

**aktiv.**



Klostergata 3A, 0656 OSLO

**Lys, pen og sjarmerende 3-roms med balkong vendt mot rolig bakgård | Klassiske detaljer og god takhøyde**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Klaus Westersund

**Mobil** 926 10 585

**E-post** klaus.westersund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 350 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 113 204,-  
**Omkostn.:** Kr 9 288,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 472 492,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 732,-  
**Selger:** Thea Lie Strømø  
Hallvard Valen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1903  
**BRA-i/BRA Total** 82/90 kvm  
**Tomtstr.:** 401.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 225  
**Andelsnr.:** 5  
**Oppdragsnr.:** 1008250158

## Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere denne klassiske leiligheten med sjarmerende detaljer, beliggende i Gamlebyen! Pent parkettgulv, store vinduer med dype karmen og en svært generøs takhøyde på 2,7m, sammen med kakkelovn, stukkatur og rosetter sørger for en svært innbydende atmosfære. Leiligheten byr også på en solrik balkong vendt mot stille bakgård. Leiligheten ligger i hjertet av Gamlebyen med ca. 10-20 minutters gangavstand til både Sørenga, Barcode, Oslo S og Bussterminalen. Det er utsyn til Klosterenga park med vannspeil og bekk.

Merk deg dette:

- Betydelig oppgradert i 2023
- Klassisk kakkelovn
- Rosetter og stukkatur
- Solrik balkong vendt mot bakgård
- Kjellerbod på ca. 8 m<sup>2</sup>
- Rett ved Klosterenga park
- Pent opparbeidet bakgård
- Varmtvann og bredbånd inkl
- Godt kollektivtilbud



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 50 |
| Egenerklæring .....     | 68 |
| Boligopplysninger ..... | 74 |
| Vedtekter .....         | 78 |
| Nabolagsprofil .....    | 89 |
| Budskjema .....         | 97 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 3 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 kvm Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 82 kvm Entré, kott, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 kvm Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takhøyde er ca. 270 cm.

Bruksrett til bod i kjeller. Størrelse ca. 8 m<sup>2</sup> (BRA-e).

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

401.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 401,3 kvm som tilhører borettslaget. Bakgården er pent opparbeidet med

sittegrupper og grill.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et sentralt og urbant område i Gamlebyen i bydel Gamle Oslo. Området er i stor vekst, og har etterhvert blitt meget populært blant Oslos befolkning, og preges i dag av kulturelt og sosialt mangfold. Det er flere butikker og barer i nærområdet. Området har i tillegg umiddelbar nærheten til blant annet Oslo sentrum, Operaen, Sørenga, Ekeberg og Kampen.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Boligen ligger rett ved Klosterenga park, som er Oslos nye skulpturpark. Parken er den største kommunale enkeltsatsningen på et kunstprosjekt siden Vigelandsparken, og er en av de mest omfattende offentlige kunstsatsingene i nyere norsk historie. Her er et stort rekreasjonsområde med turvei, gangveier og belysning gjennom hele parken, og flere møteplasser med sitteplasser. Hovinbekken renner gjennom Klosterenga i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng. Bekken er i samspill med de ulike skulpturene, hovedmotivet i Klosterenga skulpturpark. Langs bekken er det turveier og sitteplasser. Det er også flere andre parker og fine rekreasjonsområder i nærområdet. Lille botsen kjører forestillinger for barn ute i Botsparken gjennom vår og sommersesongen. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder og rekreasjonsmuligheter for både turgåere og mosjonister. Fra Akerselva er det også tur- og sykkelstier helt opp til Maridalsvannet. Ellers kan man nevne Tøyenparken med nye Tøyenbadet, Botanisk hage, Ekebergsletta og Ekeberg Skulpturpark. Det er også kort vei til Bjørvika og Sørenga med gode bademuligheter, samt helårs badstueflåte.

Det er et godt utvalg av ulike dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet; Bunnpris, Joker og Matkroken i Schweigaards gate. Coop extra og Rema 1000 på Galgeberg ligger også bare en kort spasertur fra boligen. På Grønland finner du flere spennende spesialbutikker og rimelige grønnsakshandlere med et rikt utvalg. Videre er det gode shoppingmuligheter med både Grønland Basar, Oslo City og Byporten shopping i umiddelbar nærhet. I nærområdet er det også flere retro- og antikkbutikker, caféer og spisesteder. Det er kort vei til uteliv for voksne på Grønland, og flere nyetablerte nabolagssteder som f.eks. Preik.

Perfekt for de som ønsker å bo sentrumsnært med god tilgang til offentlig kommunikasjon og offentlige parker!

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## Bygningssakkyndig

Frode Grønning

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk som er oppført i 1903. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering). Balkongdør med trekarm og 2-lags glass, datert 2006. Utgang fra et soverom til balkong i stålkonstruksjon med tredekke, fundamentert til bygning.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Frode Grønning. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*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.

\*Sanitærutstyr og innredning på bad:

- Antydning til svelling på sidevange til servantskap mot kabinet.

\*Ventilasjon på bad:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

\*Avtrekk på kjøkken:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Vannledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

\*Avløpsrør:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

\*Sluk, membran og tettesjikt på bad:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Pipe og ildsted:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

-Ja

Vannlekkasje fra balkong i leiligheten over i 2024. Skaden er utbedret.

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

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Drogseth

Beskrivelse av arbeidet: Drogseth Bygg AS malte gulv, skiftet benkeplate og satt inn nytt dusjkabinett, og la nytt tak på bad i forbindelse med vannlekkasje fra balkong i leiligheten over i 2024.

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: Drogseth Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Drogseth Bygg AS malte gulv, skiftet benkeplate og satt inn nytt dusjkabinett, og la nytt tak på bad i forbindelse med vannlekkasje fra balkong i leiligheten over i 2024.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TMR RØR AS

Beskrivelse av arbeidet: Toalettlokket ble ødelagt, så faglært satt inn nytt toalett.

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

Har vært vannlekkasje fra brannbalkong i leilighet over i fjor da snøen smeltet. Skaden er fikset, så vil ikke skje igjen.

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

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Drogseth Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid for å rette opp tidligere vannlekkasje på brannbalkong i etasjen over (husforsikring).

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

-Ja

Noe økt fuktighet i kjeller ved perioder ved mye regn, hvilket er vanlig i gamle bygårder som er oppført i stein- og mur. Mekanisk luftstrøm regulerer fuktnivået og kjelleren benyttes som normalt til lagring.

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

-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:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørleggeren Oslo

Beskrivelse av arbeidet: Ikke feil, men arbeid da vi flyttet kjøkken og rørlegger la nye rør i forbindelse med dette og WaterGuard. Noen stikkontakter ble også fikset ifbm med oppussing av soverom etter vannlekkasjen.

