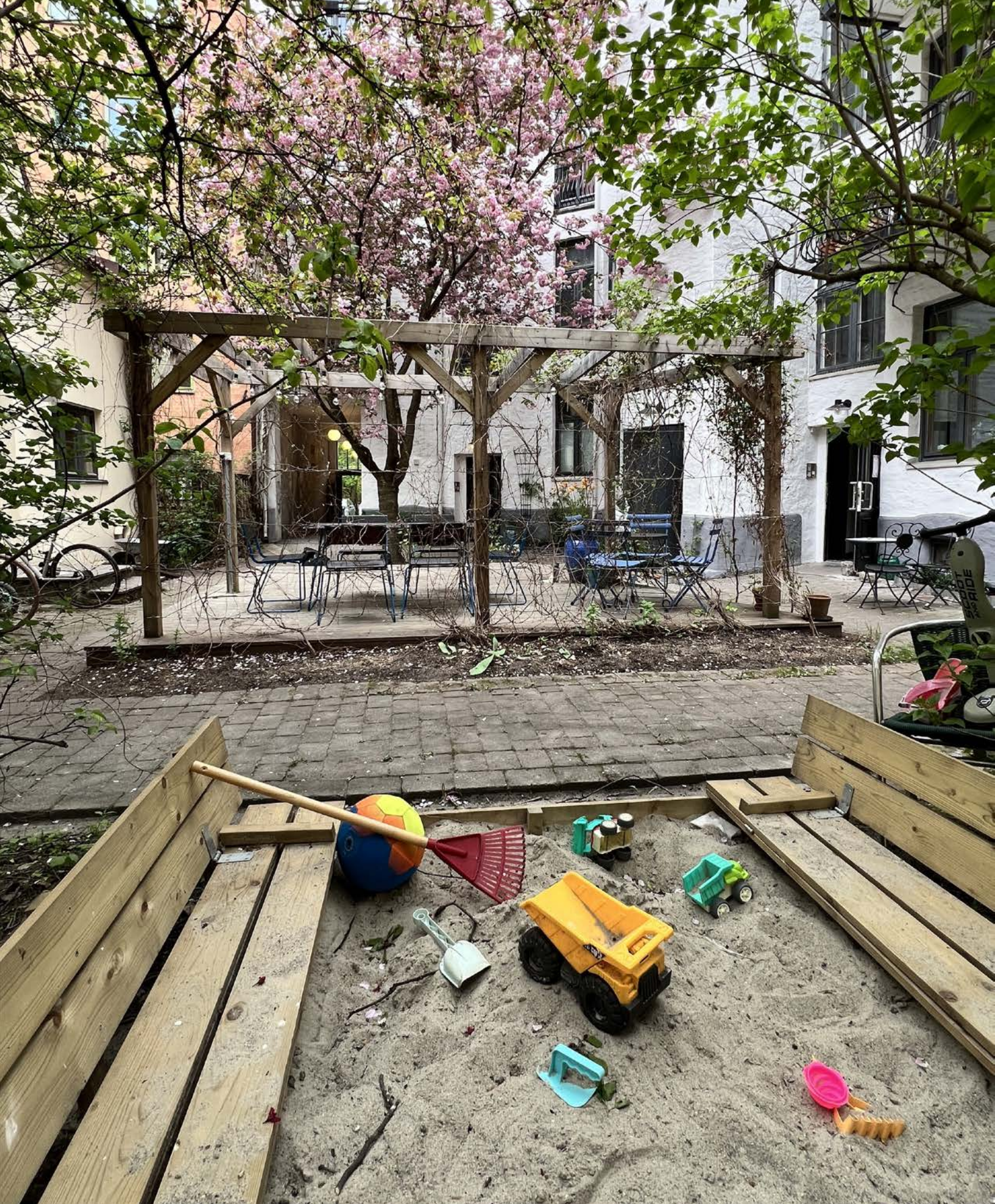












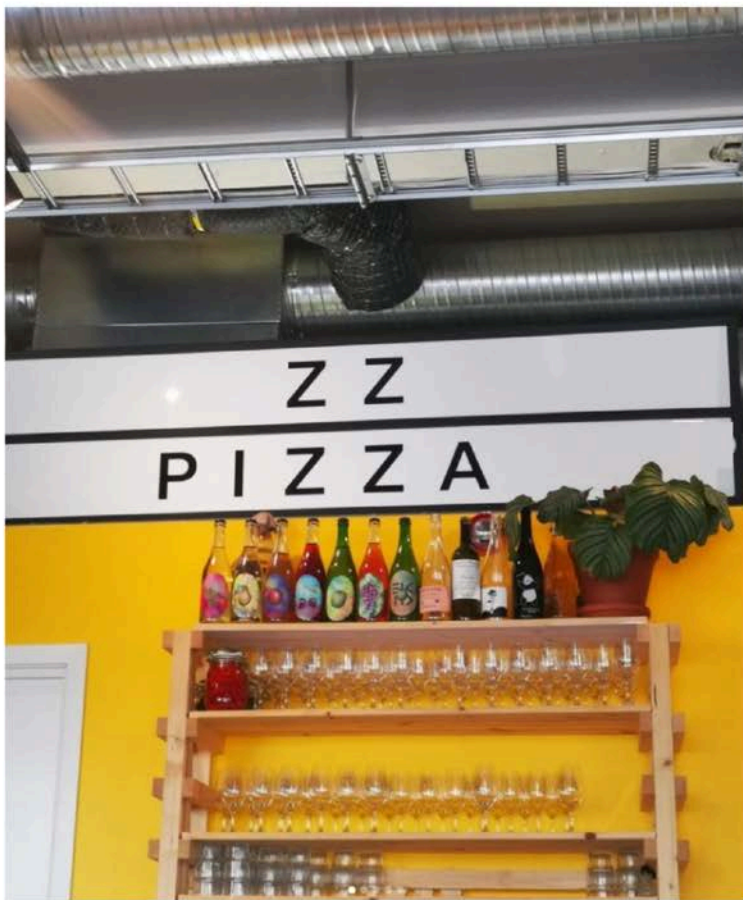














Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 kvm To boder.

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom med hems.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

To kjellerboder på henholdsvis ca. 5 kvm og ca. 3 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. 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 og dette kan påvirke boligens BRA.

Det er sykkelparkering i bakgården.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden varierer fra ca. 2,37 - 2,8 meter. Hems med gulvareal på ca. 1,5 kvm og med en takhøyde på det høyeste punktet på 0,53 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

484.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Sitat selger:

"Vi har bodd i Klostergata 4 snart i 6 år. Her flyttet vi sammen som par, pusset opp leiligheten fra mørke toner til lys hygge, gikk fra to til tre, kontor ble til barnerom og Klosterenga park gikk fra grill og øl til lekeplass og pizza i bakgården. Det er et lite men veldrevet borettslag, med svært godt samhold mellom leilighetene. Bakgården har både blomster, dyrkelasser, lek, julegrantenning og Halloween for de minste. Her bor også et duepar, et spurvepar, et svarttrost par og et kråkepar som bygger redet sitt hvert år i blomstertreet. Vi har laget en felles snekkerbod i kjelleren, som kan brukes til snekring, skismøring og sykkelparkering. Her hjelper man hverandre med vanning av planter, passing av katt og lån av malerkoster og egg til kaken. Fra soverommet hører vi bekkeklukk fra Hovinbekken, og Klosterenga park er blitt en del av vår daglige hjemkomst. Mangler vi noe til frokosten løper vi i pysjen ned til Matkroken. Det vi liker best med leiligheten er takhøyden i rommene, gjennomlyset fra kjøkken til stue, vin på balkongen og hengekøye på sommeren, eventyrfølelsen i barnerommet og den lune, lyse stua. Dette er et hjem med sjel, en idyll midt i byen. Vi søker ut av byen nå, for en ny fase i livet før skolestart. Så håper vi at noen heldige sjeler får nyte gode dager videre i Klostergata 4, 2. etasje til venstre."

Leiligheten ligger meget fint til i Gamlebyen, vendt ut mot Klosterenga park. Her bor du helt usjenert, stille og med idyllisk utsikt, samtidig som du har byens puls i umiddelbar nærhet! Området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område der det er godt å bo. Her har du flere grøntområder for både hygge og trening i nærheten, i tillegg til at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud.

Her bor du med flotte parkområder rett utenfor stuevindue! Klosterenga park har de siste årene vært under en omfattende renovering gjennom Oslo kommune i samarbeid med arkitektfirmaet Landskap+. Parken ble offisielt åpnet 10.juni 2023.

Hovinbekken er blitt gjenåpnet gjennom sentrum av Klosterenga park med gressletter, skulpturer og beplantning rundt. Målsettingen med parken har vært å tilføre bydel Gamle Oslo et rekreasjonsområde av høy kvalitet og å synliggjøre de verdiene som kulturminnene, naturen og levende bomiljøer utgjør. Prosjektet startet som et lokalt initiativ for utvikling av bydel Gamle Oslo. Ildsjeler i bydelen og Gamlebyen beboerforening fikk sammen med billedhugger Bård Breivik ideen til å hente frem Hovinbekken og la den renne gjennom Klosterenga i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng som Bård Breivik utformer.

Les mer om prosjektet og se illustrasjonsbilder her: <https://www.laplus.no/portfolio/klosterenga-park/>

Du behøver ikke å gå mange meterne ned i gata, før det bugner av spennende

serveringssteder og små koselige caféer. Noen få minutters gange fra boligen kan du for eksempel nyte en god espresso og ferskt brød på Stockfleths, Cafékontoret eller Fuglen. Fuglen forvandles fra et av byens beste kaffe-steder til en avslappet cocktail- og vinbar fra torsdag-søndag etter kl.18.00. På torsdager har de dessuten livemusikk, DJ, pop-ups eller andre arrangementer for å bidra til mer liv til Gamlebyen.

De deiligste oster får du hos Gamle Oslo Delikatesse og byens beste pizza i ekte New York stil fås på Mad love i Grønlandsleiret. På vei hjem fra jobb kan du legge turen innom Grønland for byens beste og rimeligste utvalgt av frukt og grønt, eller du plukke med deg fersk sushi fra Sushi Deluxe.

Hyggelige næringslokaler ligger spredt langs alléen i Schweigaards gate og i sidegatene. I 1991 ble Schweigaards gates øvre del ombygd til landets første "miljøgate", som en del av det statlige og kommunale samarbeidsprosjektet Miljøbyen Gamle Oslo. Fartsgrensen ble satt ned til 30 km/t og det ble plantet trær langs kjørebanen. Det som en gang var "røyk og gass på Harald Hårdrådes plass" er i dag et friskt, grønt og trivelig nabolag.

Det gode kollektivtilbudet i området gjør at du enkelt kan forflytte deg både rundt i byen og ut av byen enten du skal til Nordmarka for en skitur eller om du skal på ferie. 37-bussen gir tilgang på store deler av byen på kort tid, og har avgang hvert sjette minutt. Oslo S, landets største knutepunkt, ligger få minutters gange fra leiligheten eller kun to stopp med bussen. Det er også flere bysykkelstativ i området som gjør det mulig å trille ned til Sørenga på rundt 7 minutter på fine sommerdager.

