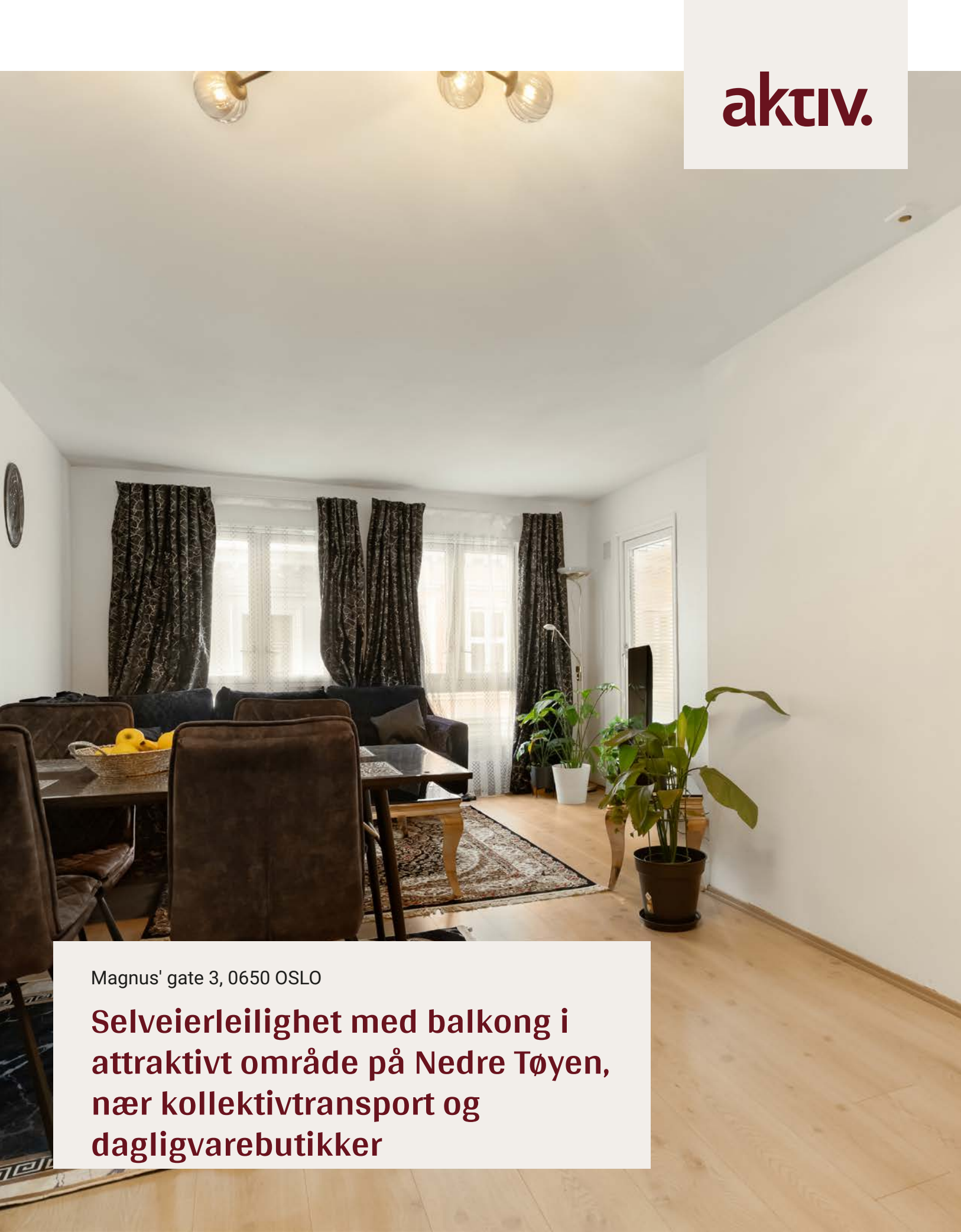




**aktiv.**

Magnus' gate 3, 0650 OSLO

**Selveierleilighet med balkong i  
attraktivt område på Nedre Tøyen,  
nær kollektivtransport og  
dagligvarebutikker**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Kristoffer Ottesen

**Mobil** 465 03 502

**E-post** kristoffer.ottesen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 150 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 61 902,-  
**Omkostn.:** Kr 106 620,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 318 522,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 448,-  
**Selger:** Lars Ingar Birkelund

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1989  
**BRA-i/BRA Total** 52/59 kvm  
**Tomtstr.:** 2608 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 231, bnr. 280  
**Snr.** 38  
**Oppdragsnr.:** 1008250318

## Ditt nye hjem?

Velkommen til denne selveierleiligheten i Magnus' gate 3, beliggende i det attraktive området Nedre Tøyen/Nedre Kampen. Her er det kort avstand til offentlig transport, skoler og barnehager. Nyt nærheten til Tøyen Torg med et bredt utvalg av butikker og serveringssteder, samt flotte turmuligheter i nærliggende parker.

Leiligheten ligger i 5. etasje og har et innvendig bruksareal på 52 kvm. Bygget i 1989, tilbyr boligen en fin planløsning med entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Bad og kjøkken har behov for modernisering, men leiligheten fremstår ellers i grei stand. Balkongen er på 3 kvm, og det medfølger en bod på 4 kvm på loftet.



# Innhold

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....  | 2  |
| Om eiendommen .....      | 4  |
| Tilstandsrapport .....   | 38 |
| Egenerklæring .....      | 52 |
| Megleropplysninger ..... | 57 |
| Husordensregler .....    | 61 |
| Vedtekter .....          | 63 |
| Nabolagsprofil .....     | 71 |
| Budskjema .....          | 79 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 52 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 59 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.

BRA-b: 3 m<sup>2</sup>

99. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

TAKHØYDER:

Takhøyden i 5.etasje er målt til 2.40-2,42 meter

MÅLING:

Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2608 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet lukket gårdsrom med belegningstein, plener, busker, trær, sittebenker og lekeplass.

### Beliggenhet

Bygården har en veldig sentral og fin beliggenhet på Tøyen. Her vil du bo sentrumsnært og samtidig skjermet for bylivets støy. Tøyen byr på et urbant byliv med populære restauranter og utesteder. Velkommen til en populær og lovende bydel som har vært i rivende utvikling de siste årene.

På restaurant og utelivsfronten har Tøyen et variert tilbud. På utestedet og restauranten Postkontoret kan du nyte en god pizza, øl og/eller spille shufflebord. Er du mer i humør for et glass vin, så har vinbar og restauranten El Brutus åpnet like i nærheten.

Et stort mangfold av kafeer og restauranter både på og rundt Grønland er verdt gjentatte besøk, enten det er for en rask lunsj eller en bedre middag med venner og familie. Du finner Dattera til Hagen på Grønland - en kombinert bar, kafé og klubb med flott bakgård. På Kampen Bistro komponeres en ny meny hver dag og matstilen varierer avhengig av hvilken kokk som står på kjøkkenet. Husmannskosten står likevel i fokus. Barcode/Bjørвика er en liten gåtur unna. Her har du nye trendy serveringssteder, treningssentre og et pulserende byliv. Maaemo i Schweigaards gate er Norges eneste restaurant med 3 stjerner i Michelin-guiden og den ligger bare et steinkast unna.