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

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rett Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Vi flyttet kjøkken og det ble da utført elektrisk arbeid i forbindelse med dette, samt lagt noen nye stikkontakter og brytere. Nesten hele sikringsskapet ble byttet.

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

-Ja

Ble foretatt radonmåling av borettslaget tidligere i 2025 i 1 og 2 etg, men har ikke fått informasjon om at det er målt radon. År 2025, verdi 0.

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.

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

-Ja

Hele borettslaget ble pusset opp i 2020, så veldig velholdt med nye vinduer og ny trappeoppgang.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, gang med garderobe, bad, stue, kjøkken, 2 soverom - ett med utgang til balkong.

### **Standard**

#### Entré

Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy, samt vesker etc. i plassbygde hyller. I gangen er det et pent parkettgulv og veggene er malt i en hvit fargetone. Én teglsteinsvegg gir rommet et hyggelig særpreg. Fra entréen har man tilgang til resten av boligens rom.

#### Stue

Stor og luftig stue med klassiske detaljer som stukkatur og rosett i taket, samt imponerende takhøyde på hele 2,7 meter. En stemningsfull kakkelovn gir varme på kjølige dager. Rommet har rikelig med plass til både sofagruppe, mediamøbler og annet interiør etter eget ønske. De store vindusflatene sammen med den gode takhøyden skaper en lys og åpen atmosfære.

#### Kjøkken

Strøkent kjøkken fra Norema (2023) med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt vask, ettgreps blandebatteri og integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Plass til en hyggelig spisegruppe i rommet.

#### Bad

Lyst og romslig bad med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er innredet med nedfelt servant i innredning med speilskap og belysning over. I innredningen er det også opplegg for vaskemaskin. Det er ellers installasjoner med gulvstående toalett og dusjkabinett.

## Soverom

Hovedsoverommet har en god størrelse og får rikelig med naturlig lys fra store vindusflater. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord på begge sider, kommode og eventuelt skrivepult. Rommet vender ut mot en stille og skjermet bakgård. Rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe med speildører.

Det andre soverommet er også svært romslig med god plass til å innrede etter eget ønske og behov. Herfra er det utgang til en koselig balkong på ca. 3 kvm med gode solforhold. Her har man utsikt mot en grønn og pent opparbeidet bakgård.

## **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.

## **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**

Regi nåværende eier (kjøpt 2023):

- Flyttet kjøkken og montert nytt kjøkken fra Norema med integrerte hvitevarer.
- Overflatebehandling av samtlige rom.

## **Parkering**

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kroner for ett år
- Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 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/>.

## **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring, polisenummer SP586953

## 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
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- 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

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring. Det er gulvvarme på badet.

### Energimerke

Ikke angitt

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 8 350 000

### Omkostninger kjøper

8 350 000 (Prisantydning)

---

113 204 (Andel av fellesgjeld)

---

8 463 204 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 288 (Omkostninger totalt)

18 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 472 492 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 481 392 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 484 192 (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 inngår i felleskostnadene.

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. 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.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 648 120 for år 2023

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 592 481 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

### **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**

Felleskostnader utgjør kr. 5 732,-pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnader: 4 013,-
- Avdrag felleslån: 539,-
- Renter felleslån: 485,-
- Strøm varmtvann: 495,-
- Internett: 200,-

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellsearealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 732

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 113 204

#### **Fellesgjeld pr. dato**

20.04.2026

#### **Kommentar fellesgjeld**

Lånummer: 15161434962, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 20.04.2026: 1 513 518

Andel av saldo: 113 204

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 ( siste termin 30.09.2038 )

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

#### **Andel fellesformue**

Kr 6 872

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Klosterg 3 Borettslaget

**Organisasjonsnummer**

951982369

**Andelsnummer**

5

**Om borettslaget**

Andelen er en del av Klosterg 3 Borettslag (org.nr. 951982369), bestående av totalt 17 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr -1 078 024,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 262 429,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

**Styrets arbeid**

Styret har gjennom året arbeidet med flere saker knyttet til drift, vedlikehold og trygghet i borettslaget. Under følger en oppsummering av de viktigste sakene vi har fulgt opp:

- Forsikringssaker etter vinteren (2023/24): Vi har behandlet flere skadesaker etter vannlekkasjer, hvorav tre alvorlige tilfeller førte til utbetalinger gjennom forsikringen. Disse sakene har til sammen hatt en kostnadsramme på om lag 1,2 millioner kroner. Styret har hatt tett dialog med forsikringsselskapet og berørte parter i etterkant. Flere

av sakene er fortsatt ikke endelig avsluttet, og vi jobber videre med å få refundert ytterligere kostnader.

- Hærverk og sikkerhet: Det ble i løpet av året begått hærverk på låsen til hovedporten. I etterkant av hendelsen har styret gjennomgått og fulgt opp reglene for fremleie, for å sikre at alle beboere og leietakere etterlever gjeldende bestemmelser.
- Innbrudd i kjelleren: Det ble også begått innbrudd og hærverk i kjellerområdet. Takket være hunden Milo ble tyvene tatt på fersk gjerning, og videre skade begrenset. Styret vil rette en spesiell takk til Jarle for innsatsen og oppfølgingen av vedlikeholdsarbeidet i etterkant av hendelsen.
- Videre oppfølging av forsikringssaker: Flere av forsikringssakene har krevd langvarig og tett oppfølging. Styret har fulgt prosessene gjennom året for å sikre at skader håndteres korrekt, og vi fortsetter arbeidet med å hente inn mer erstatning der det er mulig.
- Stram økonomisk styring: På grunn av de høye kostnadene knyttet til forsikringssaker har styret vært særlig opptatt av å holde øvrige utgifter nede. Vi har løpende vurdert tiltak og vedlikeholdsbehov for å unngå unødvendige kostnader og samtidig ivareta standarden i borettslaget.
- Vedlikehold av bygninger: Det er gjennomført rensing av takrenner for å sikre god vannavrenning og forebygge skader. Samtidig har styret jobbet med å utbedre varmekablene i takrennene, et arbeid som fortsatt pågår og forventes fullført innen kommende vintersesong.
- Teknisk drift i kjeller: Avfukteren i kjelleren har fått nødvendig service og fungerer nå som den skal. Dette tiltaket er viktig for å bevare inneklime og byggets konstruksjon.
- Radonmåling: Styret har gått til innkjøp av sensorer for måling av radonnivåer i bygget. Kartleggingen er snart fullført, og vi vil følge opp videre tiltak dersom det blir nødvendig.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

### **Forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten

kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

### **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 godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

### **Dyrehold**

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 233, bruksnummer 225 i Oslo kommune. Andelsnr. 5 i Klosterg 3

Borettslaget med orgnr. 951982369

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/233/225:

06.10.1989 - Dokumentnr: 68649 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Gnr. 233 Bnr. 289,286,284,401,399,397 og  
223

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Kan slettes kun av Oslo kommune ved boligdirektøren

15.07.1902 - Dokumentnr: 900138 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:192

10.02.1993 - Dokumentnr: 6230 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:1 - 11

Bestemmelse om adkomstrett, og rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger over d.e. m.v. Kan bare slettes av Oslo Kommune v/ Dir. for Eiendom og utbygging.  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1993 - Dokumentnr: 25643 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:286

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.12.1993 - Dokumentnr: 64729 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:1 - 21

Rett til å anl.og vedlikeh. tekniske ledn. av forskj.sl.og  
over d.e. m/fl. best. Kan bare slettes av Oslo Komm. v/dir.  
for etat for eiend.og utbygging. div.best.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1994 - Dokumentnr: 23666 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:1 - 11  
Bestemmelser om bruk av uteareal  
BNestemmelse om parkering av motorkjøretøy eller lagring  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1994 - Dokumentnr: 30059 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:401  
Ang. gårdsrom

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger følgende:

- ferdigattest datert 12.07.2023 vedrørende oppføring av balkonger.
- ferdigattest datert 10.05.2022 vedrørende bruksendring av loft.
- ekspedisjonsdokument datert 31.02.1903 vedrørende oppføring av våningshus.
- ekspedisjonsdokument datert 09.11.1938 vedrørende innredning av WC.
- ekspedisjonsdokument datert 02.10.1937 vedrørende reparasjonsarbeider.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer i hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er nåværende kjøkken definert som soverom og soverom med utgang til balkong definert som kjøkken. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. reguleringsplan S2255.

Pågående plansak i nærområdet:

Saksnr. 202305104

Saken gjelder: Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland

Sakstype: Detaljregulering

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **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.

### **Boplikt**

Ikke aktuelt.

### **Driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Odelsrett**

Ikke aktuelt.

## 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 tinglysing 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. 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.

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**

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 MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 0,5% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 19 900,-

Visninger: kr. 2 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 980,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 250,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 3 900,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 480,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 700,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Ansvarlig megler**

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no

Tlf: 926 10 585

### **Ansvarlig megler bistår av**

Scott Fredrik Bergman

Eiendomsmegler

scott.bergman@aktiv.no

Tlf: 980 03 338

### **Oppdragstaker**

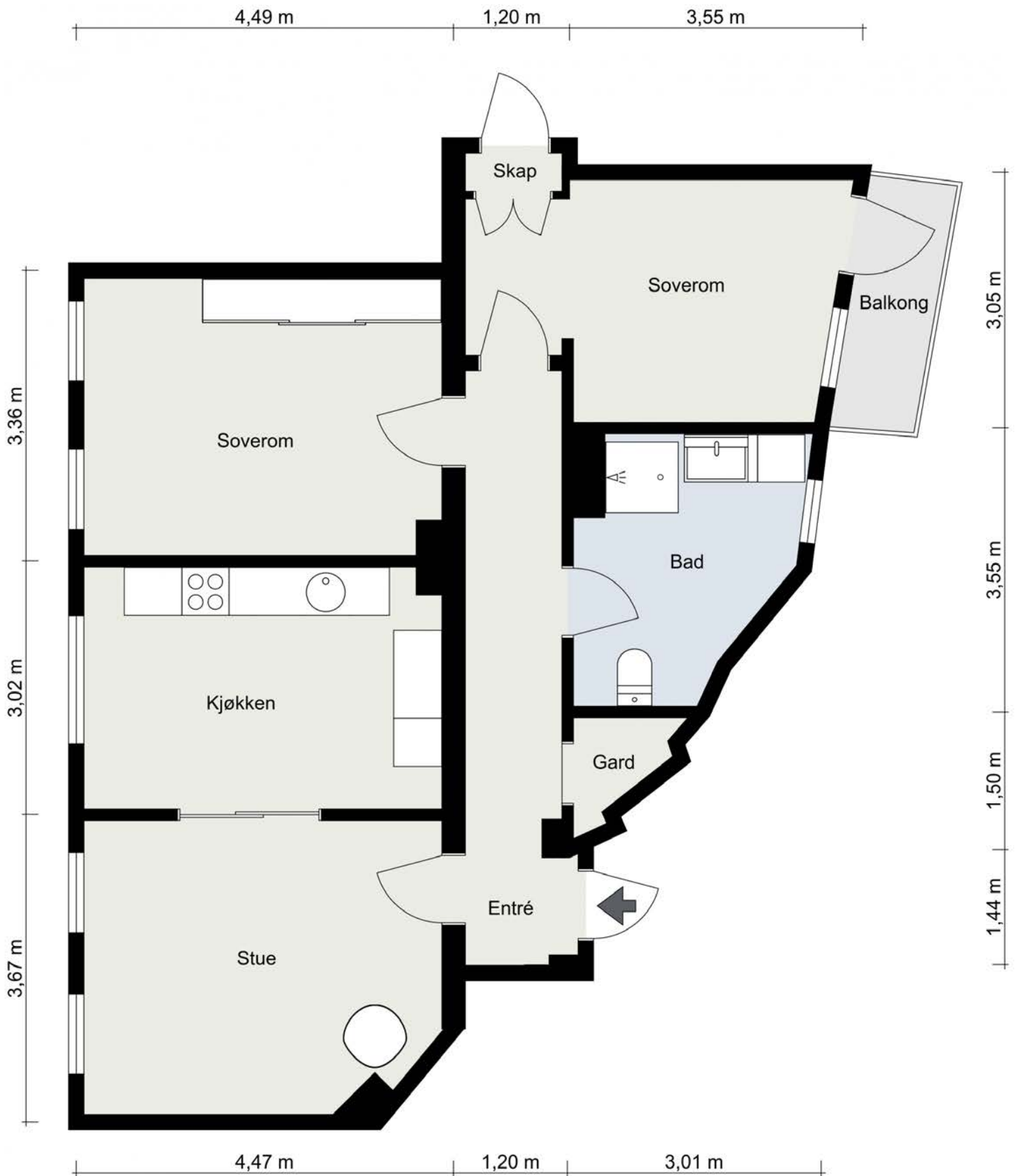
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