Dersom du er glad i turer i skog og mark trenger du heller ikke å reise langt. Ekebergparken starter ved foten av Gamlebyen, og byr på en rekke fine turstier med kanskje byens flotteste utsikt. Svartdalesparken er et annet fint alternativ for løpe- eller gåturer. Nærområdet kan også by på en rekke grønne parker som for eksempel Klosterenga park rett utenfor inngangsdøren, eller Botsparken, vakre Botanisk hage og Middelalderparken.

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta:

En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo med tre stjerner i Michelinguiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrt badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Vinduer og dører: Vinduer med isolerglass fra 1993, karm og ramme i tre. Balkongdører med isolerglass. Undertegnede har ikke kunnet fastslå produksjonsår for disse. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør med sikkerhetslås og kikkehull.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot vest.

Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

TG2

Vinduer og dører

Værslitte vinduer og balkongdører med sprekker i treverket. Det ble registrert harde og lite fleksible tetningslister, samt enkelte trege vinduer. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje og enkelte overflateskader. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og dørene skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det henvises til egenerklærings skjema for nærmere detaljer.

Overflater

Gulvflater med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I bygninger av denne alderen må slike avvik påregnes. Under befaringen var store møbler, herunder seng, sofa og annet løsøre, plassert slik at de opptok betydelige deler av gulvarealet. Dette medførte begrenset tilgang til måling over større flater. Det kan derfor ikke utelukkes at høydeforskjeller forekommer uten å ha blitt registrert. Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 3, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører

Dørene er av eldre dato og har bruksslitasje. Døren i det minste soverommet er treg. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Soveromsdør har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Veggfliser med bruksslitasje. Det ble registrert sprekke i en veggflis øverst til venstre for baderomsdøren. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Gulvfliser med bruksslitasje, og med bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekke dannelse og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk er ofte mer utsatt for lekkasjer, særlig i overganger. Og slike lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke, noe som reduserer den vanntettende

funksjonen. Dette kan føre til vanninntrengning gjennom vegger og gulv. Tilstanden bør derfor overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes, og membransjiktet må sannsynligvis også fornyes eller utbedres. Det er imidlertid vanskelig å fastsette når dette arbeidet blir nødvendig.

2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning fremstår som eldre med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Baderomsgulv: Det var utslag ved bruk på gulvflatene på gulvflatene i området ved badekar og klosett. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i gulv. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett. Bare en kontroll med inngrep i gulvkonstruksjonen kan bekrefte dette.

Konsekvens/tiltak: Renovering er påregnelig.

Vannledninger

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Avløpsrør

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og vindusflatene har en brystningshøyde under 0,8 m, noe som avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja

Det er en liten sprekk i flis på venstre side over dør til bad. Det er enkelte monteringshull i fliser fra tidligere dusj og speil som er tettet av rørlegger ved montering av nytt.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rørlegger Teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny regndusj på bad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordre Aker Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert speil med dimbart lys på bad

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja

Vindu i stue mot bakgård har en skjevhet i rammen, og er derfor vanskelig å åpne.

Dette er trolig følgefeil fra sprekkdannelser i fasaden skjedd før 2024. Fasaden ble sikret og utbedret av Oslo Murmester AS som en del av totalrehabilitering av fasaden i 2024. Vinduet skal i den forbindelse byttes og kostnad for det er vedtatt delt mellom andelshaver og borettslaget. Vinduet er bestilt og planlagt montert i juni 2026 av Signum Vinduer AS. Det blir da montert et moderne vindu i lik stil, med mindre varmetap. Bygget hadde en lokal vannlekkasje i tak ved takvindu over leilighet i 4. etg til venstre. Denne ble lokalt utbedret og tettet høsten 2025 av faglært blikkenslager. Det ble i den forbindelse gjort fuktmålinger av resterende innertak som viste normale verdier. Styret har planlagt å ta tak/deler av tak om 3-5 år i vedlikeholdsplanen for bygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Henry Hansen og Sønn

Beskrivelse av arbeidet: Takrenne ble reparert, takplater rundt området ble åpnet og taket lokalt utbedret.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja

Se punkt over om vindu i stue mot bakgård, som skal byttes i juni 2026. Venstre øvre vindu på hovedsoverom kan være vanskelig å åpne og lukke. En krok på venstre nedre vindu på hovedsoverom er knekt, men funksjonell. Vinduskarmer ble malt grønne på utsiden i forbindelse med faserehabilitering i 2024.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja

Det har vært sprekker i mur og fasade som førte til at fasaden ble totalrehabilitert i 2024. Da ble mur pigget opp og all murstein i fasaden ble sikret, lokalt reparert og freskoer ble rehabilitert. Fasaden ble oppmurt med kalkmørtel i henhold til Byantikvars krav om permeabel fasademørtel, og malt med tridsriktig gul kalkfarge fra 1880-tallet. Bygården mottok støtte til arbeidet fra Byantikvar og Kulturminnefondet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Oslo Murmester AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i 2024, mai-september. Fasademørtel ble pigget opp og all murstein i fasaden på forsiden og baksiden ble sikret, lokalt reparert og freskoer ble rehabilitert. Fasaden ble oppmurt med kalkmørtel i henhold til byantikvars krav om permeabel fasademørtel, og malt med tridsriktig gul kalkfarge fra 1880-tallet. Bygården mottok støtte til arbeidet fra Byantikvar og Kulturminnefondet.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

Det er er noe forhøyede fuktverdier i kjeller som har blitt håndtert med en avfukter i fellesområdet utenfor boder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn en avfukter i kjeller

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Maya Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ble totalrehabilitert som del av byfornyelsen av Gamlebyen i 1995. Da ble bygget koblet på kommunalt kloakk og rørføringer og bad ble totalrenovert og modernisert i hht datidens standard.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Pipeløp ble rehabilitert av borettslaget i vinter 2020/2021. Vi valgte da å ikke sette inn peis i stue, men dette er mulig om ny eier ønsker dette.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordre Aker Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat i sikringsskap, utbedret alle avvik etter eltilsyn og montert nytt speil med lys på bad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Nordre Aker Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye kontakter inne i leilighet og utendørs på vegg til balkong. Trukket nettverksledning fra soverom til stue. Montert lamper i tak på kjøkken og barnerom.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elektro Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ledlys med trådløs bryter i forbindelse med snekkerbygde fronter og trehyll til kjøkken.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Bakgårdstrappen ble lukket og bygget om til to små leiligheter under byfornyelsen i 1995. Inngangen til bakgård skjer i dag gjennom portrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

Arbeidet ble utført av fagkyndige i god tid før vi flyttet inn i 2020.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja

Det ble utført en tilstandsrapport av bygget av Solibo AS (Boretslagets forretningsfører) i 2022. Dette ledet til fasaderehabiliteringen i 2024.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Dette er en leilighet i sentrum, så det kan forekomme lyder fra trafikk og forbipasserende folk. Siden det er en sidegate opplever vi den som nokså rolig, med nærhet til parken.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja

Vi har signert avtale om nytt fibernett som kobles på i september 2026, som vil redusere fellesutgiftene siden utgiftene til boretslagets internettleverandør halveres. Se også tidligere punkt om planlagt rehabilitering av tak om 3-5 år.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: H&D Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet:

- Lagt nytt heltregulv i hele leiligheten i november 2020.
- Montert lister i hele leiligheten
- Hjelp til å montere kjøkken og benkeplate i stein.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ulverud Mur og Flis

Beskrivelse av arbeidet: Flislagt vegg over kjøkkenbenk

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørlegger Teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert servant og koblet til oppvaskmaskin på kjøkken

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kris Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Møbelsnekring av øvre kjøkkenfronter i bjørkefiner, underhulle i bjørkefiner med innfrest, dimbar lyslist samt foringer i tre.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hang It On AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny ELFA skyvedørsgarderobe på soverom

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sibik Proffbygg

Beskrivelse av arbeidet: Ny plassbygd bokhylle i stue, samt tapetsert vegg i nisje og vegg bak hylle i stue.

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rørlegger Teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt blandebatteri på kjøkkenet med uttrekkbar slange.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats:

- Malt alle vegger og lister i leiligheten
- Byttet kjøkkeninnredning med hjelp av snekker
- Hengt opp hylle og speil i gang
- Montert nye panelovner (smarte) i alle rom
- Sneket hylle og plassbygd benk på barnerom
- Møbelsnekret stallebord over vaskemaskin på bad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats:

- Hengt opp gardinlister i tak
- Sneket topplate og sidehylle til plassbygd sittebenk på kjøkken
- Skrapet ned og fjernet gammel maling på balkongrekkverk og grunnet og malt med Bengalack
- Lagt nye trefliser på balkong

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja Stekeovnen sin varmluftsfunksjon fungerer ikke, men over-og-undervarme fungerer fint og er i bruk av oss i dag. Lyslist over kjøkkenbenk har noen lyspunkter som er gått, men lyser ellers helt fint.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom med hems.

Standard

UTVENDIG

Klassisk bygård i mur oppført i 1883. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon tekket med stålplater. Tretrapp mellom etasjene. Vinduer og balkongdører med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør med sikkerhetslås og kikkehull. Balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot vest.

INNVENDIG

Gulvflatene består av tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar, klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og finerplater, benkeplater i kompositt/stein, hvit underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger i kobber og plast. Avløpsledninger i plast og stål. Mekanisk avtrekksanlegg med styring fra ventilator på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringskap plassert i entré. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner samt varmekabler på badet. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Dette er ønsket å beholde av eier (med mindre ny eier har spesifikke ønsker om å overta noen av disse):

- Lampeskjerm i tak i stue, kjøkken og barnerom
- Krystall-lampe i "gull" på vegg i stue
- String-hylle med pult på soverom
- Hylle i gang under speil, fra Bolia
- Benk i gang
- Oppbevaringsbenk med pute i stue (avtales spesifikt med eier om dette ønskes)
- Stillebord (kan medfølge om dette ønskes?)
- Møbler balkong
- Sjenk barnerom under vindu (kan medfølge om dette ønskes)
- Løsøre, The Frame TV, bilder, interiør og møbler beholdes av eier

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2026:

- Nytt blandebatteri på kjøkkenet (Rørlegger Teknikk AS)
- Nye gardinlister i tak på soverom
- Sneket topplate og sidehylle til plassbygd sittebenk på kjøkken
- Skrapet ned balkongrekkverk, grunnet og malt rekkverk med Bengalakk
- Lagt nye trefliser på balkong
- Malt dørkarm i leiligheten og dører til bad og soverom
- Nytt blandebatteri på kjøkkenet samt montert waterguard til vaskemaskin (Rørlegger Teknikk AS)

2025:

- Elektrikerarbeid: Byttet innmat i sikringsskap, utbedret alle avvik etter eltilsyn og montert nytt speil med lys på bad (Nordre Aker Elektriske AS)
- Borettslaget satt opp felles snekkerbenk i felles kjellerrom og ny sandkasse for de minste i bakgården
- Byggets brannsentral ble byttet (Branntek AS)