Rekreasjonsmulighetene er mange, Klosterenga, Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage, der de tre sistnevnte grenser til hverandre og gir deg store, flotte grøntområder for gå- eller løpeturer. Kampen park er i seg selv en liten perle der det aldri er trangt om plassen, en idyllisk plass for piknik eller grilling om sommeren. Besøk også gjerne Botanisk hage eller ta en treningstime på Sats Kampen.

De daglige innkjøpene kan du enkelt utføre ved både Kiwi Tøyen, Coop Mega på Tøyen Torg. Rett ved leiligheten finner du også en Søndagsåpen Joker.

Nærmeste T-banestasjon og alle seks linjer finner du på Tøyen, 20-bussen stopper i Kjølberggata, den har avgang døgnet rundt. 37 bussen har avgang fra Grønland døgnet rundt og bruker ca. 2 min til sentrum. Veien er heller ikke lang ned til Oslo S med Flytoget, omtrentlig 15 minutters gange fra leiligheten.

### **Adkomst**

For å komme til eiendommen i Magnus' gate 3, kan man benytte offentlig transport. Nærmeste bussholdeplass er Kjølberggata, som ligger 5 minutters gange unna, og betjenes av linje 20.

Tøyen T-banestasjon ligger 8 minutters gange fra eiendommen, og herfra går linjene 1, 2, 3, 4 og 5.

Oslo Hospital, som ligger 13 minutters gange unna, betjenes av trikkelinjene 13 og 19. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Sommerfryd barnehage - 5 min gange

Langleiken barnehage - 6 min gange

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg - 6 min gange

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) - 7 min gange

Kampen skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Vahl skole (1-7 kl.) - 10 min gange

Jordal skole (8-10 kl.) - 11 min gange

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 18 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Bolavi

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Bygningen er en selveierleilighet oppført i 1989. Grunnmuren er av betong, med støpte kjellergulv. Bærekonstruksjonen er i betong, og utvendige fasader har kledning av tegl. Etasjeskillerne er utført i armert betong. Vinduer og balkongdør har 2-lags glass med malte karmen. Vinduene er av typen fastkarm og sidehengslet, datert fra 1989. Ytterdøren er en isolert dør fra 1989. Leiligheten har en balkong med betonggulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Bad - Overflate vegger og himling

Avvik: -Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelse i konstruksjonen. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold

-Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig maling. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik: -Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: -Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/ utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Bad - Overflate gulv

Avvik: -Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

-Det er registrert store partier med løst gulvbelegg. Slike forhold kan medføre økt risiko for skader, da vann kan samle seg uten å ledes til sluk. Gulvbeleggets tilstand alder tilsier at det er modent for utskiftning.

-Vurdering av TG3 oppsummeres og ses i sammenheng med pkt 1.1.3.

- Våtrom - Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

-Vegger i våtsone uten membran og løst belegg gir økt risiko for fukt i konstruksjonen, det er ikke avdekket noe fukt bak vegg eller under belegg på befaringsdagen. Alder og bruksslitasje på gulv og overflater tilsier at hele badet er modent for rehabilitering/ utskiftning.

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: -Kjøkkenet mangler ventilator over koketopp

-TG3 settes på grunnlag av manglende avtrekk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- VVS - Varmtvannsbereider

Avvik: Bygningsdelen er ikke undersøkt.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1997.

## **Innhold**

### **5. Etasje:**

BRA-i 52 kvm: Entre, bad, soverom og stue og kjøkken

Bod på loft:

BRA-e 4 kvm: Bod

## **Standard**

### **Kjøkken**

Kjøkkenet fra 1989 har over- og underskap og en laminert benkeplate med nedfelt vask. Overflatene består av laminat på gulvet, malt strie og fliser over benkeplate på veggene, og slettmalt tak. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap og stekeovn med koketopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### **Bad**

Baderommet fra 1989 har våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger med fliser i sonen rundt badekaret, og slettmalt betong i himling. Badet er utstyrt med servant med speil, gulvmontert toalett og badekar med dusj og forheng. Det er avtrekksventil i vegg og tilluft via spalte under dør.

### **Innvendige overflater**

Gulv: Laminat og våtromsbelegg.

Vegger: Malt strie, tapet og fliser.

Himling: Slettmalt himling og slettmalt betong.

### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: VVS-anlegget er fra byggeåret 1989 og består av kobberrør.

Stoppekran med vannmåler er plassert på badet.

- Avløpsrør: Avløpsrør og sluker er i plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i yttervegger, samt mekanisk avtrekk på bad.

- Varmtvannstank: Felles bereder for borettslaget.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## **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**

Arbeid utført i boligen:

2016:

- Nye gulv i stue, kjøkken gang og soverom

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Belysning i bakgård ferdigstilt
- Takreparasjon over heissjakt – Åkebergveien 28 Etter lekkasje
- Utskifting av varmtvannsmålere i Alle enheter
- Ny internettløsning via GlobalConnect

2023:

- Oppgradering bakgård (del 1) Med støtte fra Oslo kommune
- Oppgradering bakgård (del 2) Fullført unntatt belysning

2022:

- Elbillading i garasje
- Takreparasjon Magnus' gate 5 og 7

2021:

- Bytte av hovedtavler for EL
- Oppgradering av ventilasjonsanlegg

2020:

- Takreparasjon Magnus' gate 3
- Slokkeutstyr og rømningsskilt
- Bytte av membran på takterrasser
- Bytte av varmekabler på tak

2019:

- Adgangssystem for øvrige dører og porter
- Oppgradering av utearealer

2018:

- Nye lamper og lysarmatur i fellesområder
- Oppussing av fellesarealer Inkl. brannsikre loftsdører
- Utskifting av takvinduer
- Nytt callinganlegg og overvåkningskameraer Adgangssystem og nye inngangsdører

2017:

- Installasjon av Elotec brannvarslingsanlegg

2015:

- Utsifting av varmtvannsberedere

2014:

- Utsifting av heiser
- Bytte av garasjeport

### **TV/Internett/Bredbånd**

ternettleverandør: GlobalConnect.

### **Parkering**

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

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

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring Asa

### **Polisenummer**

86157178

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Panelovn og fritstående varmeovn

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info 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.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 150 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

### Info 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 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

**Formuesverdi primær**

Kr 1 224 236

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 896 942

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info 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).

**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 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

**Eierbrøk**

51/6529

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader utgjør kr. 3 448,- pr. mnd.

Herav:

- Internett: 209,-

- Fellesutgifter: 3 239,-  
Fellesutgifter endres til 3 951,58,- fra 01.01.2026.

I felleskostnadene inngår internett, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter, 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 3 448

**Andel Fellesgjeld**

Kr 61 902

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

13.11.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98208240943

Restsaldo: 61 902,37

Kapitalkostnader: 622,69

Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 61 902,37,-, pr. dags dato.

**Andel fellesformue**

Kr 59

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

**Forkjøpsfrist**

2024-12-30T23:00:00Z

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Kongstun I

## Organisasjonsnummer

971280212

## Om sameiet

Sameiet Kongstun I består av 92 seksjoner, med betydelig bygningsmasse og utearealer. Sameiet har egen nettside: [www.kongstun1.no](http://www.kongstun1.no).

### Tilknyttede tjenester

- Regnskapsfører: OBOS
- Revisor: BDO Norge AS
- Vaktmestertjenester: Ullevål Vaktmester & Renholdservice AS (ny fra 2025)
- Internettleverandør: GlobalConnect (etablert 2024)

### Styrets arbeid

Sameiet Kongstun I drives etter eierseksjonsloven og i tråd med seksjonseiernes interesser. I 2024 har styret fulgt opp nødvendige vedlikeholdstiltak, ferdigstilt større prosjekter og satt fokus på driftseffektivitet og kommunikasjon. Styret har i perioden bestått av samme medlemmer som foregående år og har avholdt 9 møter.

### Hovedsaker i 2024

#### Ferdigstillelse av bakgårdsprosjektet

Etter flere års planlegging og etapper med oppgradering ble bakgårdsprosjektet endelig avsluttet i 2024.

Prosjektet, som har vært delvis finansiert med tilskudd fra Oslo kommune, har hatt som mål å skape et inkluderende og trygt fellesområde. Resultatet inkluderer grøntarealer, gangveier, sittegrupper, grillplass, sykkelparkering, søppelhåndtering og ny belysning. Bakgården er nå et funksjonelt og sosialt samlingspunkt.

#### Rehabilitering av tak – Åkebergveien 28

Etter lekkasje ble taket over heissjakten i Åkebergveien 28 utbedret i 2024. Dette ble gjort med støtte fra OBOS prosjekt.

#### Låssystem og adgang

Styret har i 2024 innhentet tilbud på oppgradering av låssystem, inkludert nye dører og garasjeport.

#### Ny internettløsning

Etablert kollektiv internettløsning via GlobalConnect som faktureres gjennom felleskostnadene.

#### Skifte av varmtvannsmålere

Alle varmtvannsmålere i sameiet er skiftet ut i løpet av året.

#### Ny avtale om brannsikkerhet

Oppdatert avtale med Norsk Brannvern om regelmessig kontroll av fellesområdene

#### Ladeløsning i garasjen

Ny leverandør for elbillading i garasjeanlegget etablert i 2024.

#### Søppelhåndtering

Sameiet har store utfordringer med hensetting av søppel. Det brukes årlig over kr 100/000 på bortkjøring og avfallshåndtering.

#### Manglende innmelding av leietakere

Styret minner eiere om å melde inn navn og kontaktinfo til leietakere for å sikre god kommunikasjon. Innmelding av leietakere skjer via Vibbo.

#### Vinduer

På årsmøte i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente informasjon om kostnad og omfang for bytting av vinduer. Styret har leid inn OBOS prosjekt til å utarbeide et forprosjekt med tilstandsvurdering og prisestimering. Forslag for bytting av vinduer blir presentert på årsmøte i 2025.

#### Kommunikasjon

Styret har flyttet all informasjon fra vår gamle hjemmeside til Vibbo. Der ligger generell og nyttig informasjon om sameiet. Dette er også her du kan kontakte styret elektronisk.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208240943

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,65%

Restsaldo 7 772 316,00

Innfrielsesdato: 30.11.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

**Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett i sameiet.

**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**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

**Vedtekter/husordensregler**

Sameiet reguleres av vedtekter og husordensreglement som følger vedlagt salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder skal skje utenom gangveiene, plenene og buskene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må holdes under kontroll. Hundeekskremer må fjernes. Katter eller andre husdyr må ikke luftes på taket, i ganger eller i garasjene.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Felles dugnad må påregnes. Ved eierskifte/salg må eier dekke et utflyttingsgebyr på kr. 2.000,-

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvalting AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 231, bruksnummer 280, seksjonsnummer 38 i Oslo kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/231/280/38:

18.07.1896 - Dokumentnr: 900775 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 231 bnr 11.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1965 - Dokumentnr: 504171 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 231 bnr 11.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1988 - Dokumentnr: 65773 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 231 bnr 11.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1988 - Dokumentnr: 69410 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1988 - Dokumentnr: 88526 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1989 - Dokumentnr: 50958 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr.231 bnr.282, 284 og 11.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1989 - Dokumentnr: 50959 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 38

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 52/6529  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 92 SEKSJONER

17.11.1994 - Dokumentnr: 65829 - Målebrev  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2019 - Dokumentnr: 435109 - Reseksjonering  
Snr: 38  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 52/6529  
Endring av fellesareal  
Endring av tilleggsdel

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på boligblokken, fra 1990.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Tilknytning vann: OFFENTLIG  
Tilknytning avløp: OFFENTLIG

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig m.tilh. anlegg

Følger endret reguleringsplan for deler av Magnusgate - kvartalet - Tøyen (plan-ID S-2954). Planen regulerer området til byggeområde for boliger, offentlig trafikkområde - plass, og offentlig trafikkområde - annet veiareal.. 20.01.1988

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til Indre by (utviklingsområder).

I henhold til Kommuneplanen 2015-2030 er eiendommen omfattet av hensynssone H190\_2 Andre sikringssoner.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn

90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 150 000 (Prisantydning)

---

61 902 (Andel av fellesgjeld)

---

4 211 902 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

105 270 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

106 620 (Omkostninger totalt)

117 520 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 320 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 318 522 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 329 422 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 332 222 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 106 620

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjon 1% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging: kr. 22.900,-

Visninger: kr. 3.990,-

Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-

Markedsføringspakke: kr. 19.990,-

Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6.570,-

Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 4.200,-

Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning: kr. 2.490,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3.000,-

Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

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,-.

**Ansvarlig megler**

Kristoffer Ottesen  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF  
kristoffer.ottesen@aktiv.no  
Tlf: 465 03 502

**Ansvarlig megler bistås av**

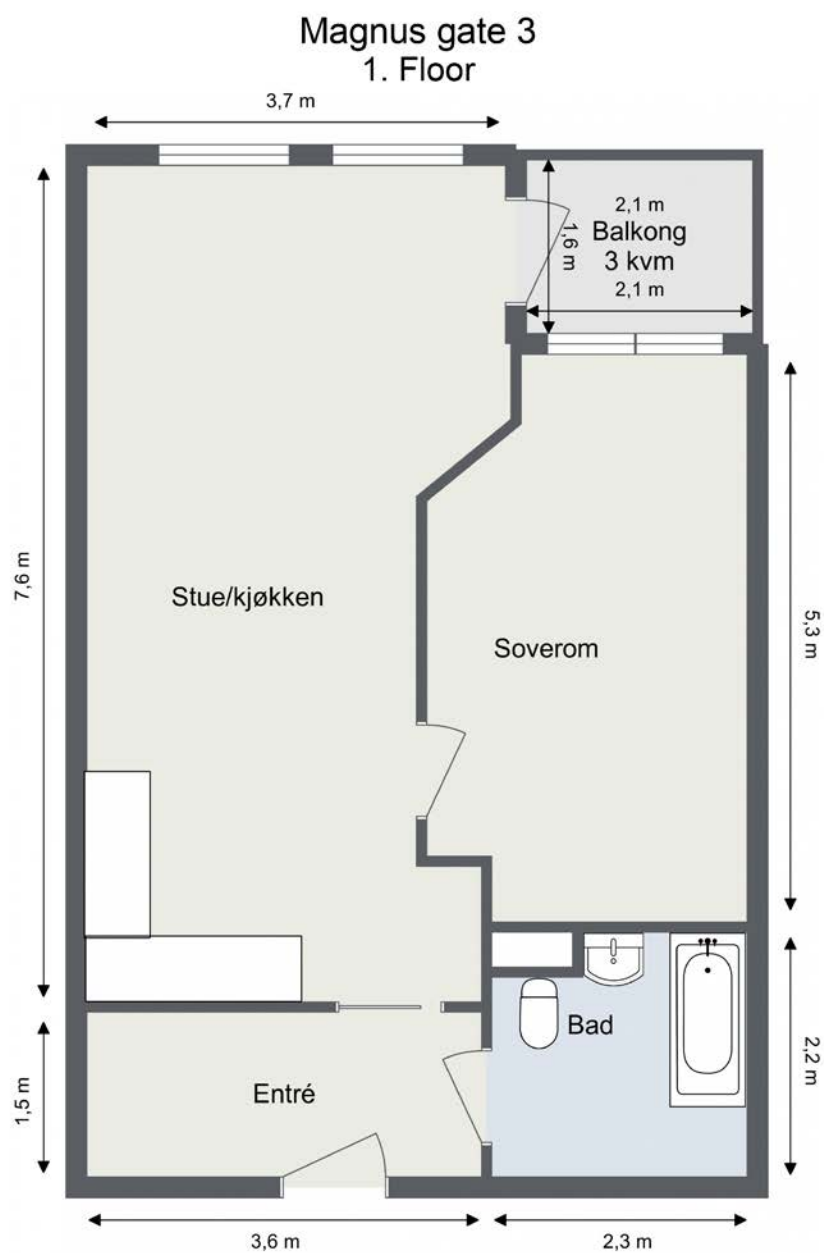
Kristoffer Ottesen  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF  
kristoffer.ottesen@aktiv.no  
Tlf: 465 03 502

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

24.11.2025



**Dolavi** Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



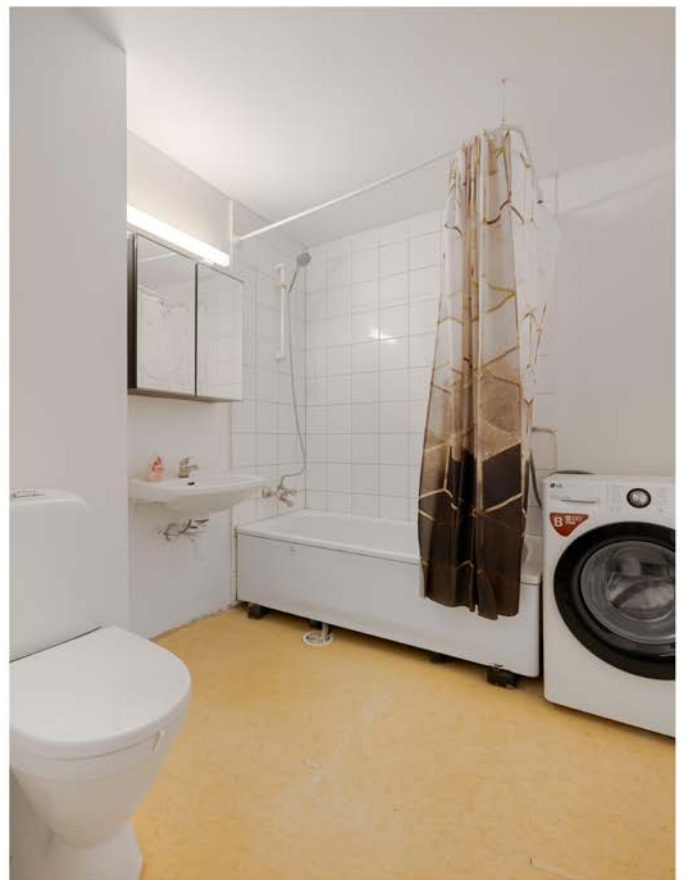
















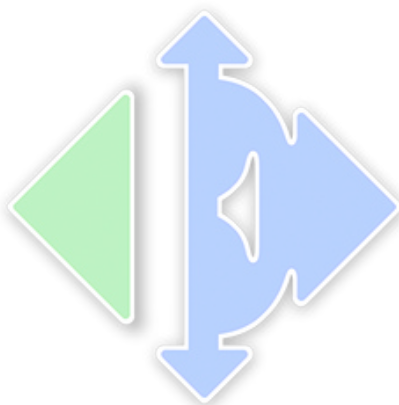






# Vedlegg

Selveierleilighet  
Magnus` gate 3  
0650 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 3 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 3 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 3 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
**Magnus Eriksen**  
Dato: 20/11/2025

Navestaveien 20  
Borgenhaugen 1738  
21 41 66 22  
magnus@bolavi.no

Bolavi



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:231, Bnr: 280    |
| Hjemmelshaver:  | Lars Ingar Birkelund |
| Seksjonsnummer: | 38                   |
| Festenummer:    | -                    |
| Andelsnummer:   | -                    |
| Byggeår:        | 1989                 |
| Tomt:           | 2 605 eiet m²        |
| Kommune:        | 0301 Oslo            |

## BEFARINGEN:

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Oppdragsgiver:      | Lars Ingar Birkelund |
| Befaringsdato:      | 18.11.2025           |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter           |
| Vann:               | OFFENTLIG            |
| Avløp:              | OFFENTLIG            |
| Adkomst:            | OFFENTLIG            |

## OM TOMTEN:

Opparbeidet lukket gårdsrom med belegningstein, plener, busker, trær, sittebenker og lekeplass.

## OM BYGGEMETODEN:

Betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av tegl.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet med fin planløsning. Bad og kjøkken har behov for modernisering/rehabilitering, ellers fremstår leiligheten i ok stand og videre vedlikehold må påberegnes

**ANNET:****OPPVARMING:**

-Panelovn og fritstående varmeovn

**BOD OG PARKERING:**

-Bod på 4 kvm på loft

-Gateparkering etter gjeldene bestemmelser

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-PropCloud.no

-Boligmappa.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

5.ETG

Vegger: Malt strie og fliser rundt badekar

Tak: Slettmalt

Gulv: Laminat og våtromsbelegg på bad

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Leietager opplyser om følgende:

Nye gulv i stue, kjøkken gang og soverom i 2016

Ny heis og oppgraderte fellesganger i 2016

**FELLESKOSTNADER:**

Fellesutgifter pr dags dato kr. 3 239. Fra 01.01.2026 er fellesutgifter satt opp til kr. 3 951,58

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 5.etasje    | 52    |       | 3     |     | 52       | 3        |
| Bod på loft |       | 4     |       |     |          | 4        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 52    | 4     | 3     |     | 52       | 7        |
| SUM BRA     | 59    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

5.etg:

-Entre, bad, soverom, stue og kjøkken

**BRA-e:**

Loft:

-Bod

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-Takhøyden i 5.etasje er målt til 2,40-2,42 meter

**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert

---

### ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leietager

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Magnus Eriksen**

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

20/11/2025

Magnus Eriksen

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 1989

Tapet på vegger, fliser rundt badekar i våtsone og slettmalt betong i himling. Badet har servant med speil, gulvmontert toalett, badekar med dusj og forheng. Avtrekksventil i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår av eldre dato med moderniseringsbehov
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

**Merknader:**

- Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelse i konstruksjonen. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug
- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
- Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig maling. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen

**TG 3** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Våtromsbelegg med sluk.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall på gulv utenfor sluk, fall rundt sluk har ikke fall 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 27mm, som er tilfredsstillende

**Merknader:**

- Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
- Det er registrert store partier med løst gulvbelegg. Slike forhold kan medføre økt risiko for skader, da vann kan samle seg uten å ledes til sluk. Gulvbeleggets tilstand alder tilsier at det er modent for utskiftning.
- Vurdering av TG3 oppsummeres og ses i sammenheng med pkt 1.1.3.

**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1989

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av våtromsbelegg og ukjent tettesjikt bad fliser

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(gang) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk under badekar

#### **Merknader:**

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

-Vegger i våtsone uten membran og løst belegg gir økt risiko for fukt i konstruksjonen, det er ikke avdekket noe fukt bak vegg eller under belegg på befaringsdagen. Alder og bruksslitasje på gulv og overflater tilsier at hele badet er modent for rehabilitering/utskifting.

## **2. Kjøkken**

### **TG 3** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1989

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 1989 og av ukjent type.

Malt strie og fliser over benkeplate på vegger, slett malt i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask, frittstående kjøleskap og stekeovn med koketopp.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

#### **Merknader:**

-Dels sår og merker på innredninger som kommer av bruk og alder

-Kjøkkenet har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

-Kjøkkenet mangler ventilator over koketopp

## **3. Andre Rom**

### **TG 1** 3.1 Andre rom

**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 5.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte planavvik anses som normale iht alder og byggemetode

**GULV:**

-Normal slitasje iht alder og bruk, men det registreres flere skjøter som ikke sitter tett inntil hverandre

**VEGG/HIMLING:**

- Normal slitasje iht alder og bruk. Evt skruehull og andre merker kan forekomme.

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 1989. Isolert ytterdør fra 1989.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

**Merknader:**

-Enkelte vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med betonggulv på 3 kvm

Rekkverkshøyde målt til 0.90 meter

**Merknader:**

-Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker

**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1989  
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekransen med vannmåler plassert på bad
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

#### **Merknader:**

-Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

#### **TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Felles bereder for BRL

#### **Merknader:**

#### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufterventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad.

- Avtrekk på våtrom indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen
- Manglende avtrekk på kjøkken er vurdert i pkt 2.1.

#### **Merknader:**

### **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### **7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på felles gang. Anlegget er skjult, det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

---

**Merknader:**

- Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll
- Stikkkontakter i stue er ikke festet

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

**Tilleggsopplysninger:****LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger godkjente tegninger av boligen datert 11.12.1987. Det er ikke avdekket noen endringer eller ulovligheter

**FERDIGATTEST:**

-Det foreligger ferdigattest for nybygg av boligblokk datert 11.07.1990

**BRANN OG SIKKERHET:**

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

- Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelse i konstruksjonen. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug
- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
- Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig maling. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen

**4.1 Vinduer og ytterdører**

- Enkelte vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

- Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utsiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

**Takstmannens vurdering ved TG3:****1.1.2 Bad Overflate gulv**

- Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
- Det er registrert store partier med løst gulvbelegg. Slike forhold kan medføre økt risiko for skader, da vann kan samle seg uten å ledes til sluk. Gulvbeleggets tilstand alder tilsier at det er modent for utskiftning.
- Vurdering av TG3 oppsummeres og ses i sammenheng med pkt 1.1.3.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegget innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

-Vegger i våtsone uten membran og løst belegg gir økt risiko for fukt i konstruksjonen, det er ikke avdekket noe fukt bak vegg eller under belegg på befaringsdagen. Alder og bruksslitasje på gulv og overflater tilsier at hele badet er modent for rehabilitering/utskiftning.

-Prisvurdering av TG3 settes iht hva det kan koste å rehabilitere hele badet  
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkenet mangler ventilator over koketopp

-TG3 settes på grunnlag av manglende avtrekk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                      |  |
|----------------------|--|
| Meglerfirma          |  |
| Aktiv EM Grünerløkka |  |
| Oppdragsnr.          |  |
| 1008250318           |  |

|                      |
|----------------------|
| Selger 1 navn        |
| Lars Ingar Birkelund |

|                |  |
|----------------|--|
| Gateadresse    |  |
| Magnus' gate 3 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 0650   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

28

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei   ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250318

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei   ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250318

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250318

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250318

| NAME OF SIGNER       | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Lars Ingar Birkelund | 8d699b8ce9c130d36382<br>918710229ab13c56262a | 14.11.2025<br>14:11:06 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1008250318

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kristoffer Ottesen  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Deres ref.: 1008250318 . Vår ref.: 4075-1-38

Dato: 13.11.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Kongstun I  
Organisasjonsnr: 971280212  
Seksjonseier: Birkelund, Lars Ingar  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 38  
Adresse: Magnus' gate 3, 0650 OSLO  
Seksjonsnummer: 38  
Gnr. 231  
Bnr. 280

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86157178.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har lån på 9 MNOK for å finansiere planlagte vedlikeholdsprosjekter. Se innkalling og protokoll for nærmere detaljer.

Garasje plassene er tinglyst som tilleggsdel til seksjonene som har garasjeplass. Dersom det er garasjeplass, sjekk at garasjeplass er tinglyst som tilleggsdel til seksjon. Garasjen kan selges separat, ved separat salg må garasjen reseksjoneres på ny eier, hvis garasjen ikke skal selges med boligen må den også i slike tilfeller reseksjoneres på eier slik at den ikke følger boligen. Ta kontakt med styret for informasjon om reseksjonering. Forbruk av varmtvann avregnes årlig. Overforbruk faktureres og overbetaling refunderes. Flyttegebyr på kr. 2.000,- faktureres selger, inntas i meglers oppgjør. Nytt flyttegebyr påløper ved bytte av beboer, også ved utleie. Det er vedtektsbestemt krav om styregodkjenning av ny seksjonseier før overtagelse kan gjennomføres. Søknad om styregodkjenning skal inneholde navn på samtlige medlemmer i husstanden. Bruksoverlating/utleie må godkjennes av styret i god tid før innflytting. Ja

### Selskapets totale lån og vilkår:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenr.:               | 98208240943           |
| Lånetype:              | Annuitetslån          |
| Rentesats:             | 6,65%                 |
| Restsaldo              | 7 772 316,00          |
| Innfrielsesdato:       | 30.11.2037            |
| Type rente:            | Flytende rente        |
| Terminer i året:       | 12                    |
| Administrasjonsavtale: | Nei                   |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 448,00,-

Herav:

|                | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|----------------|---------------|-------------------------|
| Internett      | 209,00        |                         |
| Fellesutgifter | 3 239,00      | 3 951,58 fra 01.01.2026 |

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

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 459,-    |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 4 820,-  |
| Annen formue:                    | 59,-     |
| Gjeld:                           | 64 525,- |

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenummer:            | 98208240943           |
| Restsaldo:             | 61 902,37             |
| Kapitalkostnader:      | 622,69                |
| Administrasjonsavtale: | Nei                   |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 61 902,37,-, pr. dags dato.

### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

#### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: [ali.sheikh.munir@obos.no](mailto:ali.sheikh.munir@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Martin Kaasgaard Nielsen, e-post: kongstun@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

**Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 758 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 038 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 2 750 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 063 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 390 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 525 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 570 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 043 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 4 928 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 212 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 570 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R     |

Sist oppdatert 4.12.24

# HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET KONGSTUN I

Revidert februar 2012 – Endringer enstemmig vedtatt i ordinært årsmøte 17. april 2012

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Vesentlige brudd på husordensreglene kan føre til at styret pålegger seksjonseier tvangssalg av seksjonen.
2. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag er å betrakte som husordensregler på lik linje med disse.
3. Oppslagstavlen brukes til informasjon fra styret, forretningsfører og vaktmesterfirma. Alle andre oppslag skal tillates av styret før de henges opp. Oppslag som ikke er godkjent av styret, vil bli fjernet.
4. Henvendelser til styret om brudd på husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
6. Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder skal skje utenom gangveiene, plenene og buskene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må holdes under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes. Katter eller andre husdyr må ikke luftes på taket, i ganger eller i garasjene.
7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg som står på høyt volum kan virke svært forstyrrende for naboene, og likeledes høyrøstet samtale på balkongene.
9. På søndager og helligdager tillates ikke støyende håndverksarbeider så som boring og banking, og heller ikke på hverdager mellom kl. 19.00 og kl. 08.00. Generelt skal det ikke være støy eller bråk som forstyrrer andre beboere.
10. Teppebanking på balkonger er ikke tillatt, og tørking av tøy på balkongene må henges slik at det ikke er til sjanse for naboene. Tøy som henges på balkonger, må ikke være synlig over rekkverket. Det er ikke tillatt å henge sengetøy til lufting ut fra vinduene. Det må vises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene.
11. Lek og unødig opphold i ganger, trapper og heiser er ikke tillatt.
12. Fotballsparking i bakgården er ikke tillatt. Lekeplassene er for barna i boligsameiet, ikke for barn i nabolaget. Det skal ikke foregå lek, eller annen støyende aktivitet på utearealene etter kl. 19.00.



13. Barn under 12 år bør ikke bruke heisene alene av sikkerhetsmessige årsaker.
14. P.g.a. brannvesenets forskrifter er det ikke tillatt å plassere barnevogner eller andre gjenstander i gangene, dette fordi det i tilfelle brann ikke skal være noe som hindrer beboerne i å komme seg raskt ut, eller hindrer brannvesenet i sitt arbeid.
15. Også av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke tillatt å ha barnevogner eller andre gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres i sykkelbodene ute, sportsutstyr og annet oppbevares i egen bod. Det er heller ikke tillatt å plassere gjenstander utenfor egne loftsboder. Gjenstander der fjernes uten varsel.
16. Sjøppel, sigarettstumper og lignende må ikke kastes i oppgangene og heisene. For øvrig skal ikke beboerne kaste papir og annet avfall på gangveier eller andre fellesarealer. Det skal ikke kastes avfall/boss av noe slag eller vaskevann ut fra vinduer eller balkonger i leilighetene.
17. Møbler og lignende må fraktes bort av eier eller leietaker, og skal ikke plasseres i søppelrom, på loftsgangene eller i oppgangene.
18. Sjøppelposer skal bæres ned i søppelrommene, ikke settes utenfor entrédørene eller dørene inn til søppelrommene eller foran søppeldunkene. Sjøppelposer skal heller ikke kastes i søppelkassene plassert i oppgangene eller ute på fellesarealet. I søppelrommet skal det bare kastes vanlig husholdningsavfall.
19. I 2012 innføres kildesortering og alle plikter å sortere søppelet sitt i matavfall (grønne poser), plast (blå poser), restavfall (kvite poser). Alle posene må knyttes godt igjen. Utover dette har vi papir innlevering. Metall, glass leveres på kildestasjoner.
20. Overholdes ikke disse reglene (forsøpling, hensetting og kildesortering), vil de faktiske kostnader ved opprydding tilfalle den som har forårsaket kostnaden.
21. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.
22. Røyking er forbudt på innendørs fellesarealer som ganger, trapper, heiser, garasjer m.m.
23. Beboerne må bare slippe inn i oppgangen kjente og besøkende til egen leilighet, ingen andre.
24. Alle dører skal til en hver tid være låst (ytterdører, loftsboder, sportsboder, garasjeport, dører opp fra garasje, søppelrom m.m.).
25. Vinduene i trappeoppgangene må ikke stå åpne uten barnesikring på. Dette for å hindre at barn faller ut og at fugler (duer) kommer inn og forsøpler.
26. Alle seksjoner plikter å ha minst en fungerende røykvarsler som henger i tak og kan høres inne på soverom. Man plikter også å ha ett fungerende, lett tilgjengelig brannslukningsapparat.



## VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGSTUN I

Vedtatt i ordinært årsmøte 29.03.2011, i medhold av eierseksjonsloven  
(LOV 1997-05-23 nr 31 Lov om eierseksjoner). Sist endret i ordinært årsmøte 22. mars  
2022

### § 1 Navn og fordeling

Sameiets navn er Sameiet Kongstun I. Eiendommen har gnr. 231 og bnr. 282 i Oslo.  
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 1989.

Sameiet består av 92 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt på  
bakgrunn av bruksenhetens areal. Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i  
henhold til sameiebrøken, som bygger på bruksenhetens arealer.

Formålet med dannelsen av sameiet er:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta andre saker av felles interesse.

### § 2 Råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie  
og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret skriftlig for registrering med minst fjorten  
-14- dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleie med varighet  
kortere enn 30 dager er ikke tillatt. Samtlige seksjoner i sameiet er regulert til boligformål, og  
bruk av seksjonen i strid med tinglyst formål er ikke tillatt. Ved erverv og utleie påløper gebyr  
fastsatt av styret. Eiere plikter å informere om ut og innflytting av leieboere fra sin seksjon.  
Med melding om ut- og innflytting skal det følge bekreftelse fra seksjonseier om at leiligheten  
er fri for skadedyr, at rømningsveier i leiligheten er frie og at fungerende  
brannslukningsapparat og røykvarsler finnes i leiligheten.

Det utstedes faktura på kr. 2 000 i forbindelse med ut-/innflytting av nye  
leieboere/seksjonseiere. Dersom flytting ikke blir meldt innen 2 måneder etter  
innflytning vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 2 000 i tillegg.

Det er gitt anledning til et en seksjonseier kan eie inntil to seksjoner. Dvs at ingen  
seksjonseier kan eie flere enn to seksjoner.

### § 3 Sameiets panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som  
følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet  
svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet  
gjennomført.



### § 4 Fellesutgifter

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Utgifter knyttet direkte til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier, med unntak for utgifter til varmtvann som innbetales til sameiet etter særskilt avrekning.

Til dekking av utgifter som nevnt over betales et månedlig akonto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinket innbetaling betales vanlig forsinkelsesrente og purregebyr etter lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Seksjonseier som har rett til bruk av loftsbod betaler et beløp til dekning av driftsutgifter forbundet med disse arealene. Beløpet fastsettes og utlignes av styret.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og gir rett til å pålegge vedkommende med skriftlig varsel å selge og fraflytte seksjonen.

### § 5 Fysisk råderett og plikter

Seksjonen må bare benyttes til boligformål slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. I særlige tilfeller kan styret gi samtykke til annen bruk. Samtykke skal innhentes før bruken påbegynner.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks maling, radio- og TV-antennor/ parabolantennor, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse, vil styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for seksjonseiers regning.

Innvendige forandringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må ikke foretas. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter eller andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt beleg i leiligheten skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy. Utbedring av bad skal følge til enhver tid gjeldende regler/påbud. Enhver forandring skal være håndverksmessig utført og være i samsvar med offentligrettslige krav eller i medhold av lov.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.



Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Seksjonseiere plikter å oppgi sin e-post adresse og telefonnummer til styret og forretningsfører og informere om eventuelle endringer i e-post adresse og telefonnummer.



### § 6 Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til den enkelte seksjon for å foreta ettersyn, avlesing, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne, og det tas rimelig hensyn til beboer.

Seksjonseier har ansvar for at vannmåler er funksjonsdyktig og tilgjengelig, samt å sørge for adgang til avlesing. Merutgifter som følge av manglende adgang til avlesing og kontroll av vannmåler betales av seksjonseier.

### § 7 Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøter med forslags-, tale- og stemmerett. På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

#### § 7.1 Fullmakt

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig, denne skal være myndig og kunne legitimere seg. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkomende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Det må medfølge bevis/ legitimasjon som synliggjør at det er seksjonseier som har utferdiget fullmakten. For firmaer kreves det firmaattest der det fremkommer hvem som har signaturfullmakt.

En seksjonseier kan kun ha en fullmakt (stemme) i tillegg til sin egen stemme. Dvs ingen kan representere mer en to seksjonseiere.

#### § 7.2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre -3- og høyst tjue -20- dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### § 7.3 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av junimåned.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet (årsmøte) med minst åtte -8- og høyst tjue -20- dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Styrets årsberetning med revidert regnskap skal vedlegges innkallingen.



Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest tjuefem -25- dager før møtet. For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

På ordinært årsmøte (årsmøte) skal disse saker behandles:

- 1) Konstituering
- 2) Behandle styrets årsberetning
- 3) Behandle og godkjenne årsregnskap med revisors beretning
- 4) Behandle budsjettforslag
- 5) Behandle andre saker nevnt i innkallelsen
- 6) Valg av styre, herunder styreleder, styremedlemmer og vararepresentanter
- 7) Valg av valgkomitè
- 8) Valg av revisor

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteledere, minst to -2- protokollvitner og protokollfører, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### § 7.4 Valgkomite

Årsmøtet velger blant seksjonseierne 3 medlemmer til valgkomitè. Valgkomitèen skal til årsmøtet legge frem innstilling på medlemmer til styret og til valgkomitè.

Dersom nytt styremedlem må velges i perioden, skal valgkomitèen komme med innstilling til nytt medlem.

### § 7.5 Årsmøtets kompetanse

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- 1) Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- 2) Endring av vedtektene.
- 3) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendom når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkeltes bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.
- 4) Endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Årsmøtet fastsetter husordensregler med alminnelig flertall for sameiet.



Årsmøtet beslutter med alminnelig flertall avsetning til og bruk av midler overført til vedlikeholdsfond.

### § 8 Sameiestyret

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styret skal bestå av inntil 5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Styret og varamedlemmer velges for to år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper.

Styreleder velges særskilt. Fratrer styreleder i løpet av tjenesteperioden tiltrer nestleder inn i leders sted. Styret velger da ny nestleder.

Må styremedlem trekke seg av andre grunner som sykdom, flytting og lignende, skal varamedlem tiltre og fungere som styremedlem ut perioden.

Ingen kan velges eller fungere som styremedlem/varamedlem dersom vedkommende på valgtidspunktet eller i funksjonsperioden har misligholdt/ misligholder sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, begår grove brudd på vedtekter og/eller husordensreglene eller på noen måte misbruker sin stilling som styremedlem/styreleder/varamedlem for egen vinning. Oppstår en slik situasjon i funksjonstiden bortfaller styrevervet med umiddelbar virkning. Varamedlem skal da tiltre styret og fungere inntil nytt styremedlem er valgt.

Styret skal på sitt første styremøte etter årsmøtet konstituere seg. Det velges nestleder og sekretær.

Styremøtet ledes av styrets leder, evnt i dennes fravær, av styrets nestleder. Er ikke styrets leder eller nestleder tilstede, velges møteleder.

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når minst 2 – to styremedlemmer forlanger det. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### § 9 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i seksjonseier møter.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal føres i henhold til regnskapslovens bestemmelser. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelse.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gir møteleders stemme utslaget.



I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og styremedlem i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

### **§ 10 Inhabilitet**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor tredjemann eller om tredejemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av saken.

Styretsmedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 11 Revisor**

Sameiets regnskap skal føres i henhold til regnskapslovens bestemmelser. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

### **§ 12 Husordensregler**

Beboere plikter å følge husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og være innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelse overfor sameiet, og vil kunne medføre at styret pålegger seksjonseier tvangssalg av seksjonen.

Styret er gitt fullmakt til å foreta midlertidige endringer av og i tillegg til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og eventuelt vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiemøte.

### **§ 13 Mislighold**

Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i Eierseksjonslovens § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseiere.



### § 14 Erstatningsansvar

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon, og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden har oppstått på fellesareal eller på seksjonseiers bruksareal.

### § 15 Kunngjøringsmåte

Informasjon via e-post er å anse som skriftlig varsel både ved innkalling til årsmøter og annen informasjon fra styret.

### § 16 Garasjeanlegg

Styret forestår forvaltning av sameiets garasjeanlegg. Parkeringsplassene i garasjeanlegget er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet. Resten av garasjeanlegget er fellesareal.

Salg av parkeringsplass kan kun skje til seksjonseiere i Sameiet Kongstun I. Utleie av parkeringsplass er bare tillatt til seksjonseiere eller leietakere i Sameiet Kongstun I og Sameiet Kongstun II.

Styret skal innkreve et tillegg til felleskostnadene av de seksjonseiere som eier parkeringsplasser i garasjeanlegget, til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Ekstrabetalingen pr. parkeringsplass skal til enhver tid tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).



# Nabolagsprofil

Magnus' gate 5 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Kjøllberggata<br>Linje 20        | 5 min<br>0.4 km  |
| Tøyen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5     | 8 min<br>0.6 km  |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19    | 13 min<br>1.1 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 17 min<br>1.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>1.4 km |

## Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>351 elever, 17 klasser       | 7 min<br>0.5 km  |
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>495 elever, 21 klasser      | 12 min<br>0.8 km |
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>199 elever, 13 klasser        | 10 min<br>0.8 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser     | 11 min<br>0.9 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Hersleb videregående skole                            | 13 min           |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever           | 20 min<br>1.7 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



## Naboskapet

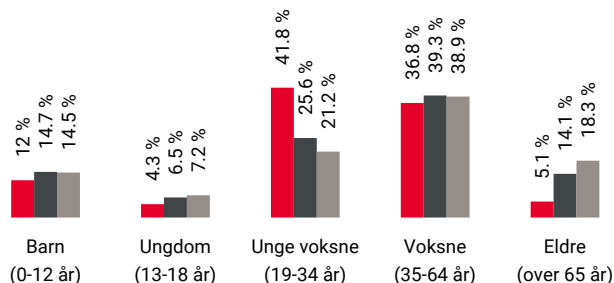
Høflige 62/100



## Kvalitet på skolene

Bra 55/100

## Aldersfordeling



| Område                   | Personer  | Husholdninger |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Nedre Tøyen/Nedre Kampen | 3 857     | 2 218         |
| Oslo og omegn            | 999 185   | 490 708       |
| Norge                    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Sommerfryd barnehage (1-5 år)<br>83 barn             | 5 min<br>0.4 km |
| Langleiken barnehage (1-5 år)<br>29 barn             | 6 min<br>0.5 km |
| Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år)<br>42 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Borggata<br>Post i butikk, PostNord   | 3 min<br>0.3 km |
| Joker Jens Bjelkesgate<br>PostNord, søndagsåpent | 4 min<br>0.3 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. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



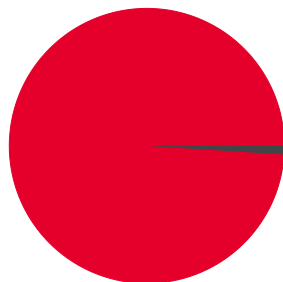
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

|                                     |        |   |
|-------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Sverresgate park balløkke         | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill                           | 0.3 km |   |
| ⚽ Schubelersgate friområde balløkke | 7 min  | 🚶 |
| Ballspill                           | 0.5 km |   |
| 🏃 CrossFit Gamlebyen                | 3 min  | 🚶 |
| 🏃 Fresh Fitness Grønland            | 6 min  | 🚶 |

## Boligmasse



■ 99% blokk  
■ 1% annet

«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Tøyen Torg

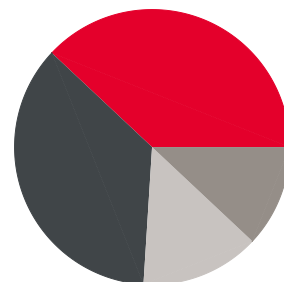
6 min 🚶



Boots apotek Tøyen

6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 38% i barnehagealder  
■ 36% 6-12 år  
■ 12% 13-15 år  
■ 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



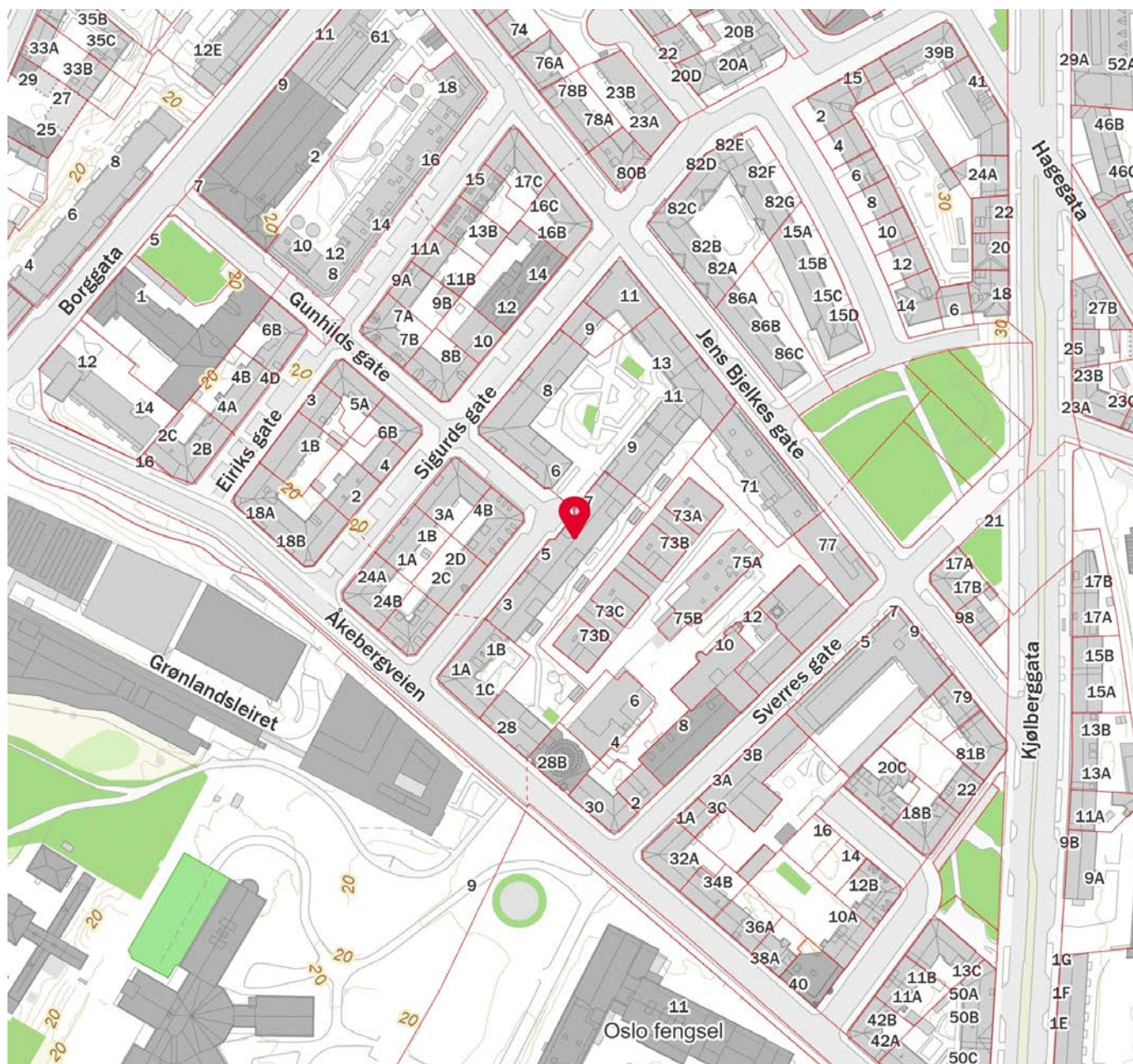
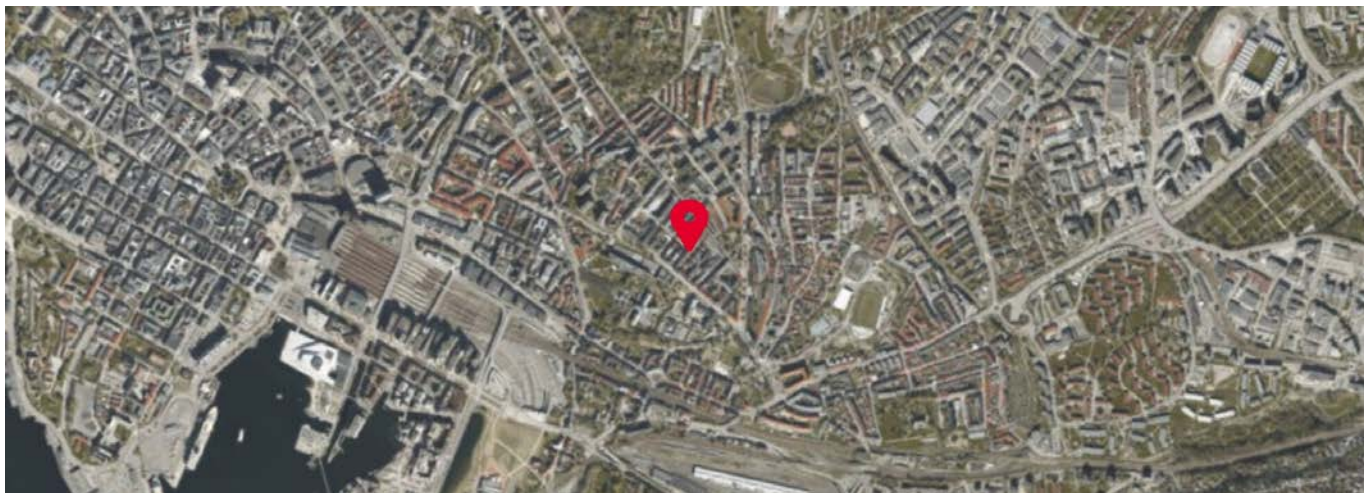
0%

55%

■ Nedre Tøyen/Nedre Kampen  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 19% | 33%   |
| Ikke gift     | 71% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Magnus' gate 3  
0650 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ottesen

**Telefon:** 465 03 502  
**E-post:** kristoffer.ottesen@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 viderefremidlet 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