27.04.2026

# 4. Etasje







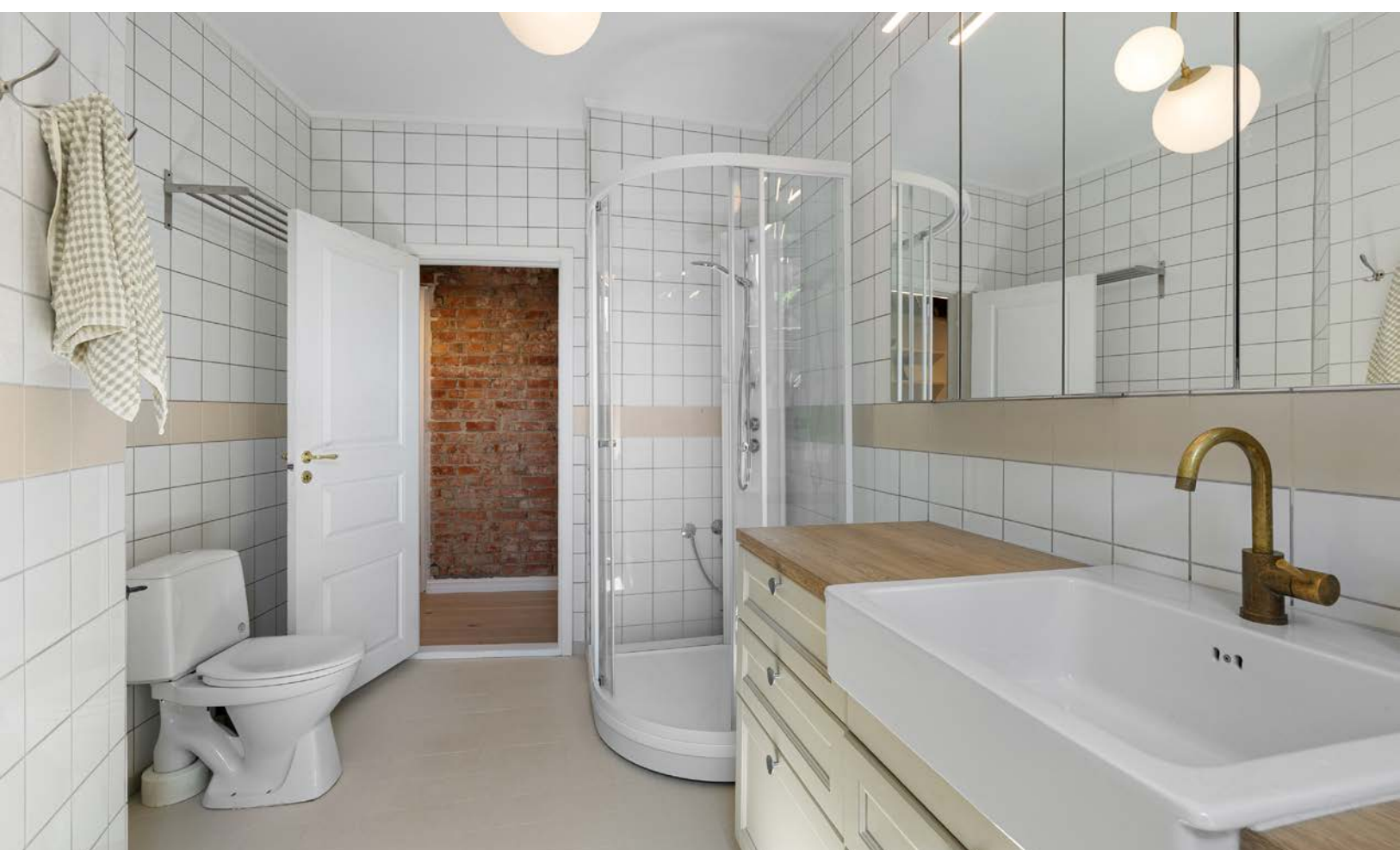












































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Klostergata 3 A, 0656 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 233, bnr. 225

 # Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 18500-1687

Referansenummer: LM1262

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning

Vår ref: Frode Grønning



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk som er oppført i 1903. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering). Balkongdør med trekarm og 2-lags glass, datert 2006. Utgang fra et soverom til balkong i stålkonstruksjon med tredekke, fundamentert til bygning. Størrelse ca. 3,5 m<sup>2</sup>. Markise.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat (på et soverom). Veggene har malte flater/plater. Innvendige tak har malte flater. Stukkatur. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Pipe av teglsten fra byggeår. Ny kakkelovn fra 2015. Denne er montert av Kakkellovsmakeriet iflg. forrige takst. Det er også antatt pipe på et soverom, denne er ikke i bruk. Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører. Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:  
Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, bortsett fra informasjon vedr. utbedringer etter lekkasjen fra balkongen over. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. § 8-37 punkt 3 Våtrom: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Gulv vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet har malte fliser. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med benkeplate, nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering via spalte i vinduskarm og til luft underdørblad.

Hulltaking er foretatt (søk i samme hull som ble utført i 2023) uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet fra Norema (2023) har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som

kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp m/integrert ventilator, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er integrert ventilator i induksjonstopp med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skjulte vannrør på bad.

Rør i rør synlig under kjøkkenbenk.

Stoppekran til kjøkken er bak luke i entre.

Det er ikke stoppekran til badet. Da må hovedstoppekran i kjeller benyttes.

Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduskarmer.

Felles varmtvann.

Panelovner.

Automatsikringer.

Pulverapparat og røykvarsler.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

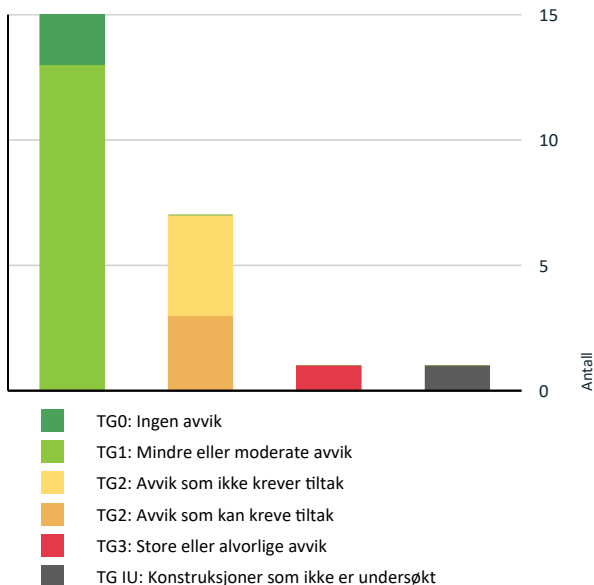
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Dagens eier har flyttet kjøkkenet til opprinnelig spisestue.