2024:

- Byggets fasade ble totalrenovert og vinduer malt grønne (Oslo Murmester AS)
- Ny regndusj installert på bad (Rørlegger Teknikk AS)

2023:

- Ny plassbygd bokhylle bygget i stue og tapetsert bak, og i nisje (Sibik Proffbygg)
- Elektrikerarbeid: Montert nye kontakter inne i leiligheten og utendørs på vegg til balkong. Trukket nettverksledning fra soverom til stue. Montert lamper i tak på kjøkken og barnerom. (Nordre Aker Elektriske AS)
- Ny skyvedørsgarderobe og hyller installert på hovedsoverom (Hang It On AS)

2022:

- Møbelsnekret øvre kjøkkenfronter og foringer i bjørkefiner, samt underhylle i bjørkefiner med innfrest dimbar lyslist (Kris Bygg AS)
- LED-lys list med trådløs bryter installert under snekkerbygd trehylle på kjøkken (Elektro Partner AS)
- Sneket hylle og plassbygd benk på barnerom
- Møbelsnekret stallebord over vaskemaskin på bad

2021:

- Vegg over kjøkkenbenk flislagt (Ulverud Mur og Flis)
- Hengt opp hylle fra Bolia og speil i gang
- Montert nye panelovner (smarte) i alle rom

2020:

- Alle vegger, tak og lister i leiligheten malt
- Ytterdør malt gul
- Nytt heltregulv og lister lagt i hele leiligheten i november 2020 (H&D Bygg AS)
- Deler av kjøkkeninnredning revet og byttet med nyere underskap og kjøleskap (ved hjelp av snekker H&D)
- Ny benkeplate i kompositt fra Steinriket montert ved hjelp av snekker
- Montering av kjøkkenservant og oppkobling av oppvaskmaskin på kjøkken (Rørlegger Teknikk AS)
- Pipeløp rehabilitert av borettslaget

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering (sone C) 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:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-motorsykkkel 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/>.

Det er også bilutleie rett utenfor, samt sykkelparkering i bakgården.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector forsikring, polisenummer 1508083

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på bade

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 150 000

Omkostninger kjøper

6 150 000 (Prisantydning)

298 753 (Andel av fellesgjeld)

6 448 753 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 450 143 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 459 043 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 461 843 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 379 378 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 517 510 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 7 160,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 6.568,-
- Bredbånd kr 592,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Borettslaget har signert ny avtale om sterkere Fibernett fra Telenor som reduserer kost til 289,- pr. måned fra oktober 2026. Totale felleskostnader pr. måned reduseres da til kr 6 867,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 160

Andel Fellesgjeld

Kr 298 753

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2026

Andel fellesformue

Kr 10 384

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Klosterg 4 Borettslaget

Organisasjonsnummer

970998497

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget består av 10 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1636.99.14700

Nominell rente: 5,30 %

Innfrielsesår: 2045

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.05.2026: kr 3 015 737

Andel av saldo: kr 298 753

IN-ordning: Nei

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver vår, fortrinnsvis i god tid før 17.mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener. Beboerne er pliktig til å delta, samt til å ikke forsøple området. Dersom andelseier ikke har gyldig forfall, kan styret ilegge inntil NOK 1.000,- i gebyr. Gebyret skal dekke omkostninger knyttet til dugnaden. Forfall skal meddeles styret i god tid før dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 226 i Oslo kommune. Andelsnr. 5 i Klosterg 4 Borettslaget med orgnr. 970998497

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/226:

11.11.1886 - Dokumentnr: 991813 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

14.07.1993 - Dokumentnr: 31685 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:217

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:227
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:385
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:390
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:392
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:394
Bestemmelse om benyttelse av gårdsrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, eid. og
utbygg.
Rett til vedlikehold og anlegg av ledn. m.v.
Korrigerering av rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

27.11.1888 - Dokumentnr: 900133 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:192

29.03.1988 - Dokumentnr: 22469 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrigerering av rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1988 - Dokumentnr: 72746 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:217
Bestemmelse om bruks- og disposisjonsrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrigerer av tekst og rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

24.10.1988 - Dokumentnr: 72746 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:217
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrigerer av tekst og rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

06.12.1993 - Dokumentnr: 62138 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:394
Bestemmelse om adkomstrett og bruk av uteareal
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrigerer av tekst og rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

06.12.1993 - Dokumentnr: 62141 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:392
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrigerer av rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

19.04.1994 - Dokumentnr: 19965 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:227
Bruksrett til del av gårdsrom.
Kan kun slettes av Oslo kommune,etat for eiend. og utbygg.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Korrigerings av rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

21.03.1996 - Dokumentnr: 14894 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:385
Bruksrett til ubebygget areal.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune.
Korrigerings av rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

21.03.1996 - Dokumentnr: 14897 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:385
Bruksrett til ubebygget areal
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktør
for Etat for Eiendom og utbygging.
Korrigerings av rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse fra 1886.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255 datert 28.07.77. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Deler av eiendommen er regulert til fortau og offentlig kjørebane.

Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider.

Adgang til utleie

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styretsskriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering
6 500 Fotograf
1 910 Garantipremie/inneståelse
0 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke INKL. BLINK - Premium Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleddsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utledd takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 139 087

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

20.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Klostergata 4 , 0656 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 226

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 17.05.2026

Oppdragsnr.: 18818-2376

Eiendomsverdi ref nr: KK1738

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og består av entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Nytt blandedbatteri på kjøkkenet (Rørlegger Teknikk AS)
- Nye gardinlister i tak på soverom
- Snekket toppplate og sidehylle til plassbygd sittebenk på kjøkken
- Skrapet ned balkongrekkverk, grunnet og malt rekkverk med Bengalakk
- Lagt nye trefliser på balkong
- Malt dørkarmen i leiligheten og dører til bad og soverom
- Montering av automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet

2025:

- Elektrikerarbeid: Byttet innmat i sikringskap, utbedret alle avvik etter eltilsyn og montert nytt speil med lys på bad (Nordre Aker Elektriske AS)
- Borettslaget satt opp felles snekkerbenk i felles kjellerrom og ny sandkasse for de minste i bakgården
- Byggets brannsentral ble byttet (Branntek AS)

2024:

- Byggets fasade ble totalrenovert og vinduer malt grønne (Oslo Murrmeister AS)
- Ny regndusj installert på bad (Rørlegger Teknikk AS)

2023:

- Ny plassbygd bokhylle bygget i stue og tapetsert bak, og i nisje (Sibik Proffbygg)
- Elektrikerarbeid: Montert nye kontakter inne i leiligheten og utendørs på vegg til balkong. Trukket nettverksledning fra soverom til stue. Montert lamper i tak på kjøkken og barnerom. (Nordre Aker Elektriske AS)
- Ny skyvedørgarderobe og hyller installert på hovedsoverom (Hang It On AS)

2022:

- Møbelsnekket øvre kjøkkenfronter og foringer i bjørkefiner, samt underhylle i bjørkefiner med innfrest dimbar lyslist (Kris Bygg AS)
- LED-lys list med trådløs bryter installert under snekkerbygd trehylle på kjøkken (Elektro Partner AS)
- Snekket hylle og plassbygd benk på barnerom
- Møbelsnekket stallebord over vaskemaskin på bad

2021:

- Vegg over kjøkkenbenk flislågt (Ulverud Mur og Flis)
- Hengt opp hylle fra Bolia og speil i gang
- Montert nye panelovner (smarte) i alle rom

2020:

- Alle vegger, tak og lister i leiligheten malt
- Ytterdør malt gul
- Nytt heltregulv og lister lagt i hele leiligheten i november 2020 (H&D Bygg AS)

- Deler av kjøkkeninnredning revet og byttet med nyere underskap og kjøleskap (ved hjelp av snekker H&D)
- Ny benkeplate i kompositt fra Steinriket montert ved hjelp av snekker
- Montering av kjøkkenservant og oppkobling av oppvaskmaskin på kjøkken (Rørlegger Teknikk AS)
- Pipeløp rehabilitert av borettslaget

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1883

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård i mur oppført i 1883. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon tekket med stålplater. Tretrapp mellom etasjene. Vinduer og balkongdører med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør med sikkerhetslås og kikkehull. Balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot vest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar, klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og finerplater, benkeplater i kompositt/stein, hvit underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Avløpsledninger i plast og stål. Mekanisk avtrekksanlegg med styring fra ventilator på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringskap plassert i entré. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner samt varmekabler på badet. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Borettslaget Klostergt 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 970 998 497. Borettslaget ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og består av 10 andelsleiligheter. Tomten er på 484,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 233-226.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

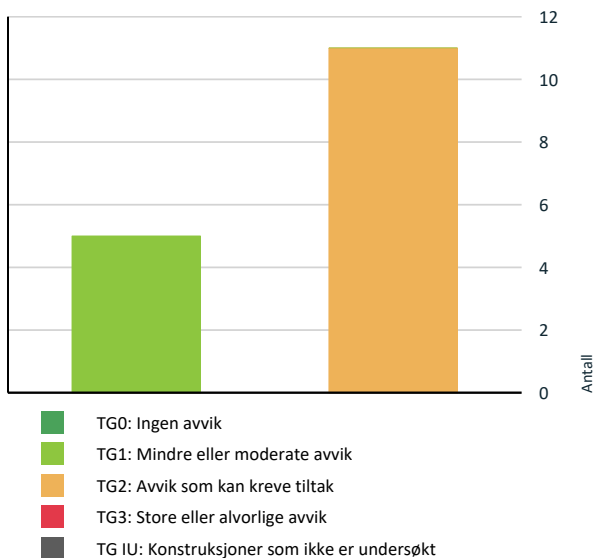
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelse samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1883

Kommentar

Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

📍 TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 1993, karm og ramme i tre. Balkongdører med isolerglass. Undertegnede har ikke kunnet fastslå produksjonsår for disse. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør med sikkerhetslås og kikkehull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer og balkongdører med sprekker i treverket. Det ble registrert harde og lite fleksible tetningslister, samt enkelte trege vinduer. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje og enkelte overflateskader. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og dørene skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer.

📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot vest.



INNENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvflater med bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I bygninger av denne alderen må slike avvik påregnes. Under befaringen var store møbler, herunder seng, sofa og annet løsøre, plassert slik at de opptok betydelige deler av gulvarealet. Dette medførte begrenset tilgang til måling over større flater. Det kan derfor ikke utelukkes at høydeforskjeller forekommer uten å ha blitt registrert. Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 3, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har bruksslitasje. Døren i det minste soverommet er treg.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Soveromsdør har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar, klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Badet fremstår som eldre med begrenset gjenværende teknisk levetid, og det må påregnes renovering på sikt. Det er likevel vanskelig å angi når dette vil være nødvendig. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfliser med bruksslitasje. Det ble registrert sprek i en veggflis øverst til venstre for baderomsdøren. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. På forespørsel har eier opplyst at varmekablene fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvfliser med bruksslitasje, og med bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Eldre sluk er ofte mer utsatt for lekkasjer, særlig i overganger. Og slike lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan føre til vanninntrengning gjennom vegger og gulv. Tilstanden bør derfor overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes, og membransjiktet må sannsynligvis også fornyes eller utbedres. Det er imidlertid vanskelig å fastsette når dette arbeidet blir nødvendig.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert dusjvegg, badekar, klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr og innredning fremstår som eldre med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk anlegg.



Kontroll av avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot dusjsonen er ikke foretatt, da dette verken er praktisk eller fysisk mulig. Dusjsonen er lokalisert mot en bærevegg i mur og nabobygg. Etter faglig vurdering er hulltaking ikke gjennomført, ettersom det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det presiseres at dette utgjør et avvik i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Baderomsgulv: Det var utslag ved bruk på gulvflatene på gulvflatene i området ved badekar og klosett. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i gulv. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett. Bare en kontroll med inngrep i gulvkonstruksjonen kan bekrefte dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering er påregnelig.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og finerplater, benkeplater i kompositt/stein, hvit underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Merknad: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Eier opplyser om at det ikke er montert nye stikk eller lagt opp nye kurser, kun «plug&play» på det som var der tidligere. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk.



Kontroll av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksanlegg med styring fra ventilator på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Avsluttet tilsynssak fra 23.06.2025. Automatsikringer i sikringssskap plassert i entré. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner samt varmekabler på badet.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Inntak og sikringssskap

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-taksmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringssskap plassert i entré.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og vindusflatene har en brystningshøyde under 0,8 m, noe som avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

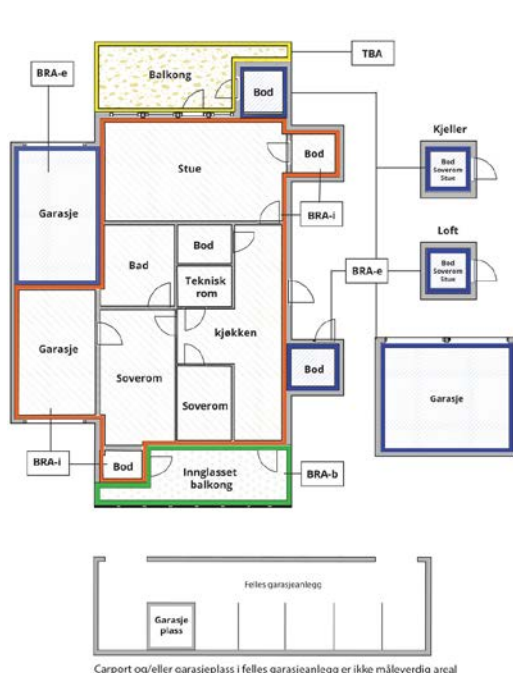
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bod'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	61			61	5
Kjeller		8		8	
SUM	61	8			5
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom med hems		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,37 - 2,8 meter. Hems med gulvareal på ca. 1,5 kvm og med en takhøyde på det høyeste punktet på 0,53 meter.

Fellesareal:

To kjellerboder på henholdsvis ca. 5 kvm og ca. 3 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. 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 og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Maya Laitinen	Kunde
	Nikolai Røed Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	226		0	484.7 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Klostergata 4

Hjemmelshaver

Borettslaget Klostergt 4. Orgnr: 970 998 497

Kommentar

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
970998497		Solibo AS	Laitinen Maya, Kristiansen Nikolai Røed

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Gamlebyen i et veletablert og tradisjonsrikt boligområde med flott arkitektur. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Gangavstand til Bjørvika, Grønland og sentrale deler av Sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Gode kollektivforbindelser med buss og trikkeforbindelse til Oslo S. Kort vei til Middelalderparken ved Sørenga med omkringliggende parkanlegg og kunstig innsjø, Ekeberg med rekreasjonsområder, Grünerløkka, Tøyenbadet, Munchmuseet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Borettslaget Klostergt 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 970 998 497. Borettslaget ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og består av 10 andelsleiligheter. Tomten er på 484,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 233-226.

Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1883. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon tekket med stålplater. Tretrapp mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	13.05.2026	Signert 13.05.2026.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.05.2026	
2	17.05.2026	
3	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

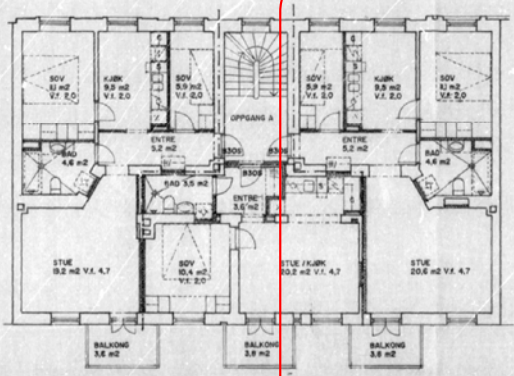
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

MOTTATT
18.06.94
PLAN OG BYGNINGSSETATEN



A 2H
3 R+KJ
60,2 m2 BRA

A 2M
2 R+KJ
41,5 m2 BRA

A 2V
3 R+KJ
61,9 m2 BRA

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

ENTRER UTBEDRING



16

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

BYGNINGS BRL KLOSTERGATA 4 V/
KJELL KRISTOFFERSEN
SKAUSNARET 118 1262 OSLO

TEGNFORKLARING EKISTERENDE PLAN

EVING AV VESER, HALLTANGS
I VEGGER ETC. RIVEL DEMONTERES

TEGNFORKLARING NY PLAN

EXS ÅPNING	EXS. ØRN	WC	DEKANT	DUSJ	BADERAR
NY ÅPNING	NY ØRN	PLASS FOR VASKEMASKIN	TØBESKAP		
NY OPERULEVEGG		OPP-VASKEMK	ÅNDEBESK.		
NY MÅRT VEGG		VERTIKALE KORREKTURE	STOFFESKAP	GRITTESKAP	
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG		NYE VENTILASJONSANLENER	PLASS FOR KOMPE. KJØL- OG FRYSEKAP		
KJØLINGSKAP	SLIK	NY REGULERINGSVENTIL I VEGG	OVERSKAP	GÅNDEBESKAP	
OPPNINGSKAP, STYKKELEGGING		NY LYSNER	STAPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR.		
NY ØRN	NY ØRN	EXS. KL. ØRN			
VEGG	JAK	LAMPENETT.	LYSHTYTTER	ANTENNE REDD. OR TV.	
DOBBELT STRØMTOXTAK	JORDT.		TELEFON	PORTTELEFON	

TEKST:
UTBEDRING AV KLOSTERGATA 4
PLAN AV 2. ETASJE

DATO	SKALERTID	PROJEKTOR	SKAL
28.06.94	1:100	94ll	red

TEGNAR

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOLO ANS
Wilnes gate 4 · 0178 Oslo · TF 22 11 08 20

Kristiansen, Nikolai Røed

13.05.2026

Signed



Laitinen, Maya

13.05.2026

Signed



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Maya Laitinen

Nikolai Røed Kristiansen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Klostergata 4

0656 OSLO

0301-233/226/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er en liten sprekk i flis på venstre side over dør til bad. Det er enkelte monteringshull i fliser fra tidligere dusj og speil som er tettet av rørlegger ved montering av nytt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Rørlegger Teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny regndusj på bad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Nordre Aker Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert speil med dimbart lys på bad

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vindu i stue mot bakgård har en skjevhet i rammen, og er derfor vanskelig å åpne.

Dette er trolig følgefeil fra sprekkdannelser i fasaden skjedd før 2024. Fasaden ble sikret og utbedret av Oslo Murmester AS som en del av totalrehabilitering av fasaden i 2024. Vinduet skal i den forbindelse byttes og kostnad for det er vedtatt delt mellom andelshaver og borettslaget. Vinduet er bestilt og planlagt montert i juni 2026 av Signum Vinduer AS. Det blir da montert et moderne vindu i lik stil, med mindre varmetap.

Bygget hadde en lokal vannlekkasje i tak ved takvindu over leilighet i 4. etg til venstre. Denne ble lokalt utbedret og tettet høsten 2025 av faglært blikkenslager. Det ble i den forbindelse gjort fuktmålinger av resterende innertak som viste normale verdier. Styret har planlagt å ta tak/deler av tak om 3-5 år i vedlikeholdsplanen for bygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Henry Hansen og Sønn

Beskrivelse av arbeidet: Takrenne ble reparert, takplater rundt området ble åpnet og taket lokalt utbedret.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Se punkt over om vindu i stue mot bakgård, som skal byttes i juni 2026.

Venstre øvre vindu på hovedsoverom kan være vanskelig å åpne og lukke. En krok på venstre nedre vindu på hovedsoverom er knekt, men funksjonell.

Vinduskarmer ble malt grønne på utsiden i forbindelse med faserehabilitering i 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Det har vært sprekker i mur og fasade som førte til at fasaden ble totalrehabilitert i 2024.

Da ble mur pigget opp og all murstein i fasaden ble sikret, lokalt reparert og freskoer ble rehabilitert.

Fasaden ble oppmurt med kalkmørtel i henhold til Byantikvars krav om permeabel fasademørtel, og malt med tridsriktig gul kalkfarge fra 1880-tallet. Bygården mottok støtte til arbeidet fra Byantikvar og Kulturminnefondet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Oslo Murmester AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i 2024, mai-september. Fasademørtel ble pigget opp og all murstein i fasaden på forsiden og baksiden ble sikret, lokalt reparert og freskoer ble rehabilitert. Fasaden ble oppmurt med kalkmørtel i henhold til byantikvars krav om permeabel fasademørtel, og malt med tridsriktig gul kalkfarge fra 1880-tallet. Bygården mottok støtte til arbeidet fra Byantikvar og Kulturminnefondet.

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det er er noe forhøyede fuktverdier i kjeller som har blitt håndtert med en avfukter i fellesområdet utenfor boder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn en avfukter i kjeller

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Maya Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ble totalrehabilitert som del av byfornyelsen av Gamlebyen i 1995. Da ble bygget koblet på kommunalt kloakk og rørforinger og bad ble totalrenovert og modernisert i hht datidens standard.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Pipeløp ble rehabilitert av borettslaget i vinter 2020/2021. Vi valgte da å ikke sette inn peis i stue, men dette er mulig om ny eier ønsker dette.



16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordre Aker Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat i sikringsskap, utbedret alle avvik etter eltilsyn og montert nytt speil med lys på bad

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Nordre Aker Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye kontakter inne i leilighet og utendørs på vegg til balkong. Trukket nettverksledning fra soverom til stue. Montert lamper i tak på kjøkken og barnerom.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elektro Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ledlys med trådløs bryter i forbindelse med snekkerbygde fronter og trehyllle til kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bakgårdstrappen ble lukket og bygget om til to små leiligheter under byfornyelsen i 1995. Inngangen til bakgård skjer i dag gjennom portrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Arbeidet ble utført av fagkyndige i god tid før vi flyttet inn i 2020.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det ble utført en tilstandsrapport av bygget av Solibo AS (Borettslagets forretningsfører) i 2022. Dette ledet til fasaderehabiliteringen i 2024.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Dette er en leilighet i sentrum, så det kan forekomme lyder fra trafikk og forbipasserende folk. Siden det er en sidegate opplever vi den som nokså rolig, med nærhet til parken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Vi har signert avtale om nytt fibernett som kobles på i september 2026, som vil redusere fellesutgiftene siden utgiftene til borettslagets internettleverandør halveres.