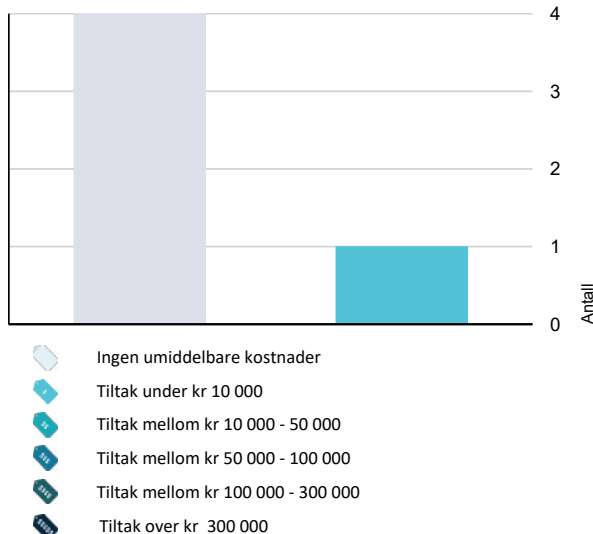
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Boligen var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskillere pga. av møblering/lagrede gjenstander.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje 4 > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1903

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Leiligheten er bebodd av eier.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).  
Balkongdør med trekarm og 2-lags glass, datert 2006.

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

Utgang fra et soverom til balkong i stålkonstruksjon med tredekke, fundamentert til bygning. Størrelse ca. 3,5 m<sup>2</sup>. Markise (ikke funksjonstestet).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat (på et soverom).  
Veggene har malte flater/plater.  
Innvendige tak har malte flater. Stukkatur.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### 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.

#### Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:  
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

-Merkbare skjevheter på soverom som har laminatgulv.

-Gulvknirk på et soverom (tidligere kjøkken) og dels i entre.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Radon

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

### TG 3 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Ny kakkelovn fra 2015. Denne er montert av Kakkellovsmakeriet iflg. forrige takst. Det er også antatt pipe på et soverom, denne er ikke i bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

REF Byggforskeren 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon. En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Andre tiltak:

Ved TG3 må man kostnads estimere. Det er ikke mulig å synliggjøre 4 sider av pipe. Kostnad er satt til det laveste pga. av instruks.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Teglpipe. Gnistplate mangler.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.  
Skyvedørsgarderobe.

## VÅTROM

### ETASJE 4 > BAD

#### Generell

Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, bortsett fra informasjon vedr. utbedringer etter lekkasjen fra balkongen over. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. § 8-37 punkt 3 Våtrom: Bad skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Gulv vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Ukjent underliggende konstruksjonsløsning og hvilket år badet ble pusset opp.

### ETASJE 4 > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE 4 > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har malte fliser. Rommet har elektriske varmekabler.  
-Stedvis flass maling.

### ETASJE 4 > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Meget begrenset innspeksin av sluk pga. dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



Sluk under dusjkabinett

### ETASJE 4 > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med benkeplate, nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Antydning til svelling på sidevange til servantskap mot kabinett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE 4 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via spalte i vinduskarm og til luft underdørblad.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

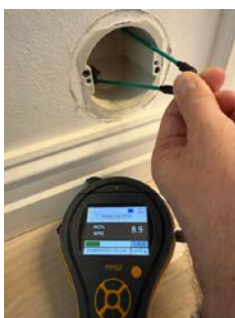
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE 4 > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt (søk i samme hull som ble utført i 2023) uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Fuktsøk vedr. hulltaking

## KJØKKEN

## ETASJE 4 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra Norema har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp m/integrert ventilator, vannstoppsystem og komfyrvakt.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l

## ETASJE 4 > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er integrert ventilator i induksjonstopp med kullfilter.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg.

Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG).

TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Rørøplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skjulte vannrør på bad.

Rør i rør synlig under kjøkkenbenk.

Stoppekran til kjøkken er bak luke i entre.

Det er ikke stoppekran til badet. Da må hovedstoppekran i kjeller benyttes.

## Vurdering av avvik:

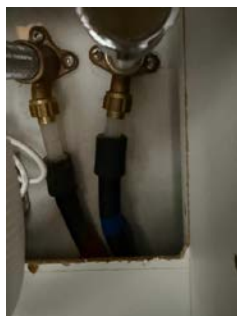
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dette gjelder vannledninger til bad.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

# Tilstandsrapport



Rør i rør under kjøkkenbenk



Stoppekraner til kjøkken

## TG 2 Avløpsrør

Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduskarmer.

## TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann.

## TG IU Andre installasjoner

Panelovner.

## TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Automatsikringer.

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?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Foreligger dokumentasjon vedr. arbeider på nytt kjøkken i 2023.**

### Inntak og sikringskap

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?  
**Nei**



# Tilstandsrapport



Sikringssskap

## T O **Branntekniske forhold**

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

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

Pulverapparat og røykvarsler.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

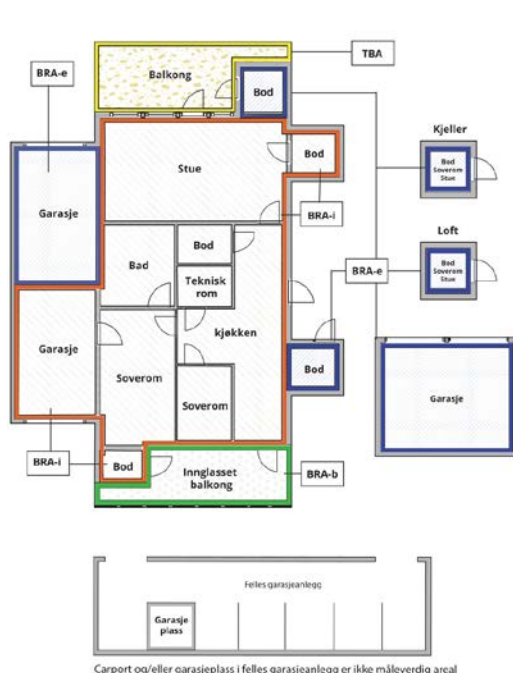
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje 4       | 82                            |                             |                            | 82  | 3                               |
| Kjeller        |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>82</b>                     | <b>8</b>                    |                            |     | <b>3</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>90</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 4 | Entré, Kott, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken |                             |                            |
| Kjeller  |   | Bod                         |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Takhøyde er ca. 270 cm.

Bruksrett til bod i kjeller. Størrelse ca. 8 m<sup>2</sup> (BRA-e).

TBA: Balkong.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Dagens eier har flyttet kjøkken til opprinnelig spisestue.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se historikk.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Entredør fra et soverom til nabo trappeoppgang er sperret med garderobeskap. Dette kan enkelt settes tilbake.

Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslende for å gi god brukbarhet ved rømning. Det skal ikke være høyere enn 1 meter opp til nedre vinduskarm. Er det høyere skal det tilrettelegges for rømning.

Rømningsvindu må ha høyde minimum lysåpning 0,60 m og bredde minimum lysåpning 0,5 m (§ 7-27). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Vinduer i leiligheten tilfredsstillende ikke krav til rømning. Lysåpning er 0.44 cm x 103 cm.

Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stede og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning.