Se også tidligere punkt om planlagt rehabilitering av tak om 3-5 år.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: H&D Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: - Lagt nytt heltregulv i hele leiligheten i november 2020. - Montert lister i hele leiligheten
- Hjelp til å montere kjøkken og benkeplate i stein.



2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Ulverud Mur og Flis

Beskrivelse av arbeidet: Flislagt vegg over kjøkkenbenk

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Rørlegger Teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert servant og koblet til oppvaskmaskin på kjøkken

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kris Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Møbelsnekring av øvre kjøkkenfronter i bjørkefiner, underhylle i bjørkefiner med innfrest, dimbar lyslist samt foringer i tre.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Hang It On AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny ELFA skyvedørsgarderobe på soverom

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Sibik Proffbygg

Beskrivelse av arbeidet: Ny plassbygd bokhylle i stue, samt tapetsert vegg i nisje og vegg bak hylle i stue.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Rørlegger Teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt blandebatteri på kjøkkenet med uttrekkbar slange.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: - Malt alle vegger og lister i leiligheten - Byttet kjøkkeninnredning med hjelp av snekker - Hengt opp hylle og speil i gang - Montert nye panelovner (smarte) i alle rom - Sneket hylle og plassbygd benk på barnerom - Møbelsnekret stellebord over vaskemaskin på bad.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: - Hengt opp gardinlister i tak - Sneket topplate og sidehylle til plassbygd sittebenk på kjøkken - Skrapet ned og fjernet gammel maling på balkongrekkverk og grunnet og malt med Bengalack - Lagt nye trefliser på balkong

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Stekeovnen sin varmluftsfunksjon fungerer ikke, men over-og-undervarme fungerer fint og er i bruk av oss i dag. Lyslist over kjøkkenbenk har noen lyspunkter som er gått, men lyser ellers helt fint.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

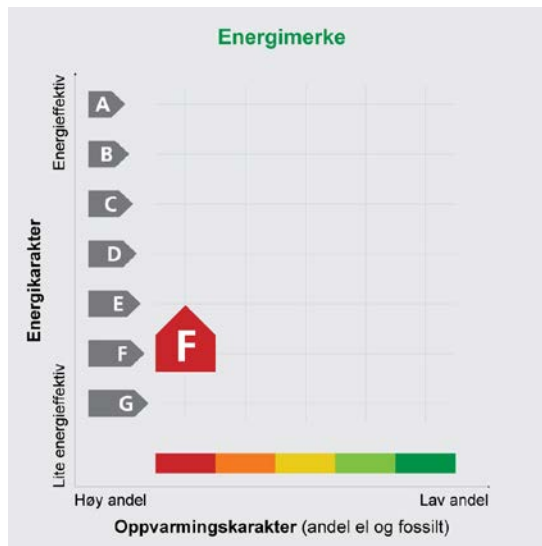
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Klostergata 4
Postnr	0656
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	5 / A2V
Gnr.	233
Bnr.	226
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	80606710
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1170055
Dato	27.08.2020



Innmeldt av Marie Terese De Rosa

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Klostergata 4 - Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	1 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 2.5 km
Hersleb videregående skole	18 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

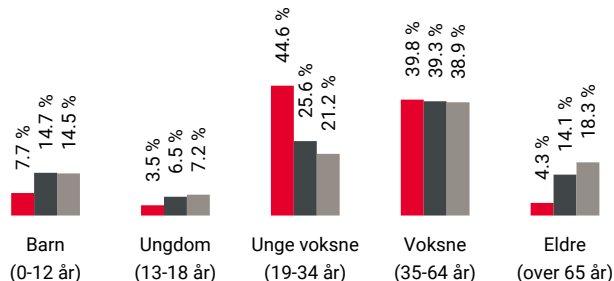
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen nordre	855	520
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Internasjonal kulturbyg. Åkeberg (2-5 år) 41 barn	5 min 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min 0.4 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Joker Gamlebyen Søndagsåpent	4 min 0.4 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 74/100



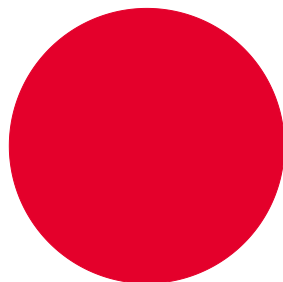
Kvalitet på barnehagene

Bra 74/100

Sport

⚽ Klosterenga (vest) balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Gamlebyen skole	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏊 Fresh Fitness Grønland	8 min	🚶
🏊 Grip Gym	8 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Komfortabelt å bo midt i byen samtidig som det er lekeplasser og parker for de små. Kort veg til skole og barnehage. Hyggelig og etablert nabolag.»

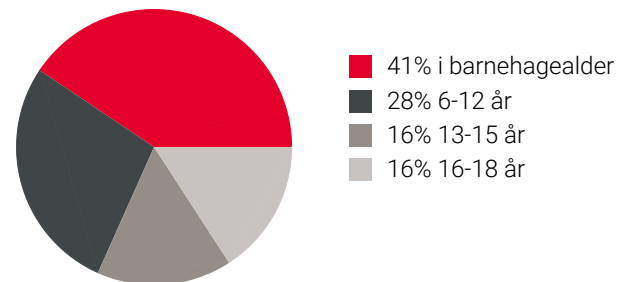
Sitat fra en lokalkjent



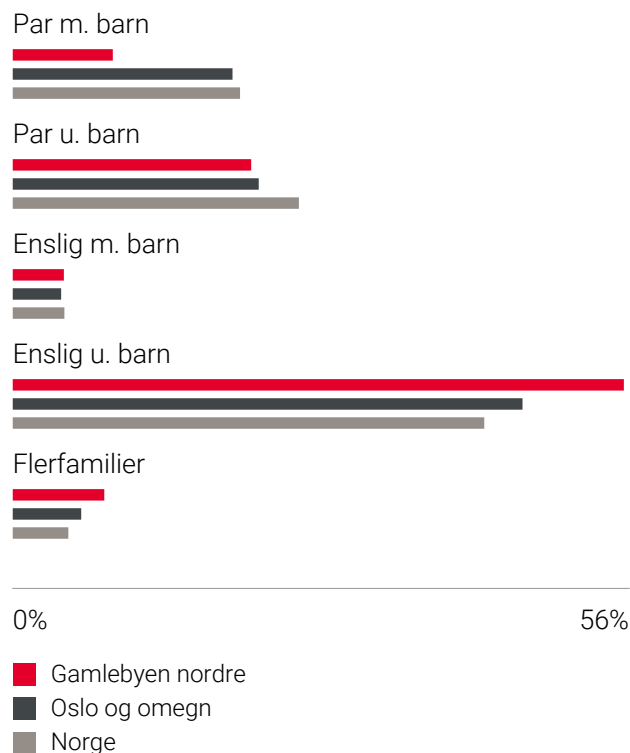
Varer/Tjenester

📦 Grønland Basar	10 min	🚶
📦 Vitusapotek Grønland Basar	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

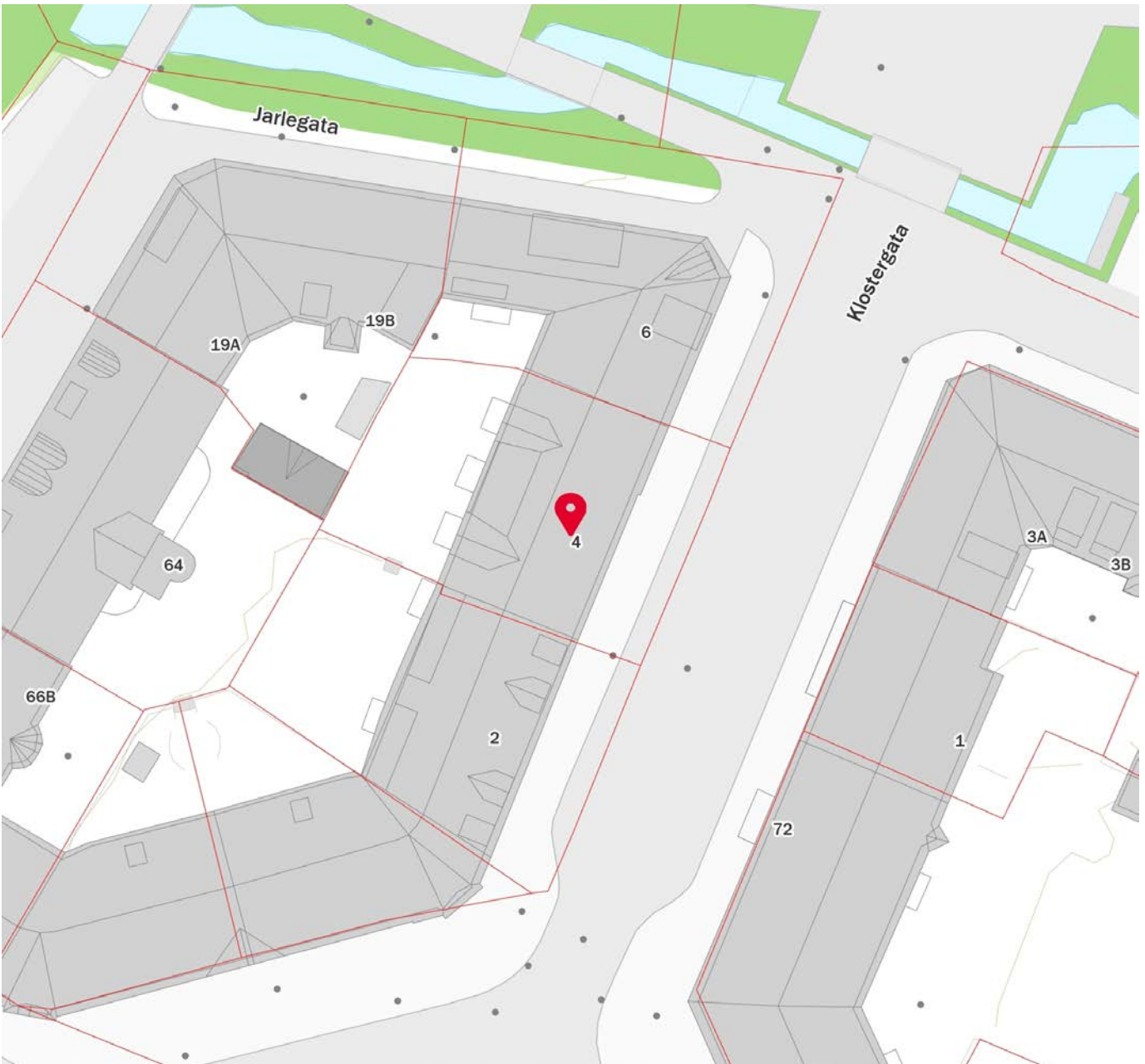


Familiesammensetning

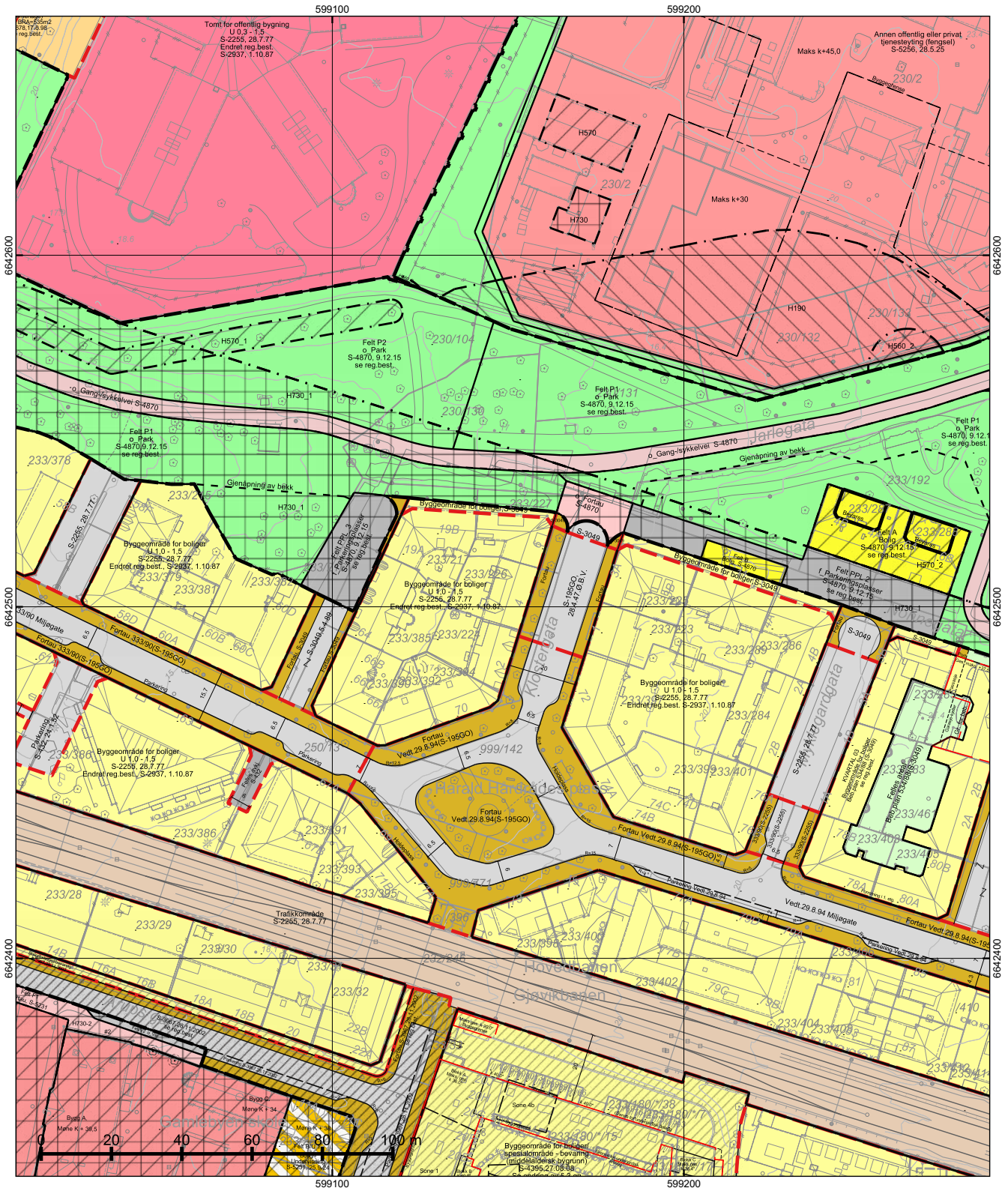


Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo



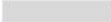

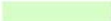






































Dato: 19.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

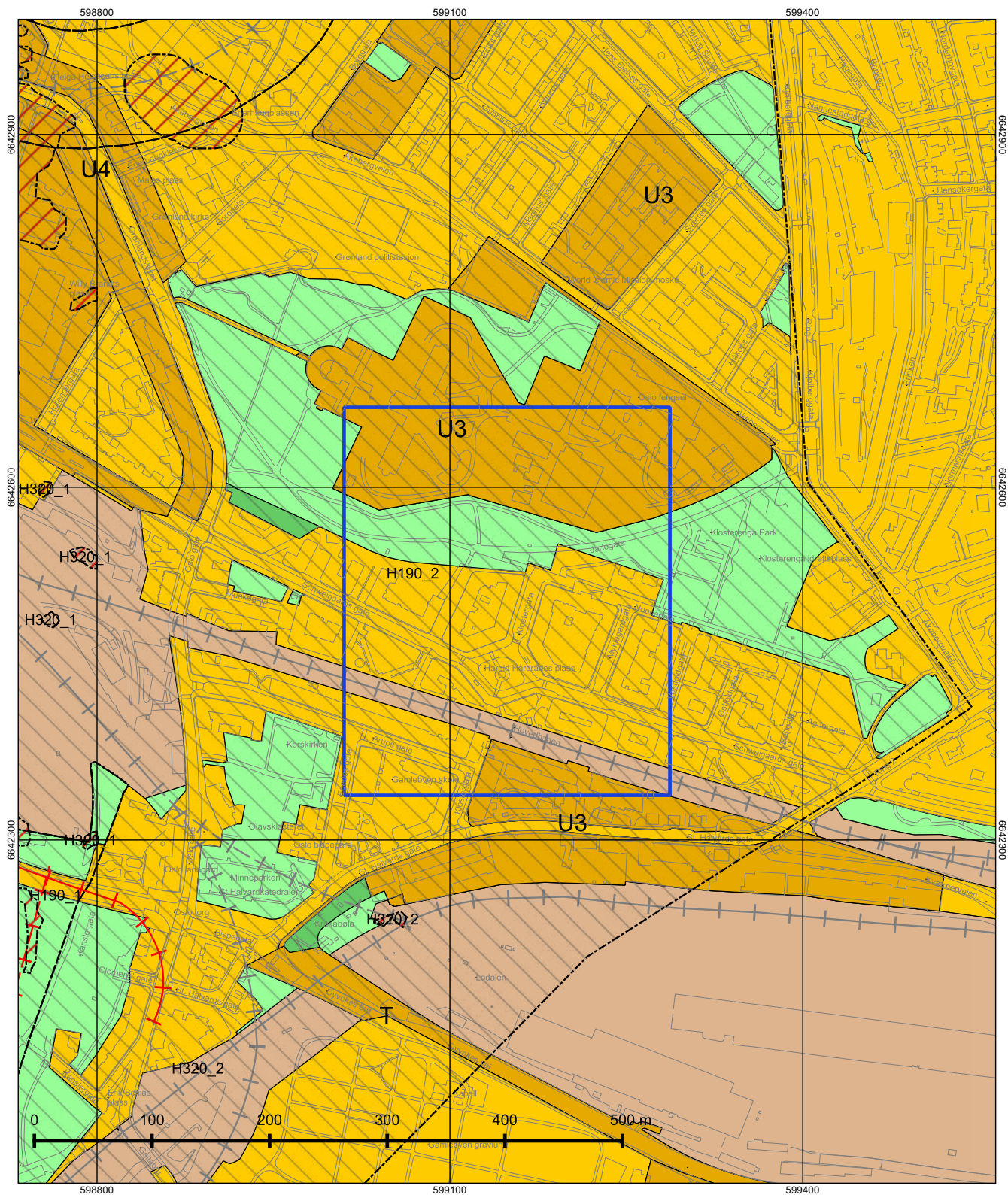
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 158152/ 86533189	Deres ref.:
Adresse: Klostergata 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/226	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		72 - Felles lekeareal
	71 - Felles parkering		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	73 - Felles gangareal		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formålgrensning
	149 - Offentlig/allmennyttig		930 - Reguleringslinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		932 - Regulert kant kjørebane
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		964 - Regulert u-gradgrensning
	312 - Fortau		Formålgrensning
	330 - Parkering/utfartsparkering		Plangrensning (gammel lov)
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Plangrensning (ny lov)
	1110 - Boligbebyggelse		RpRegulertHøyde
	1162 - Undervisning		Grensning for bebyggelse
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting		Byggegrensning
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2010 - Veg		Underjordisk anlegg
	2012 - Fortau		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2017 - Sykkelveg/-felt		Byggegrensning
	2080 - Parkering		Bebyggelse som inngår i planen
	3050 - Park		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	3060 - Vegetasjonsskjerm		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Oppheving av eiendomsgrensning
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		Inn-/utkjøring
	RbBevaringGrensning		Eksisterende tre som skal bevares
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrensning		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrensning		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrensning		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrensning		



599400
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo
 Dato: 19.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 158152/86533189
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

HUSORDENSREGLER

KLOSTERGATA 4

(Vedtatt på generalforsamling
den 5. mai 2010)

A. GENERELT

1. Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk", og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til borettslagets miljø, drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre er vaktmester bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes. Vaktmester rapporterer til styrets leder dersom det er feil, avvik eller mangler i forhold til husordensreglene.
4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med borettslagets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

B. LEILIGHETENE

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke må brukes slik at naboene sjeneres. Mellom kl.22.00 og kl.07.00 må det vises særlig hensyn.
2. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl.20.00 og kl.08.00 er forbudt. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjenanse for de øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
3. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og enkelte eldre oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl.22.00 og kl.07.00.
4. Det er forbudt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling i andre farger, radio- og TV-antennor, parabolantennor, skilt eller andre faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på beboerens bekostning.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett må skje i henhold til gjeldende regler, som fåes hos vanlige forhandlere.

5. Begrensninger i forsikringserstatning og sikkerhetsforskrifter i vedtektene.

Sikkerhetsforskrifter

- Det skal være stoppekraner som er tette i leiligheten.
- Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet, (Både vanntilførsel og avløp), slangene skal skiftes minst hvert 5 år.
- Vannlås i kjøkkenbenk skal være godt festet.
- Gulvsluk skal renses og bunnfall fjernes jevnlig.
- Beboer forplikter seg til å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet (også ved fravær).
- Rør og våtromsarbeider i boligen skal utføres etter plan og bygningsloven, av kyndig person.
- Modernisering av bad og forandringer av rør skal meldes styret.

Begrensninger i forsikringserstatning/selvassurans

- Ved brudd på sikkerhetsforskriftene kan erstatning helt eller delvis falle bort.
- Skade på kraner, servanter, toaletter og annet tilkoblet utstyr alene, dekkes ikke av gårdens forsikring og må erstattes av eier/bruker av leiligheten.
- Skade på våtrom/sanitærom og tilstøtende rom/-yttervegg, når skaden skyldes at våtrom/sanitærom ikke er vanntett, uansett årsak til utettheten
 - søl, dusjing eller kondens.
- Egenandel ved enhver skade er kr 6.000,-.

Alle skadesaker skal meldes til styret/vaktmester som viderebehandler saken.