Det er ikke brannklassifisert til leiligheten. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

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

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

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 80         | 1          |

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmansens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømming. Innbygde/plassbygde skap er skjønsmessig vurdert på stedet og inkludert i P-rom.

S-rom: Kott.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 26.5.2025 | Frode Grønning  | Takstingeniør |
|           | Thea Lie Strømø | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                   | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 301 OSLO | 233  | 225  |      | 0    | 401.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Klostergata 3 A

#### Hjemmelshaver

Klosterg 3 Borettslaget

### Andelsobjekt

| Boligselskap             | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter       |
|--------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------------|
| /KLOSTERG 3 BORETTSLAGET | 951982369 |           | Usbl             | Valen Hallvard, Strømø Thea Lie |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesgjeld  |
|--------------|-----------|----------------------|--------------------|
| 5            | 1 000     | 150 000              | 119 080 19.05.2025 |

#### Kommentar

Opplysninger er gitt av forettingsfører

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles tomt for sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Historikk

Regi nåværende eier (kjøpt 2023):

- Flyttet kjøkken og montert nytt kjøkken fra Norema med integrerte hvitevarer.
- Overflatebehandling av samtlige rom.

Ingen kjente feil:

Har hatt vannlekkasje fra brannbalkong over når snøen smeltet januar 2024. Dette ble fikset av fagkyndige. De pusset samtidig opp brannbalkong i etasjen over, soverom og deler av bad for å dekke skadene slik at skaden ikke skal skje igjen.

## Forsikring

| Selskap  | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--|----------|------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring   | 586953   |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Fellespolise i borettslaget. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar   | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring               |            |   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no                 | 21.05.2025 |   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Forretningsfører            | 19.05.2025 |   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tidligere boligsalgsrapport | 09.05.2023 |   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Forrige eiers egenerklæring |            |   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Faktura Rett Elektro AS     | 09.09.2023 | Arbeider vedr. nytt kjøkken   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Elvia                       | 28.03.2025 | Avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.                                   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| SDS Elektro AS              | 27.12.2023 |   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Faktura Drogseth Bygg AS    | 30.12.2024 | Demontering av eksisterende dusjkabinett og tilkobling av nytt dusjkabinett | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LM1262>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# 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

Hallvard Valen

Thea Lie Strømø

---

## Boligen

Klostergata 3A

0656 OSLO

0301-233/225/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Vannlekkasje fra balkong i leiligheten over i 2024. Skaden er utbedret.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Drogseth

**Beskrivelse av arbeidet:** Drogseth Bygg AS malte gulv, skiftet benkeplate og satt inn nytt dusjkabinett, og la nytt tak på bad i forbindelse med vannlekkasje fra balkong i leiligheten over i 2024.

---

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:** Drogseth Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Drogseth Bygg AS malte gulv, skiftet benkeplate og satt inn nytt dusjkabinett, og la nytt tak på bad i forbindelse med vannlekkasje fra balkong i leiligheten over i 2024.

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

**Firmanavn:** TMR RØR AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Toalettlokket ble ødelagt, så faglært satt inn nytt toalett.

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?

♦ Ja

---

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

Har vært vannlekkasje fra brannbalkong i leilighet over i fjor da snøen smeltet. Skaden er fikset, så vil ikke skje igjen.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1.

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

**Firmanavn:** Drogseth Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid for å rette opp tidligere vannlekkasje på brannbalkong i etasjen over (husforsikring).

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Noe økt fuktighet i kjeller ved perioder ved mye regn, hvilket er vanlig i gamle bygårder som er oppført i stein- og mur. Mekanisk luftstrøm regulerer fuktnivået og kjelleren benyttes som normalt til lagring.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?:** 2023

**Firmanavn:** Rørleggeren Oslo

**Beskrivelse av arbeidet:** Ikke feil, men arbeid da vi flyttet kjøkken og rørlegger la nye rør i forbindelse med dette og WaterGuard. Noen stikkontakter ble også fikset ifbm med oppussing av soverom etter vannlekkasjen.

---



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?:** 2023

**Firmanavn:** Rett Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi flyttet kjøkken og det ble da utført elektrisk arbeid i forbindelse med dette, samt lagt noen nye stikkontakter og brytere. Nesten hele sikringsskapet ble byttet.

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Ble foretatt radonmåling av borettslaget tidligere i 2025 i 1 og 2 etg, men har ikke fått informasjon om at det er målt radon. År 2025, verdi 0.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Hele borettslaget ble pusset opp i 2020, så veldig velholdt med nye vinduer og ny trappeoppgang.

---



## 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.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.05.25 Side 1 av 3

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| Borettslaget Klostergata 3          | <b>Vår ref.:</b> 187/5                    | <b>Fødselsdato eier:</b> 06.08.1997    |
| Klostergata 3                       | <b>Type:</b> Borettslag tilknyttet        | <b>Fødselsdato medeier:</b> 04.07.1998 |
| 0656 OSLO                           | <b>Eiere:</b> Thea Strømø, Hallvard Valen |  |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 951 982 369 | <b>Andelsnr:</b> 5                        |  |

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 4 603

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                  |       |
|------------------|------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader  | 3 648 |
|                  | Avdrag felleslån | 153   |
|                  | Renter felleslån | 100   |
|                  | Strøm varmtvann  | 533   |
| Tilleggsytelser: | Internett        | 169   |

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

|                       |                   |                         |              |
|-----------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
| <b>Neste endring:</b> | <b>01.06.2025</b> | <b>Tot. utg. i kr.:</b> | <b>4 874</b> |
| Felleskostnader:      | Felleskostnader   |                         | 3 648        |
|                       | Avdrag felleslån  |                         | 153          |
|                       | Renter felleslån  |                         | 100          |
|                       | Avdrag felleslån  |                         | 94           |
|                       | Renter felleslån  |                         | 177          |
|                       | Strøm varmtvann   |                         | 533          |
| Tilleggsytelser:      | Internett         |                         | 169          |

### 3: Fellesgjeld

|                            |              |                         |           |
|----------------------------|--------------|-------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 119 080      | Gjeld siste årsoppg.:   | 128 293   |
| Klient ajourf. lån:        | 1 598 126,22 | Klient gj. s. årsoppg.: | 1 715 250 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367924202, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.05.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 19.05.2025: 809 872

Andel av saldo: 60 575

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 ( siste termin 30.09.2033 )

bytte varmtvannsberedere.