C. LUFTING OG OPPVARMING

1. Sett vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen, kan ventilen lukkes, men i alle tilfelle bør rommet holdes godt oppvarmet om dagen. En rask utlufting gjennom vinduene om kvelden vil være bra.

2. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leiligheten står tom i mer enn en uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper, slik at kloakkgasser kommer opp i leiligheten.

D. BALKONGER / TERRASSER

1. Terrassekassene er den enkelte beboers ansvar. Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader/nåler til naboene. Det er viktig å holde balkong/terrassegulv rene for snø.
2. All bruk av kullgrill og engangsgrill på andelseierens balkong er forbudt.
3. Bruk av slange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulvet er ikke tillatt. Renner og avløpsrør må til enhver tid holdes rene, slik at tilstopping unngås.
4. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra veranda eller terrasse. Sjøppel må ikke oppbevares på terrassene. Balkonger og terrasser må heller ikke benyttes som lagerplass.
5. Mating av fugler på balkonger/terrasser, fortau er forbudt.

E. OPPGANGENE

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud o.l. har egen nøkkel.
2. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette noen ting. De som ønsker å ha blomster på gulvet i gangen, må selv sørge for å holde rent rundt dette arrangementet. Barnevogner o.l. skal plasseres i fellesbodene. Unødig opphold og lek i oppgangene er forbudt.
3. Beboerne skal holde kjellerboder og eventuelle vinduer i fellesbodene, trapperommene og trapperomsvinduene rene. Beboerne skal etter tur vaske gang og trapper hver sin uke. Hver etasje skal sette opp egen vaskeliste. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.
4. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med godkjent skilt. Skilt skal bestilles v/vaktmester.

F. KJELLERGANGER OG BODER

Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene. Det er forbudt å sette ting direkte på gulvet i kaldboden.

Det er forbudt å røyke i kjelleren og i oppgangene.

G. SØPPELANLEGG OG SØPPELROM

Søppelanlegget må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte. Det må ikke kastes pakker eller gjenstander som kan sette seg fast. Det er forbudt å sette søppel ved siden av nedkastene.

H. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, PARKERING M.V.

1. Hver vår, fortrinnsvis i god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener. Beboerne er pliktig til å delta, samt til ikke å forsøple området.

Dersom andelseier ikke har gyldig forfall, kan styret ilegge inntil NOK 1.000 i gebyr. Gebyret skal dekke omkostninger knyttet til dugnaden. Forfall skal meddeles styret i god tid før dugnad.

I. DYREHOLD

1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på borettslagets område.

2. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disses ekskrementer fra borettslagets fellesarealer.

3. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

J. EIERSKIFTE / UTLEIE

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til borettslagets forretningsfører og styret.

Søknadsskjema for utleie fåes ved henvendelse til styret, forretningsfører eller vaktmester.

Utover disse husordensregler refereres videre til vedtekter for Borettslaget Klostergata 4.

VEDTEKTER
FOR
KLOSTERGATA 4 BORETTSLAG

(Vedtatt 20. september 1994, endret 23.05.2005,
revidert 02.05.06, endret 28.03.07, endret 16.05.2021)

§1

Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Borettslaget Klostergata 4 med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til de leiligheter borettslaget eier, bestående på gnr. 233, bnr. 226 i Oslo kommune.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Borettslaget består av 10 andeler.

§2

Andeler - ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3

Andelseierne

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 7.

Frem til ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. § 7.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§4

Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

§5

Godkjenning av ny andelseier

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem **til** laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett **til** å overta andelen. Frem **til** samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagsloven § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagsloven § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal

opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§6

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§7

Bruksrett til bolig (boret) - Oppsigelse og mislighold - Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagsloven § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagsloven § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§8

Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål. All bruk av grill på andelseierens balkong er forbudt.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtsvannbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Den enkelte andelseier plikter å innrette kjellerbodene slik at det ikke oppstår fare for fuktskader. I tillegg plikter den enkelte andelseier å treffe tiltak som forebygger at skadedyr, møll og lignende etablerer seg i kjelleren. Ved mistanke om at skadedyr, møll og lignende har etablert seg i kjelleren eller at det vil inntre fuktskader, skal styret underrettes. Styret kan gi andelseieren pålegg om å iverksette tiltak slik at nevnte skader ikke inntre.

Større periodisk vedlikehold av balkonger besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle styret dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

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

Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien på boligene.

Den delen av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels opprinnelige del av fellesgjelden. Felleskostnader for øvrig fordeles i forhold til boligens areal, med mindre annet fremkommer i det følgende.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer av verdiforholdet. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 10
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt kostnader til større periodisk vedlikehold av balkonger, jf § 8.
- c) kostnader til vedlikehold av fortau
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

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

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for slike krav.

§ 10 **Forsikring**

Eiendommen skal **til** enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11 **Styret**

Laget skal ha et styre som består av en leder og minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges inntil tre varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamann kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 12 **Styrets vedtak og oppgaver**

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over va.nlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 13
Firmategning

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 15
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 16

Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse
 - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

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

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 17

Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 18

Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 19

Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 20

Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 21

Husordensregler

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamlingen fastsette/endre husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 22

Vedtaksendringer

Vedtaksendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen **til** generalforsamlingen.

§ 23

Husbanken

Borettslaget må ikke gå til oppløsning eller endre sine vedtekter uten samtykke fra Husbanken. I motsatt fall vil banken forbeholde seg retten **til** å kreve lånet tilbakebetalt med en frist på 3 måneder.

§ 24

Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Klostergt. 4
20. mai 2025



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 15.05.25

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere i Borettslaget Klostergt. 4

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 20.05.2025
Tidspunkt: 17.30
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:
[Klikk her](#)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Status på vinduer

6.2 Pergola og søknadsmidler

6.3 Status på tak/ takreparasjon

6.4 Flytting av sykkelstativer orienteringssak

6.5 Sandkasse barn orienteringssak

6.6 Fiksing av kjellerrom til felles snekkerverksted/sykkelrom orienteringssak

6.7 Renovering av bad/ rør i framtiden? orienteringssak

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Kjetil Klette Bøhler	På valg:	2025
Styremedlem	Karoline Kaalen Loland	På valg:	2026
Styremedlem	Maya Laitinen	På valg:	2026
Styremedlem	Caroline Bernhardsen	På valg:	2026
Varamedlem	Oda Sofie Heien Larsen	På valg:	2025
Varamedlem	Zar Majeed	På valg:	2025
Varamedlem	Zoe Rachel Hazelton	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/klostergt4/oppslagstavle>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringselskap: Protector Forsikring ASA

Polisenummer: 1508083

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Vi legger bak oss et veldig begivenhetsrikt år i styret med diverse arbeid som har vært med på å løfte standarden på bygården og forhåpentligvis også trivselen. De store milepælene er:

1.1 Oppussingen av fasade

Arbeidet startet allerede våren 2024 og hele fasaden stod ferdigstilt oktober 2024.

1.2 Oppfølging av byggearbeid

Underveis i prosjektet var det behov for prosjektledelse og oppfølging av arbeidene ukentlig. Både noen avvik i HMS, fargevalg og diverse befaringer av arbeidene underveis, inklusiv møter med Oslo murmester, har krevd stor del av styrets ressurser og tid. Sluttbefaring ble gjort i 8. oktober 2024 med Oslo Murmester.

1.3 Budsjett og lån

2024/2025 var et ticht år på budsjettfronten. Vi hadde en betydelig utgift på fasadearbeidene som også gjorde at vi hadde behov for ekstra kapital. Vi tok opp nytt lån i 2 omganger: Den første for å dekke fasadearbeidene i 2024 på 1,9 millioner og siste runde var nå over nyttår hvor vi måtte dekke kostnader for nytt brannsystem og deler av resterende faktura til murmesterne, på 110 000 kr. Utover dette har vi hatt veldig edruelig bruk av penger gjennom året og vi er endelig ajour med alle regninger. Vi fikk godkjent tilskudd fra Byantikvaren og Kulturminnefondet for fasadearbeidet, som gjorde at vi fikk dekket 350 000 kr av arbeidet. Dette dekket imidlertid kun ekstrakostnadene i forbindelse med endringsmeldinger i fasadearbeidene. Lånet dekket resten.

1.4 Nytt brannsystem

Det gamle brannsystemet gikk dessverre dunken etter 30 år i tro tjeneste, hvorav de siste 2 årene har vært meget krevende med piping, avstilling av klokker, restart av system osv. Vi måtte derfor gå til innkjøp av nytt system og dette ble installert og på plass i løpet av kort tid og med veldig god hjelp av Thomas i første etasje. Dette tok dessverre av kapital tiltenkt oppstart av bygging av pergola i bakgården til våren.

1.5 Styrehonorar

Styrehonorar på 20 000,- vil deles på styremedlemmene for arbeidet utført.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Borettslaget Klostergt 4

Orgnr: 970 998 497

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	242 404	107 251
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-2 429 303	175 527
Opptak lån	3 047 428	1 186 504
Avdrag lån	1 195 472	1 226 878
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-577 347	135 153
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-334 943	242 404
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	164 494	329 806
Kortsiktig gjeld	499 437	87 402
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-334 943	242 404



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	789 100	700 440	806 808	805 320
SUM DRIFTSINNEKTER		789 100	700 440	806 808	805 320
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	2 820	0	2 900	2 900
Styrehonorar	4	20 000	0	20 000	20 000
Forsikring	5	86 342	78 544	88 610	95 040
Forretningsførsel		34 765	32 705	34 800	36 000
Revisjon		7 725	7 725	7 725	7 730
Kommunale avgifter		141 872	125 318	145 070	159 240
Energi/fyring		52 242	55 019	59 600	52 200
Kabel-TV/internett		62 400	59 971	63 200	64 560
Vedlikehold	6	2 641 628	39 068	2 237 400	28 800
Renhold		27 083	25 170	25 200	30 000
Andre driftskostnader	7	25 082	45 885	33 644	22 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 101 959	469 405	2 718 149	518 550
DRIFTSRESULTAT		-2 312 859	231 035	-1 911 341	286 770
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD					
Finansinntekter		30 095	83	0	0
Finanskostnader		146 539	55 592	206 736	172 440
RESULTAT FINANSPOSTER		116 444	55 509	206 736	172 440
Resultat		-2 429 303	175 527	-2 118 077	114 330
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-2 429 303	175 527		
SUM DISPONERING		-2 429 303	175 527		

**Balanse 2024**

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	6 536 000	6 536 000
SUM ANLEGGSMIDLER		6 536 000	6 536 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-8 781	4 086
Forskuddsbetalte kostnader	10	107 335	99 927
Bankinnskudd		65 940	225 793
SUM OMLØPSMIDLER		164 494	329 806
SUM EIENDELER		6 700 494	6 865 806
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		1 000	1 000
Annen egenkapital	8	682 972	3 112 274
SUM EGENKAPITAL		683 972	3 113 274
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Obligasjonslån		100 000	100 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 998 085	1 146 130
Borettsinnskudd		2 419 000	2 419 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 517 085	3 665 130
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		484 709	81 805
Påløpt rente		14 728	5 597
SUM KORTSIKTIG GJELD		499 437	87 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 700 494	6 865 806
Pantstillelse	12	5 819 000	4 819 000



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	727 420
Kabel-TV/Internett	61 680
Sum innkrevde felleskostnader	789 100

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 2 820.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 20 000.