Lånenummer: 16368653695, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.05.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 19.05.2025: 282 212

Andel av saldo: 21 108

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.03.2034 )

Lånenummer: 15160208756, DNB Bank ASA

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.05.25 Side 2 av 3

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| Borettslaget Klostergata 3          | <b>Vår ref.:</b> 187/5                    | <b>Fødselsdato eier:</b> 06.08.1997    |
| Klostergata 3                       | <b>Type:</b> Borettslag tilknyttet        | <b>Fødselsdato medeier:</b> 04.07.1998 |
| 0656 OSLO                           | <b>Eiere:</b> Thea Strømø, Hallvard Valen |  |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 951 982 369 |   |  |

### 3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.05.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 19.05.2025: 500 000

Andel av saldo: 37 398

Neste termin/avdrag: 01.07.2025 ( siste termin 01.10.2044 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.07.2025 utgjøre ca kr 108,00 per måned for denne boligen**

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rolf Eero Dyrnes

Adresse: Klostergata 3 A

Postnr/-sted: 0656 OSLO

Telefon: Mob.: 41416292

E-post: borettslagetklostergata3@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 19.05.2025

|                          |          |              |   |
|--------------------------|----------|--------------|---|
| <b>Utestående saldo:</b> | <b>0</b> |              |   |
| Felleskostnader:         | 0        | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                   | 0        | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                   | 0        | Overdekning: | 0 |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |                  |     |
|---------------|--------|-----------|------------------|-----|
|               | Gjeld: | 128 293   | Andre inntekter: | 912 |
| Annen formue: | 0      | Utgifter: | 4 336            |     |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

|            |       |                       |         |
|------------|-------|-----------------------|---------|
| Pålydende: | 1 000 | Opprinnelig innskudd: | 150 000 |
| Andelsnr:  | 5     | Partialobligasjonsnr: | 5       |

### 8: Bygning/eiendom

|                  |         |             |     |
|------------------|---------|-------------|-----|
| Byggeår:         | 1895    |             |     |
| Gårds/bruksnr:   | 233/225 |             |     |
| Bygningstype:    | BL      |             |     |
| Feste/eiet tomt: | Eiet    | Tomteareal: | 396 |

### 9: Forsikring

|              |                        |           |          |
|--------------|------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP586953 |
|--------------|------------------------|-----------|----------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                     |  |                   |                     |       |
|---------------------|--|-------------------|---------------------|-------|
|                     | Første innflytting:                          | 01.11.1991        | SSBnr:              | H0403 |
| Etasje:             | 4  | Oppvarmingstype:  | Varmtvann og fyring |       |
| Heis:               | Nei  |                   |                     |       |
| Parkeringstype:     | Se info lenger ned ()                        |                   |                     |       |
| Systemlås:          | Nei  | Antall rom:       | 3                   |       |
| Husdyrhold:         | Ja   | Oppr. antall rom: | 2                   |       |
| Livsløp standard:   | Nei  | Kategori:         | Kategori 10         |       |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget                |                   |                     |       |
|                     | 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) |                   |                     |       |
|                     | 2 - Medlem i Usbl                            |                   |                     |       |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.05.25 Side 3 av 3

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| Borettslaget Klostergata 3          | <b>Vår ref.:</b> 187/5                    | <b>Fødselsdato eier:</b> 06.08.1997    |
| Klostergata 3                       | <b>Type:</b> Borettslag tilknyttet        | <b>Fødselsdato medeier:</b> 04.07.1998 |
| 0656 OSLO                           | <b>Eiere:</b> Thea Strømø, Hallvard Valen |  |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 951 982 369 |   |  |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk - IKKE inkl. i felleskostnadene. V.v. er inkl. i felleskostnadene med unntak av andel 16, 17 og 18.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

post i retur 020103

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

# Vedtekter

for

## Klostergata 3 Borettslag org nr 951 982 369

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 8. juli 2004, sist endret  
29.05.2020

### 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

#### 1-1 Formål

Klostergata 3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

### 2 ANDELER OG ANDELSEIERE

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner tusen.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3 FORKJØPSRETT**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4 BORETT OG BRUKSOVERLATING**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5 VEDLIKEHOLD**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Loftsleiligheter

Ref kjøpekontrakt datert 19.06.2017 utbygger v/ Per Roar Jarli og BRL v/Rolf Eero Dyrnes ( fullmakt )  
Teknisk Klausul Pnkt 8.

Fremtidig Vedlikehold

Kjøper og kjøpers rettsetterfølger er ansvarlig for vedlikehold av takterrasse og takvinduer. Tilsvarende gjelder for skader relatert til takterrasse eller takvinduer som måtte oppstå i fremtiden.

Det er viktig at andelshavere 16,17,18 påser at drenering av sine takterrasser er åpne og ikke tettes. Det anbefales å sjekke dette hver vår og høst.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

(6) Fellesutgifter Strøm vedlikehold VVB/ Fordeling Leiligheter 16,17,18

Andel 16,17,18 er ikke tilknyttet felles varmtvann fra VVB i kjeller slik øvrige 14 andeler.

Fellestrøm utgift for andel 16,17,18 utregnes fra forrige års strøm utgift på denne måten.

80 % av forbruk deles på andel 1-14. Antas at 80 av forbruket går til oppvarming av VV.

20% av forbruket deles på alle 17 andeler.

Fremtidig vedlikehold av VVB i kjeller deles likt på alle 17 andeler.

(7) Rømmingsvei oppgang A til Oppgang B

Dette er en rømmningsvei.

Rømmningsveni skal ikke blokkeres eller møbleres.

Rømmingsvei skal ikke brukes som oppholdsted eller brukes som passasje mellom oppgang A og B bortsett ved rømming.

(8) 1.4 Vedlikehold rømmningsvei tillhører BRL.

Rutine sjekk av varmekabel samt sjekk av avløp gjøres høst / vår.

## **6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9 GENERALFORSAMLINGEN**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrøende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

# Nabolagsprofil

Klostergata 3A - Nabolaget Klosterenga - vurdert av 156 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

|  |                  |
|--|------------------|
| Harald Hårdrådes plass<br>Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110 | 1 min<br>0.1 km  |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19                            | 8 min<br>0.6 km  |
| Grønland<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5                          | 13 min<br>1 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                         | 18 min<br>1.4 km |
| Oslo Gardermoen  | 35 min           |

## Skoler

|  |                  |
|--|------------------|
| Gamlebyen skole (1-7 kl.)<br>303 elever, 21 klasser    | 4 min<br>0.3 km  |
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>495 elever, 21 klasser       | 14 min<br>1 km   |
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>351 elever, 17 klasser        | 13 min<br>1.1 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser      | 9 min<br>0.6 km  |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser  | 7 min<br>2.6 km  |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Hersleb videregående skole                             | 18 min           |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

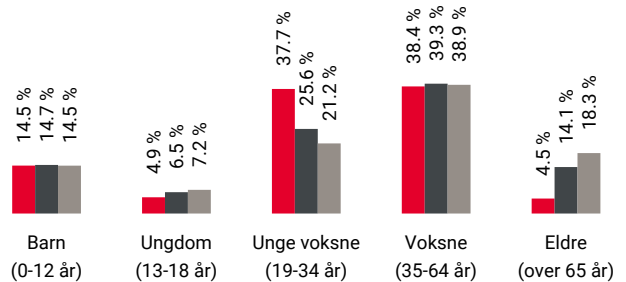
Bra 70/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Klosterenga   | 1 565     | 811           |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|   |                 |
|---|-----------------|
| Munkenga barnehage (1-5 år)<br>59 barn                | 5 min<br>0.4 km |
| Internasjonal kulturbygd. Åkeberg (3-5 år)<br>42 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Åkeberg barnehage (1-5 år)<br>99 barn                 | 5 min<br>0.4 km |

## Dagligvare

|  |                 |
|--|-----------------|
| Matkroken Schweigaardsgate<br>Søndagsåpent | 0 min<br>0 km   |
| Joker Gamlebyen<br>Søndagsåpent            | 5 min<br>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 2025

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100



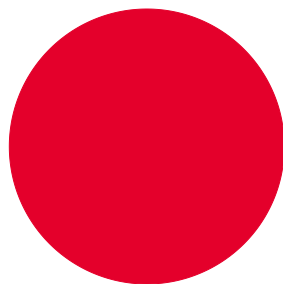
Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

## Sport

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| ⚽ Klosterenga (vest) balløkke | 2 min  | 🚶 |
| Ballspill                     | 0.2 km |   |
| ⚽ Gamlebyen skole             | 4 min  | 🚶 |
| Ballspill                     | 0.3 km |   |
| 🚴 Fresh Fitness Grønland      | 8 min  | 🚶 |
| 🚴 Grip Gym                    | 9 min  | 🚶 |

## Boligmasse

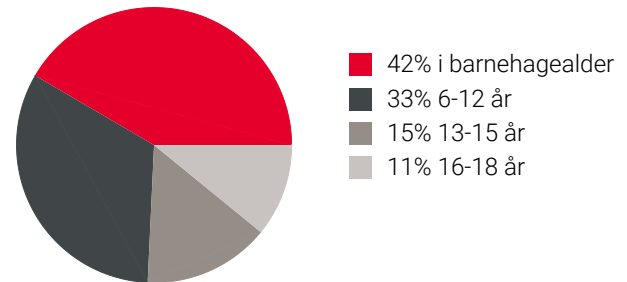


100% blokk

## Varer/Tjenester

|                              |        |   |
|------------------------------|--------|---|
| 📦 Grønland Basar             | 10 min | 🚶 |
| 📦 Vitusapotek Grønland Basar | 10 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

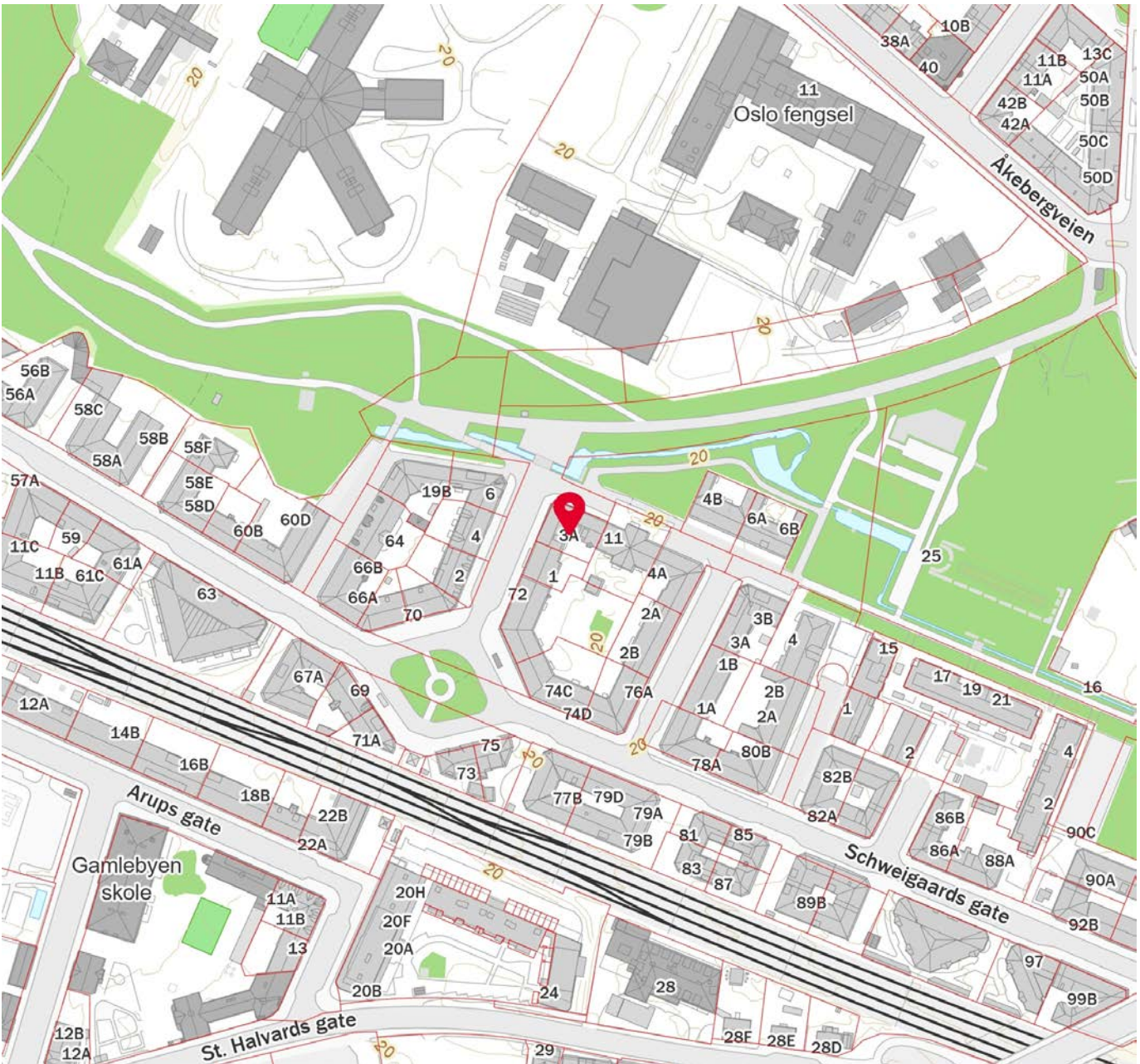


0% 48%

|                 |
|-----------------|
| 🔴 Klosterenga   |
| 🟤 Oslo og omegn |
| 🟡 Norge         |

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 20% | 33%   |
| Ikke gift     | 72% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |





## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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 3A  
0656 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Klaus Westersund

**Telefon:** 926 10 585  
**E-post:** klaus.westersund@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