NOTE 5 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	74 248
Andre forsikringer	12 094
Sum forsikring	86 342

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	2 632 837
Vedlikehold brannsikring	8 791
Sum vedlikehold	2 641 628

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Nøkler og låser	1 529
Navnskilt og postkasser	2 058
Annen fremmed tjeneste	7 250
Kontingenter	1 000
Øredifferanser	-8
Bank- og andre transaksjonskostnader	13 253
Sum andre driftskostnader	25 082

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	3 112 274
Overført til/fra egenkapital	-2 429 303
Opptjent egenkapital 31.12	682 972

NOTE 9 - BYGNINGER

Kostpris 1994	6 536 000
Sum bygninger	6 536 000

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. noten om vedlikehold.

**NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	91 330
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	16 006
Sum forskuddsbetalte kostnader	107 335

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	DNB	DNB
Lånenummer	1636.67.83796	1636.82.31782
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2023	2024
Løpetid		20 år
Innfrielseår		2034
Rentesats (nominell)		5,80 %
Opprinnelig lånebeløp	1 186 504	3 047 428
Lånesaldo 01.01	1 146 130	0
Opptak i periode	0	3 047 428
Avdrag i periode	1 146 130	49 343
Lånesaldo 31.12	0	2 998 085

NOTE 12 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Obligasjonslån	100 000
Pantelån	2 998 085
Borettsinskudd	2 419 000
Totalt	5 517 085

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokført verdi:

Bygninger	6 536 000
Totalt	6 536 000



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET KLOSTERGT 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET KLOSTERGT 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Premio Documentbroker® FE5B84473A-AD38-EB68Z-1268L-CG3F14

**Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 20.000,-. Styret vedtar intern fordeling.



5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg for 2025 for to år ihht. vedtektene §11. Det har ikke kommet noen som har meldt sitt kandidatur som styreleder. Vi oppfordrer andelseiere som ønsker kandidatur som styreleder å kontakte styret i forkant av generalforsamlingen.

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Det er i utgangspunktet ingen styremedlemmer på valg i 2025, men med bakgrunn i at det er to av styremedlemmene som trekker seg så er det behov to styremedlemmer til. I tillegg har styret ønske om å utvide med totalt 4 styremedlemmer ihht. vedtektene §11 er dette mulig å gjøre, da Maya Laitinen ikke er på valg før 2026. Det er da Karoline Loland og Caroline Bernhardsen som trekker seg. Det vil si at det er tre styremedlemmer på valg for 2025.

Det er 4 som har meldt sitt kandidatur, men da det kun kan være maks 4 styremedlemmer vil det kun være tre av kandidatene under som kan velges som styremedlem.

Cato Sørensen stiller til valg som styremedlem for **to** år

Lars Thorvaldsen stiller til valg som styremedlem for **to** år

Ruben van Zanten stiller til valg som styremedlem for **to** år

Thomas Pallesen stiller til valg som styremedlem for **to** år

5.3 Valg av 3 varamedlemmer

Zoe Rachel Hazelton stiller til valg som varamedlem for **et** år

Oda Sofie Heien Larsen stiller til valg som varamedlem for **et** år

Caylie Mørck stiller til valg som varamedlem for **er** år



6. INNKOMNE SAKER

6.1 Status på vinduer

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Utskifting av vinduer skulle følges opp av Oslo Murmester, med deres underleverandør. Dette er blitt fulgt opp dårlig, samt at vår prosjektansvarlig i vindusfirmaet nå har sluttet. Vi fikk nylig en melding om at de trekker prosjektet, og vi må søke igjen. Dette grunnet mye endringer i oppdraget underveis, med nye vinduer som skulle legges til, og at oppdraget er for lite innbringende for dem.

Melding fra Oslo Murmester:

“Vi har ganske dårlige nyheter når det kommer til oppfølgingen av dette (vinduene). Se vedlegg. En av disse alternativene blir veien videre nå:

1. Trekke oppdraget med utskifting av vinduer/balkongdør
2. Vi pusher på Takst & Vindu om å skifte, vil ikke være på plass før etter fellesferien.
3. Vi henter inn tilbud fra annet firma, vil ikke være på plass før etter fellesferien.

Jeg håper at vi kan gå for punkt 1 eller 3. Beklager dette.”

Vi må derfor som borettslag ta stilling til om vi ønsker å bestille vinduene på nytt, helst med ny leverandør. I så fall må alle enheter som ønsker vinduer, gi riktig tilbakemelding med hva de ønsker å skifte ut, og dette må sendes som en bestilling før juni. Da kan vi ta vindusutskifting samtidig med takreparasjon. Obs. Bytte av vinduer dekkes privat av hver enkelt leilighet.

**Forslag til vedtak:**

Styret foreslår å gå for pkt 3. ny leverandør av vinduer. I så fall må alle som ønsker vinduer gi beskjed om det, samt hvilke vinduer, innen 1. juni. Dette vil så bli bestilt til høsten.

6.2 Pergola og søknadsmidler**Forslagstiller:**

Styret

Saksgrunnlag:

Vi har mottatt søknadsmidler fra Områdeløft Grønland/Tøyen, hvor 50% av kostnader opp til 200 000,- vil dekkes av bydelsmidlene. Det vil imidlertid bli utbetalt i etterkant av arbeidene, og borettslaget må derfor legge ut for kostnadene først. Fristen for å søke om refusjon av penger er 15. september 2025. Det vil si, at om vi ønsker å bygge en pergola, med grill, utebord og sykkelstativer, (og få 50% av dette dekket av bydelens midler) må dette gjøres i sommer og søkes om i løpet av august. Dette må i så fall dekkes økonomisk av boenhetene, evt. at vi tar opp et internt lån, og dekker vår andel med oppsparte midler på sikt etter tilbakebetaling eller en kapitalinnkreving fra beboerne.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å bygge pergola i sommer, tross dårlig timing økonomisk for borettslaget, for å dra nytte av støtte fra bystyret som vi vil miste etter 15. september. Det foreslås å hente inn penger, enten lån eller internt, for å dekke utgiftene frem til tilbakebetalingen av 50% av utgiftene. Det vil da på sikt koste borettslaget maksimalt 100 000,- eller mindre, avhengig av hvor mye vi kjøper inn.



6.3 Status på tak/ takreparasjon

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Øverste etasje til venstre (Cato) har meldt inn lekkasje fra takvinduer. Dette er blitt sett på av en blikkenslager, som mener at det trolig er lekkasje fra taket grunnet manglende lufting og tetthet. De må ta en befaring og se under taket for å sjekke tilstanden til taket, og hva som må repareres (om dette kan repareres lokalt eller ikke). Dette vil trolig koster 50 000,-, inklusivt stilas, men pris avhenger av hva de finner. De anbefaler uansett å skifte taket om 5-10 år, pga tilstanden på takarbeidet som er gjort tidligere. Vi håper en total reparasjon kan vente. Vi sa nei til å skifte taket under fasaderehabiliteringen, grunnet borettslagets økonomi.

Angående dekning av reparasjonen, er det mulig vi får dette til med oppsparte midler etter sommeren. Om ikke, må vi gjøre en innkreving fra hver boenhet.

Vi håper i så fall vi kan reparere taket i forbindelse med utskifting av vinduer til høsten.

Forslag til vedtak:

Styret går videre med tilbudet på lokal takreparasjon etter sommeren, og prøver å dekke utgiftene på dette med borettslagets midler (om dette lar seg gjøre), evt ta opp lån. Styret avventer med å skifte hele taket om dette lar seg gjøre.



6.4 Flytting av sykkelstativer orienterings sak

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

I forbindelse med bygging av pergola skal også sykkelstativer flyttes. Ett står fra før mot Klostergata 6 sin tomt, det andre kan settes i mellomrommet mellom de to nederste balkonger (med god avstand til dem begge). Vi håper vi kan gjenbruke stativet som finnes i bakgården allerede. Det er i tillegg tiltenkt å kjøpe en "rail" til portrommet, hvor noen vogner og sykler kan låses sidelengs. Og muligens noe sykkel plassering under trapp (med vogner) og i fellesrom kjeller til vinteren.

Forslag til vedtak:

Taes til orientering

6.5 Sandkasse barn orienterings sak

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Vi i Klostergata 4 og Jarlegata 19, skal kjøpe en sandkasse for de minste i bakgården. Den er tiltenkt å stå på gresset mellom trærne på Klostergata 4 sin tomt (like ved Klostergata 6). Montering er tenkt på dugnaden 11. mai.

Vi tenker å gå for denne på Maxbo, 160*160cm + fiberduk og 25 sandsekker (20 liter)

<https://www.maxbo.no/tips-og.../lekeplass/sandkasse/>

Kostnadene deles med Jarlegata 19. De kommer på ca 5000,- delt på to.

Forslag til vedtak:

Taes til orientering



6.6 Fiksing av kjellerrom til felles snekkerverksted/sykelrom orienterings sak

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

I forbindelse med utbedring av bakgård, er det tiltenkt å rydde fellesrommet i kjelleren og legge til en felles, lengre snekkerbenk her som folk i borettslaget kan bruke til fiksing, snekring, smøring av ski osv. Dette skal ses på under dugnaden 11. mai. Kostnadene til benk kan settes under kostnadene i søknadsmidler til pergola.

Forslag til vedtak:

Taes til orientering

6.7 Renovering av bad/ rør i framtiden? orienterings sak

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

I forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapport på bygget fra Solibo, ble det anbefalt å renovere bad og rør i fellesskap på sikt (da badene er nå 30 år). Dette er noe borettslaget per nå ikke prioriterer grunnet økonomien til borettslaget, men dette kan tas opp igjen som en sak på sikt.

Saker som vil stå på agendaen fremover de neste år vil være: reparasjon av tak, utskifting av vinduer (privat per boenhet), oppussing av balkongene og renovering av bad og rør på sikt.

Forslag til vedtak:

Taes til orientering



FULLMAKTSSKJEMA GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

**Fremtiden Eiendomsmegling AS**

E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Borettslaget Klostergt 4****Megleropplysninger**

19.05.2026

Vi viser til forespørsel av 19.05.2026

Boligselskap: Borettslaget Klostergt 4
Organisasjonsnr: 970 998 497
Gnr./bnr: 233 / 226
Eier(e): Nikolai Røed Kristiansen / Maya Laitinen

Seksjons-/andelsnr: 5
Adresse: Klostergata 4, 0656 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/klostergt4
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/klostergt4/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Protector Forsikring ASA, polisenummer: 1508083
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser

Informasjon om lån:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.99.14700
Nominell rente:	5,30 %
Innfrielsesår:	2045
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.05.2026:	kr 3 015 737
Andel av saldo:	kr 298 753
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 6.568,- pr. md.
Bredbånd	kr 592,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 7.160,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	10 384	299 486

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Klostergata 4
0656 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne AmlieTelefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre