

# aktiv.

Trøndergata 8, 0477 OSLO

**Bo godt i rolige og naturskjønne omgivelser på Torshov**



Partner / Eiendomsmegler

## Monica Frøseth

**Mobil** 480 35 999

**E-post** monica.froseth@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 197 136,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 206 932,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 854,-  
**Selger:** Ylva Eiren Vethe  
Espen Hanssen Nilssen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 56/64 kvm  
**Tomtstr.:** 852.4 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 225, bnr. 318  
**Andelsnr.:** 34  
**Oppdragsnr.:** 1002260198

# Stilfull, gjennomgående og lys 3-roms med idyllisk balkong

Velkommen til Torshov og en leilighet med harmoniske farger og herlig atmosfære. Dette er et hjem det er lett å forelske seg i!

Store vinduer sørger for rikelig med lys, og den åpne stue- og kjøkkenløsningen er en sosial sone for både hverdager og selskaper med venner og familie.

Duse, fine fargetoner gir deg en umiddelbar følelse av ro og hjemmehygge. Her får godt med plass og umiddelbar nærhet til de beste delene av Oslo. Perfekt for et par, vennepar eller for deg som vil leie ut et rom for å finansiere boutgiftene!

Beliggenheten er også ypperlig for deg som setter pris på nærhet til et rikt cafe-og uteliv, godt kollektivtilbud og parker!

- Nye vinduer fra 2023
- Lekkert, påkostet kjøkken og bad
- Balkong med idyllisk utsikt
- To walk-in-closet
- Mul. for leie av p-plass



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	38
Tilstandsrapport .....	53
Energiattest .....	81
Nabolagsprofil .....	82
Forbrukerinformasjon .....	136
Budskjema .....	137



I det du beveger deg inn i stuerommet legger du umiddelbart merke til det flotte lyset som flommer inn.



Å bo så skjermet midt i byen med denne idylliske utsikten må sies å være sjelden vare. Det ekstra store vinduet blir en ramme rundt og gir rommet en virkelig WOW-faktor!

De duse, beige fargetonene fungerer som et nøytralt lerret som passer til nesten alle møbler og aksentfarger.





Stue og kjøkken ligger i en åpen, sosial løsning, men de ulike sonene føles allikevel behagelig adskilt.

Leiligheten gjennomgikk en større oppussing i 2020 hvor bl.a kjøkken ble flyttet til stuen, vegger på stue ble fullsparklet og malt, alle vegger i gang og på det minste soverommet ble malt.

Kjøkkenet har IKEA-stammer med fronter og messinghåndtak fra Helsingø. Benkeplate i laminat, hvit oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr med induksjonstopp og integrerte kjøl/frys.



I nisjen langs veggen er det montert ekstra hyller hvor de fineste kjøkkendetaljene kan plasseres.

Fine påkostede detaljer gir et svært gjennomført og lekkert helhetsinntrykk.





På sommerstid er dette stedet du vil oppholde deg! Den koselige balkongen har du enkel tilgang til fra kjøkkenet.

Her kan du spise frokost, lunsj, brunsj, middag, og drikke drinker eller vin på kvelden.

Med tak over kan du også sitte ute i all slags vær.





Begge soverommene ligger behagelig  
tilbaketrukket fra den sosiale sonen.

Hovedsoverommet er virkelig av det sjenerøse slaget.

Her er det rikelig med plass til en dobbeltseng i tillegg til nattbord og andre oppbevaringsmøbler.

Bak døren skjuler det seg et smart walk-in closet med ytterligere oppbevaringsplass.



Soverom 2 har også en veldig god størrelse. og kan innredes etter behov.

Gjesterom, barnerom, hjemmekontor eller rom for utleie? Du bestemmer!

Begge rommene nyter godt av naturlig lysinnfall.





Det lekne badet ligger lett tilgjengelig i gangen. Dette ble oppusset av forrige eier i 2018.

Tidløse flisvalg og moderne, stilrene baderommøbler.

Vaskemaskinen kan plasseres i en praktisk nisje i rommet. Her er det også montert flere eikehyller for ekstra oppbevaringsplass.





Inngangspartiet er lyst og inviterende med enkel tilgang til en praktisk innvendig bod /walk-in closet.

På Torshov finner du en rekke små, flotte nisjebutikker. Ta en rusletur gatelangs og plukk med deg blomster og bakst.

Fra 1928 har Soria Moria vært et samlingspunkt i bydelen. Bygget huser nå bl.a Cosmopolite scene, Torshovteateret, Nieu scene og en skjult perle – baren Magneten som ligger rett under Nieu. Her er det sol hele dagen fra tidlig til sent.


Torshov-parken er bare et par minutters gange unna. Kjempekoselig sted å møte venner og grille på sommeren – sol hele dagen.

Torshov julekalender er et kjempehyggelig initiativ i nærområdet hver jul hvor det åpnes en kulturell «luke» hver dag i desember et sted på Torshov. Eksempelvis: En lokal artist synger julesanger i bakgården på en av Torshov-gårdene.









**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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 3 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré, bad, bod, garderobe, stue/  
kjøkken, to soverom

BRA-e: 5 kvm Bod

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 kvm Balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod på loft på ca. 5 kvm. merket "201". Bod i kjeller på ca. 3 kvm, merket "201". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden varierer fra ca. 2,44 - 2,6 meter.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

852.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

### Beliggenhet

Torshov er et strøk i bydel Sagene, kjent for sin avslappede atmosfære, med nærhet til parker og grønne lunger. Her bor du like ved kaféer og serveringssteder, parker og kollektivtilbud.

Torshovparken ligger kort gange fra leiligheten. Fra Torshovparkens høyeste punkt har du utsikt over Oslo by. Her arrangeres også konserter i paviljongen. Like ved parken kan du spille minigolf eller sandvolleyball. Nå som det er sommer er det herlig å kunne slå seg ned i gresset, med noe kaldt i glasset og gjerne medbragt ta-med-mat fra et av de lokale restaurantene.

Torshovdalen er ca 10 minutter unna med sine 180 mål, som står for en stor bilfri flate, for sykling, skatepark, utegym, plaskedam og parkliv fra vår til tidlig høst. Turmuligheter hele året og preparerte skiløyper samt aking på vinterstid.

Populære "vannhull" i området er nabolagsbaren Bruun-Larsen, med biljard, suppe og øl. Liminal er en ny og kul restaurant som også ligger ved Bruun Larsen. Lasarett er en koselig liten vinbar på 30 kvm i Torshovgata 15. Bar Albatross står for spennende cocktails, god vin og stemning. Både Trikkestallen og Grisen har solrik uteservering og godt utvalg på menyen. Ellers er det mye å velge i, om man vil sitte ned eller ta med. God sushi hos Mr Fish, indisk hos Jewel of India, og kaffe samt smørbrød fra

Kaffebrenneriet, Espressohouse og W.B. Samson.

På Torshov Torg har du en stor Rema 1000-butikk med hyggelig betjening og post i butikk. Sandaker senter har blomsterbutikk, Coop Mega og Vinmonopolet, i tillegg til frisør, bibliotek og diverse tilbud. Legendariske slakter Strøm-Larsen er kjent for sin kvalitet og service. Strøm-Larsen leverer også kjøtt til lokale bedrifter (som for eksempel Godt Brød, i Thorvald Meyers gate på Grünerløkka). Nieu Scene og Bistro på Soria Moria har populær humorscene og god mat. Populære Villa Paradiso finnes på Lilleborg Torg. Digg pizza fås selvsagt også hos Lofthus Samvirkelag, på Sandaker - i samme lokale er det Åpent Bakeri som driver kafé på dagtid.

Mustang Sally er en koselig, selvstendig butikk som selger bl.a. jeans og snittblomster, i tillegg til grønne planter og tilbehør. Konstabel er en hyggelig interiørbutikk, med tidsriktige merkevarer, sko og barneklær.

Treningssenter i området er bl.a. Fresh Carl Berner, Myrens Treningssenter og Klatreverket, med gruppetimer, squashbane og klatrevegger. SATS Ringnes Park er kun en kort tur unna. Det er så klart flere andre alternativer å velge i. Dersom du foretrekker å legge treningsøkten ute, har du utetreningsanlegg nederst i Torshovdalen og Akerselva er ideell. Her er det flotte grøntområder og turstier, som gir hyggelige turopplevelser gjennom hele året. Følg elva helt opp til Maridalen og Nordmarka. Følger du elva nedover, når du til slutt Bjørvika og Sørenga sjøbad.

Kollektivtilbudet er solid, med både buss og trikk. I dag foreligger en rekke kollektivmuligheter med kort

avstand fra leiligheten.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 2023, karm og ramme i tre.

Dører: Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (40 dB) entredør med sikkerhetslås og kikkehull.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot vest/nordvest.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TG2

Dører

Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje og enkelte overflateskader. Og uten nøkkel til sikkerhetslås. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet.

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

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må entredøren fra byggeperioden skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling i slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikehold anses som påregnelig. Anskaffelse av sikkerhetsnøkkel anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Varslitt fasade og balkong med avflassing.  
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Overflater  
Gulvflater med bruksslitasje.  
Konsekvens/tiltak: Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrade. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

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

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

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. ventiler med knekt vrider.  
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Vannledninger  
Kjøkken: Det ble registrert manglende endetetninger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene).  
Konsekvens/tiltak: Montering av endetetninger (tettemuffer) i enden av varerørene anbefales.

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Avløpsrør  
Avløpspumpen på kjøkkenet er eldre enn garantitiden tilsier. Det er heller ikke utført service på pumpen.  
Konsekvens/tiltak: En slik pumpeløsning innebærer økt risiko for driftsstans, lekkasjer og behov for hyppigere vedlikehold sammenlignet med et tradisjonelt selvføllsystem. Pumpen er også avhengig av strøm og kan gi noe støy ved drift. Jevnlig service anbefales.

Ventilasjon  
Det minste soverommet er uten ventil, kun vinduer.  
Konsekvens/tiltak: Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventil/vindusventil i soverom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Varmtvannstank  
Varmtvannsberederen har begrenset fysisk tilgang, og undertegnede har derfor ikke kunnet stadfeste produksjonsår eller volum.  
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere bedre fysisk tilgang til varmtvannsberederen for fremtidig inspeksjon og vedlikehold.

TGIU  
2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke gjennomført, da tilstøtende vegger består av mur eller betongkonstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i

forhold til dagens krav.  
Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk  
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde  
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m  
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Rømningsvinduer skal ha en avstand fra gulv til underkant av vindusåpning som ikke overstiger 1,0 meter. I dette tilfellet er vinduene på soverommene montert høyere enn tillatt, og oppfyller dermed ikke gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak:  
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja  
Faglært arbeid:  
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018  
Firmanavn: Oslo bad og renovering  
Beskrivelse av arbeidet: Omfattende oppussing av bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja  
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Badet ble omfattende oppusset av forrige eier. Jeg vil anta at dette også ble fikset da, men jeg har ikke noen

spesifisert kvittering. Bare bilder fra arbeidet.

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. På årsmøte i 2026 ble det opplyst at det er behov for vedlikeholdsarbeider på taket etter lekkasje. Styret samler for øyeblikket inn tilbud fra forskjellige entreprenører. I utredningen er det også gjort funn av asbestholdige materialer som må byttes ut på loftet.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Mycoteam

Beskrivelse av arbeidet: Kartlegging av mulig asbestholdige materialer i deler av bygget. Det er ikke gjort funn av asbestholdige materialer i tilknytning til leilighetene og det er ingen grunn til å være bekymret for asbeststøv i leilighetene da ventilasjonen drar luften inn i kanalene og ikke ut i leilighetene. På årsmøte i 2026 ble det opplyst at det er behov for vedlikeholdsarbeider på taket etter lekkasje. Styret samler for øyeblikket inn tilbud fra forskjellige entreprenører.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja Noen enkeltobservasjoner av sølvkre / skjeggkre

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

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt ut feller uten at det ble funnet noe problem.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: AIK VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkkenet ut i stuen og trakk rør via taket i entreen. Fra faktura: Demontering av OSO vvb og vann og avløp på eksisterende kjøkken samt legger opp til vann og avløp pumpelending i forbindelse med flytting av kjøkken til stue. Arbeider inkluderer tilhørende materialer og hulltaking om branntettes av brannfugemasse etter at vann og avløpsinstallasjoner var montert. Innebærer samtidig levering og montering av ny 120 l kobberbereder. I tillegg levering og montering av singel water-guard lekkasjesikring. Ny grundfos sololift C-3 pumpe er levert av kunden men er montert av AIK under kjøkkenkum. Testet og kontrollert utført arbeid etter vannlekkasje, virker normalt og videre instruks/veiledning er også gitt fredag den 13.03.2020.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Renset hele røropplegget i blokka i regi av sameiet. Husker ikke nøyaktig når det var eller navnet på dem som gjorde det.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Proff Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet:

Fra faktura:

- Opplegg for nye kurser til kjøkkenutstyr 15A.
- Leverer ny kurs til kokeplate 20A og montere komfyrvakt.
- Legge opp nye stikkontakter på kjøkkenet og skifte gamle stikkontakter til jordet stikk i stue.
- Montere benkbelysning på kjøkkenet.
- Montere dobbel dimmer til taklamper i kjøkken/stue.
- Leverer og montere LED-spotter 8W standard hvit i gangen med dimmer for LED.
- Montere dimmer i sov- og gjesterommet.
- Legge opp nye stikkontakter i gjesterommet.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

#### Innhold

Entré, bad, bod, garderobe, stue/kjøkken, to soverom

#### Standard

INNVENDIG

Gulvflatene består av malte gulvflater, parkettgulv og laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malte glatte innvendige dører.

#### VÅTROM

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger,

dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med matte fronter, benkeplater i laminat, hvit oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

#### Innbo og løsøre

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

Medfølger:

- Muto Dots knagger i gangen følger med.
- Marmorhyller på kjøkken følger med
- Taklampe i stue kan følge

Medfølger ikke:

- Taklampe over kjøkkenbord
- Grønn veggglampe på kjøkken

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

2026:

- Ny termostat til badet

2024:

- Renset ut rør i blokka i regi av borettslaget
- Brannalarmkontroll i regi av borettslaget
- Takteking i regi av borettslaget

2023:

- Vinduer og balkongdør ble skiftet ut i regi av borettslaget
- Elsjekk gjennomført av Omexom Elsikkerhet i regi av borettslaget

2022:

- Nytt brannanlegg i regi av borettslaget

2020:

- Flyttet kjøkkenet ut i stuen
- Demontering av OSO vvb og vann og avløp på eksisterende kjøkken samt legger opp til vann og avløp pumpelending i forbindelse med flytting av kjøkken til stue
- Montering av ny 120 l kobberbereder.
- Montering av singel water-guard lekkasjesikring.
- Ny grundfos sololift C-3 pumpe
- Opplegg for nye kurser til kjøkkenutstyr 15A.
- Levere ny kurs til kokeplate 20A og montere komfyrvakt.
- Legge opp nye stikkontakter på kjøkkenet og skifte gamle stikkontakter til jordet stikk i stue.
- Montere benkbelysning på kjøkkenet.
- Montere dobbel dimmer til taklamper i kjøkken/stue.
- Levere og montere LED-spotter 8W standard hvit i gangen med dimmer for LED.
- Montere dimmer i soverommene
- Legge opp nye stikkontakter i det minste soverommet
- Vegger: Fullsparklet stue + malt alle vegger i stue,

entre og i det minste soverommet

2018:

- Badet ble pusset opp i regi av tidligere eier

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fibernet leveres av Lynet AS. For kabel-TV må hver enkelt inngå individuelle avtaler.

#### **Parkering**

Det er 16 stk. garasjeplasser i kjelleren. Plassene følger ikke leilighetene, men blir tildelt etter boansiennitet i laget.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. 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: 3 850 kroner for ett år  
El-bil : 1 300 kroner for ett år  
Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år  
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer 565470

#### **Diverse**

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

## Energi

#### **Oppvarming**

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

#### **Informasjon om strømforbruk**

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

#### **Energimerke**

E

#### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

#### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 6 000 000

#### **Omkostninger kjøper**

6 000 000 (Prisantydning)

197 136 (Andel av fellesgjeld)

6 197 136 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### **Omkostninger**

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett) 300 (Panteattest kjøper) 545 (Tinglysingsgebyr hjemmelsoverføring) 545 (Tinglysingsgebyr pantedokument) 8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)) 2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt)) ----- 9 796 (Omkostninger totalt) 18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet) 21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere) -----

6 206 932 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 215 832 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 218 632 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Informasjon om eiendomsskatt

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

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 461 323 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 845 291 for år 2024

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig

vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### Tilbud om lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 3 854,- pr. måned og dekker blant annet kommunale avgifter, felles forsikring, drift, vedlikehold, nedbetaling av lån og forretningsførsel. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3854

#### Andel Fellesgjeld

Kr 197 136

#### Andel fellesgjeld år

2026

#### Fellesgjeld pr. dato

18.05.2026

#### Andel fellesformue

Kr 39 333

#### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Prestehagan Borettslag

#### Organisasjonsnummer

948545713

#### Andelsnummer

34

#### Om borettslaget

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter. Prestehagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948545713, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Trøndergt 8.

#### Styret

Styret kan kontaktes på prestehagan@styrerommet.no

#### Vaktmester

Prestehagan Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Rene Bygårder AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

#### Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Prestehagan Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Hentet fra Styrets årsrapport:

Det har stort sett vært lite endringer i driften av borettslaget i 2025, og generelt få utfordringer. Det har flyttet ut og inn et par nye mennesker og litt utskiftninger i parkeringsleietakere. Flere har etterspurt dugnader igjen, noe vi også savnet, og vi fikk i gang en veldig fin og nyttig høstdugnad høsten 2025, og planlegger å fortsette med dette 2 ganger i året, (vår/høst) fremover. Vi søkte også etter ønske fra flere beboere om støtte fra OBOS miljøfond for å sette opp plantekasser i bakgården som alle kan benytte seg av, og har kjøpt inn kasser og utstyr for dette, som planlegges å settes ut til våren, trolig i forbindelse med vårdugnad 2026.

Styret fikk i fjor nyheter om at taket er ganske slitt og lekker enkelte steder, og det har tatt litt tid å få fagfolk inn for å vurdere tiltak som må gjøres. Det ser ut til at dette er noe borettslaget må gjøre noe med snarest mulig, og styret samler for øyeblikket inn tilbud fra forskjellige entreprenører. Mest sannsynlig vil borettslaget ønske å begynne på takjobben så fort det landes et tilbud hos en entreprenør, og håper det vil begynne mot sommeren 2026. Dette er noe som i perioden det fikses kan bli ubeleilig, i og med at loftsbodene ikke kan benyttes i denne perioden, og de trolig trenger litt plass utenfor bygget/på taket mens arbeidet pågår, men for bygget sin del er det noe som må gjøres.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208074911  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,49%  
Restsaldo 241 269,00  
Innfrielsesdato: 30.04.2029  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208074903  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,49%  
Restsaldo 2 964 941,00  
Innfrielsesdato: 28.02.2053  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208231065  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,49%  
Restsaldo 2 171 152,00  
Innfrielsesdato: 30.04.2064  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra

oppsigelsesdato. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### **Forkjøpsrett**

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget OBOS - forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares med salget. Kontakt megler for info om meldefrist.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er 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**

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig

begrunnet.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold forutsetter søknad og skriftlig avtale med styret.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 225, bruksnummer 318 i Oslo kommune. Andelsnr. 34 i Prestehagan Borettslag med orgnr. 948545713

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

08.05.1964 - Dokumentnr: 506455 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:254

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for boligblokk med

garasjer, datert 20.09.1967.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig en 2- roms leilighet, men er bygget om slik at den fremstår som en 3- roms leilighet. Kjøkkenet er flyttet inn i stuen. Det tidligere kjøkkenet benyttes nå som soverom. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.09.1967.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S- 2255, datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

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

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digitalt prospekt
- 4 500 Fotograf - pris avtalt med Kenneth
- 5 000 Innhenting av off. info
- 0 Kommunale opplysninger
- 13 900 Markedspakke Basis
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 910 Sikkerhetsstillelse
- 14 390 Tilretteleggingsgebyr fratrukket rabatt
- 3 000 Utleddsgebyr
- 3 500 Visninger pr. stk
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 11 000 Utledd takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 111 277

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

#### Ansvarlig megler

Monica Frøseth  
Partner / Eiendomsmegler  
monica.froseth@aktiv.no  
Tlf: 480 35 999

# Tilstandsrapport

📍 Trøndergata 8, 0477 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 225, bnr. 318

# Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 18818-2380

Eiendomsverdi ref nr: NW1998

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

#### Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823



NITO

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

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

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

2026:

- Ny termostat til badet

2024:

- Renset ut rør i blokka i regi av borettslaget
- Brannalarmkontroll i regi av borettslaget
- Takteking i regi av borettslaget

2023:

- Vinduer og balkongdør ble skiftet ut i regi av borettslaget
- Elsjekk gjennomført av Omexom Elsikkerhet i regi av borettslaget

2022:

- Nytt brannanlegg i regi av borettslaget

2020:

- Flyttet kjøkkenet ut i stuen
- Demontering av OSO vvb og vann og avløp på eksisterende kjøkken samt legger opp til vann og avløp pumpeledning i forbindelse med flytting av kjøkken til stue
- Montering av ny 120 l kobberbereder.
- Montering av singel water-guard lekkasjesikring.
- Ny grundfos sololift C-3 pumpe
- Opplegg for nye kurser til kjøkkenutstyr 15A.
- Levere ny kurs til kokeplate 20A og montere komfyrvakt.
- Legge opp nye stikkontakter på kjøkkenet og skifte gamle stikkontakter til jordet stikk i stue.
- Montere benkbelysning på kjøkkenet.
- Montere dobbel dimmer til taklamper i kjøkken/stue.
- Levere og montere LED-spotter 8W standard hvit i gangen med dimmer for LED.
- Montere dimmer i soverommene
- Legge opp nye stikkontakter i det minste soverommet
- Vegger: Fullsparklet stue + malt alle vegger i stue, entre og i det minste soverommet

2018:

- Badet ble pusset opp i regi av tidligere eier

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

### Leilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med fasadeplater, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp.

Trapper i betong. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (40 dB) entredør med sikkerhetslås og kikkehull. Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som er orientert mot vest/nordvest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av malte gulvflater, parkettgulv og laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med matte fronter, benkeplater i laminat, hvit oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Varmtvannsbereider er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet. Avløpsledninger i støpejern. Det er montert pumpe på avløpet på kjøkkenet, pumpe til avløp via kasse i himling. Mekanisk ventilasjon. Ventilator på ytterveggene. Innfelte lys i himling i entré og bad. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen. Automatsikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Prestehagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 545 713. Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Trøndergata 8. Borettslaget består av 34 andelsleiligheter. Tomten er på 852,4 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 225 -318. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstveier/ plasser, beplantning m.m.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

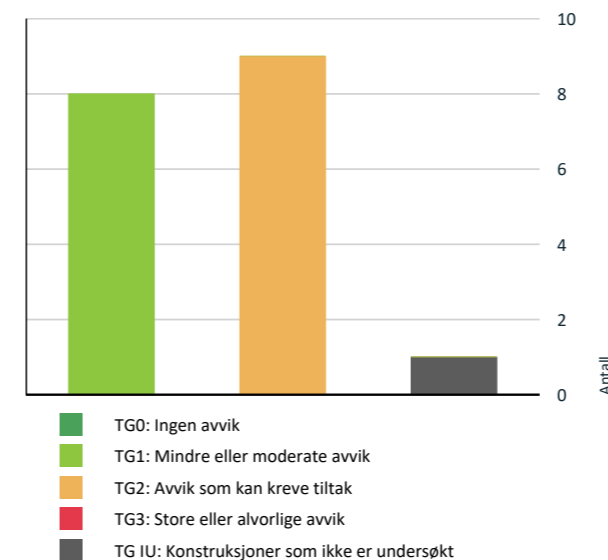
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger:

Opprinnelig en 2- roms leilighet, men er bygget om slik at den fremstår som en 3- roms leilighet. Kjøkkenet er flyttet inn i stuen. Det tidligere kjøkkenet benyttes nå som soverom. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

### Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1963

**Kommentar**  
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 2023, karm og ramme i tre.

### 1 TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (40 dB) entredør med sikkerhetslås og kikkehull.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje og enkelte overflateskader. Og uten nøkkel til sikkerhetslås. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må entredøren fra byggeperioden skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskifting bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling i slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikehold anses som påregnelig. Anskaffelse av sikkerhetsnøkkel anbefales.

### 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot vest/nordvest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varslitt fasade og balkong med avflassing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### 1 TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvflatene består av malte gulvflater, parkettgulv og laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater med bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitastegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

### 1 TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Malte glatte innvendige dører.

Merknad: Eldre dører som fremstår som funksjonelle.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble pusset opp i 2018. Diverse dokumentasjon ble fremvist.

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

Merknad: Det ble registrert manglende lokk rundt avløpsrøret inne i servant med skuffer.

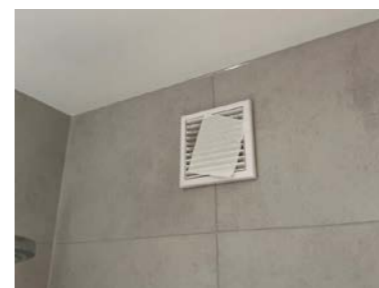
## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk anlegg.



Kontroll av avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da tilstøtende vegger består av mur eller betongkonstruksjoner.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med matte fronter, benkeplater i laminat, hvit oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

# Tilstandsrapport



Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. ventil med knekt vrider.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken: Det ble registrert manglende endetetninger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av endetetninger (tettemuffer) i enden av varerørene anbefales. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.



### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Avløpsledninger i støpejern. Eier opplyser om rørfornyng i regi av borettslaget i 2024. Kjøkken: Det er montert pumpe på avløpet, pumpes til avløp via kasse i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpspumpen på kjøkkenet er eldre enn garantitiden tilsier. Det er heller ikke utført service på pumpen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En slik pumpeløsning innebærer økt risiko for driftsstans, lekkasjer og behov for hyppigere vedlikehold sammenlignet med et tradisjonelt selvføllsystem. Pumpen er også avhengig av strøm og kan gi noe støy ved drift. Jevnlig service anbefales.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Ventil på ytterveggen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det minste soverommet er uten ventil, kun vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventil/vindusventil i soverom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen har begrenset fysisk tilgang, og undertegnede har derfor ikke kunnet stadfeste produksjonsår eller volum.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre fysisk tilgang til varmtvannsberederen for fremtidig inspeksjon og vedlikehold.

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Innfelte lys i himling i entré og bad. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

## Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

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

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

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

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Dette er ukjent for selger.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

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

### Generell kommentar

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



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal.

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

## Tilstandsrapport

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Rømningsvinduer skal ha en avstand fra gulv til underkant av vindusåpning som ikke overstiger 1,0 meter. I dette tilfellet er vinduene på soverommene montert høyere enn tillatt, og oppfyller dermed ikke gjeldende krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

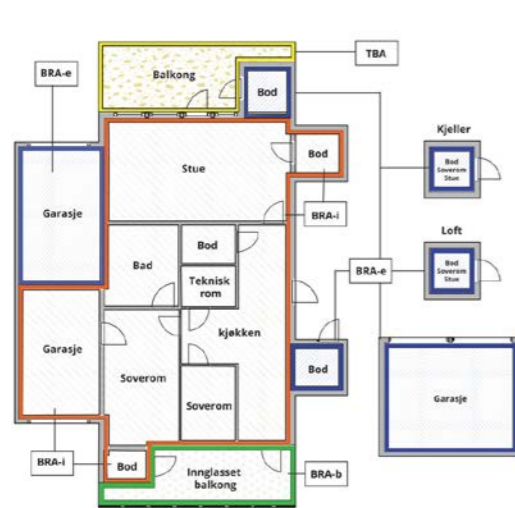
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	56			56	3
Loft		5		5	
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>56</b>	<b>8</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>64</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,44 - 2,6 meter.

## Fellesareal:

Bod på loft på ca. 5 kvm. merket "201". Bod i kjeller på ca. 3 kvm, merket "201". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig en 2- roms leilighet, men er bygget om slik at den fremstår som en 3- roms leilighet. Kjøkkenet er flyttet inn i stuen. Det tidligere kjøkkenet benyttes nå som soverom. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målingviser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Rana Noman Tariq Ylva Eiren Vethe Espen Hanssen Nilssen	Takstingeniør Kunde Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	318		0	852.4 m <sup>2</sup>	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

### Adresse

Trøndergata 8

### Hjemmelshaver

Prestehagan Borettslag. Orgnr: 948 545 713.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
201/Prestehagan Borettslag	948545713	201	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Nilssen Espen Hanssen, Vethe Ylva Eiren

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

34

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende på Torshov i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte. Adkomst til boligen fra Trøndergata via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss, trikk og t- bane i nærheten. Kort vei til handelshøgskolen BI, Sandaker senter og Storo senter med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Kort avstand til Sagene, Grünerløkka og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Torshovparkene og Akerseiva med tur og rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten.

### Adkomstvei

Via fellesarealer.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### Regulering

Regulert.

### Om tomten

Prestehagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 545 713. Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Trøndergata 8. Borettslaget består av 34 andelsleiligheter. Tomten er på 852,4 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 225 -318. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstveier/ plasser, beplantning m.m.

### Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/prestehagan/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

### Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med fasadeplater, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon teknet med papp. Trapper i betong.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring.	565470.			
<b>Kommentar</b> Felles polise i borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	18.05.2026	Signert 18.05.2026.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

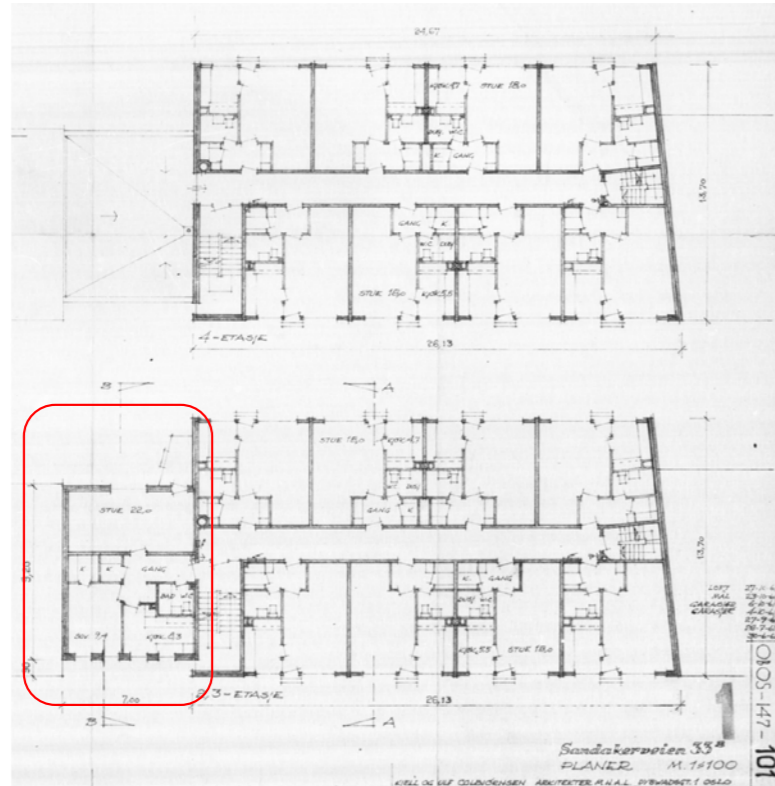
Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode



Vethe, Ylva Eiren  
23.05.2026  
Signed bankID

Nilssen, Espen Hanssen  
23.05.2026  
Signed bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Espen Hanssen Nilssen  
Ylva Eiren Vethe

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Trøndergata 8  
0477 OSLO

0301-225/318/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Oslo bad og renovering

**Beskrivelse av arbeidet:** Omfattende oppussing av bad.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet ble omfattende oppusset av forrige eier. Jeg vil anta at dette også ble fikset da, men jeg har ikke noen spesifisert kvittering. Bare bilder fra arbeidet.

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Ja**

På årsmøte i 2026 ble det opplyst at det er behov for vedlikeholdsarbeider på taket etter lekkasje. Styret samler for øyeblikket inn tilbud fra forskjellige entreprenører.

I utredningen er det også gjort funn av asbestholdige materialer som må byttes ut på loftet.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Mycoteam

**Beskrivelse av arbeidet:** Kartlegging av mulig asbestholdige materialer i deler av bygget. Det er ikke gjort funn av asbestholdige materialer i tilknytning til leilighetene og det er ingen grunn til å være bekymret for asbeststøv i leilighetene da ventilasjonen drar luften inn i kanalene og ikke ut i leilighetene. På årsmøte i 2026 ble det opplyst at det er behov for vedlikeholdsarbeider på taket etter lekkasje. Styret samler for øyeblikket inn tilbud fra forskjellige entreprenører.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Noen enkeltobservasjoner av sølvkre / skjeggkre

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble satt ut feller uten at det ble funnet noe problem.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** AIK VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Flyttet kjøkkenet ut i stuen og trakk rør via taket i entreen. Fra faktura: Demontering av OSO vvb og vann og avløp på eksisterende kjøkken samt legger opp til vann og avløp pumpeledning i forbindelse med flytting av kjøkken til stue. Arbeider inkluderer tilhørende materialer og hulltaking som brantettes av brannfugemasse etter at vann og avløpsinstallasjoner var montert. Innebærer samtidig levering og montering av ny 120 l kobberbereder. I tillegg levering og montering av singel water-guard lekkasjesikring. Ny grundfos sololift C-3 pumpe er levert av kunden men er montert av AIK under kjøkkenkum. Testet og kontrollert utført arbeid etter vannlekkasje, virker normalt og videre instruks/veiledning er også gitt fredag den 13.03.2020.

3



2.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Renset hele røropplegget i blokka i regi av sameiet. Husker ikke nøyaktig når det var eller navnet på dem som gjorde det.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Proff Elektriker AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fra faktura: - Opplegg for nye kurser til kjøkkenutstyr 15A. - Levere ny kurs til kokeplate 20A og montere komfyrvakt. - Legge opp nye stikkontakter på kjøkkenet og skifte gamle stikkontakter til jordet stikk i stue. - Montere benkbelysning på kjøkkenet. - Montere dobbel dimmer til taklamper i kjøkken/stue. - Levere og montere LED-spotter 8W standard hvit i gangen med dimmer for LED. - Montere dimmer i sov- og gjesterommet. - Legge opp nye stikkontakter i gjesterommet.

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

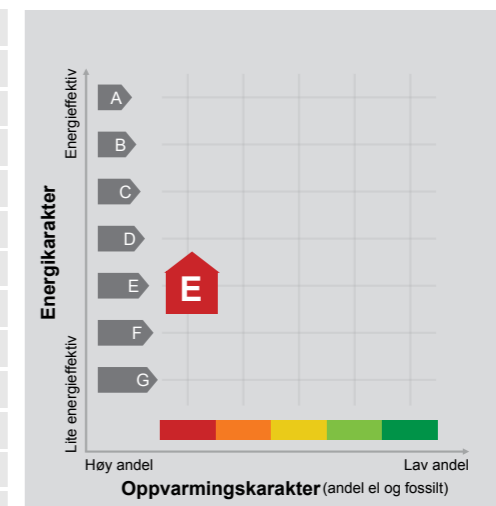
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse	Trøndergata 8
Postnummer	0477
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	318
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80558171
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-238834
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Nabolagsprofil

Trøndergata 8 - Nabolaget Torshov - vurdert av 205 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



## Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	2 min	0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	2 min	0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	16 min	1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min	1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	3.1 km

## Skoler

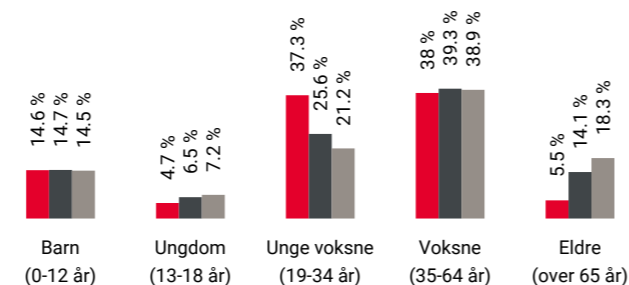
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	5 min	0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	7 min	0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	9 min	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min	0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	18 min	1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min	1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min	2 km

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshov	2 356	1 294
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min	0.5 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo (1-6 ... 99 barn	6 min	0.5 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 43 barn	7 min	0.6 km

## Dagligvare

Kiwi Vogtsgate	2 min	
Rema 1000 Torshov Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km

## Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil
3. Buss

Kollektivtilbud  
Veldig bra 96/100

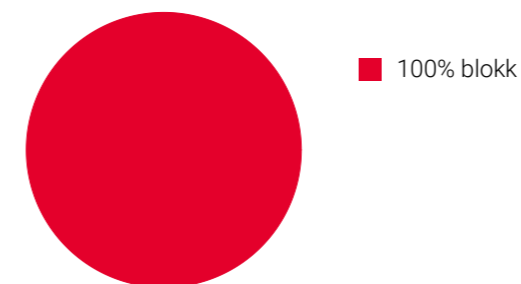
Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager  
Godt velholdt 85/100

## Sport

Lilleborgbanen Ballspill, sandvolleyball	4 min	0.3 km
Lilleborg skole Aktivitetshall	6 min	0.5 km
Myrens Sportssenter	6 min	
Sandaker Treningssenter	11 min	

## Boligmasse



«En landsby i byen»

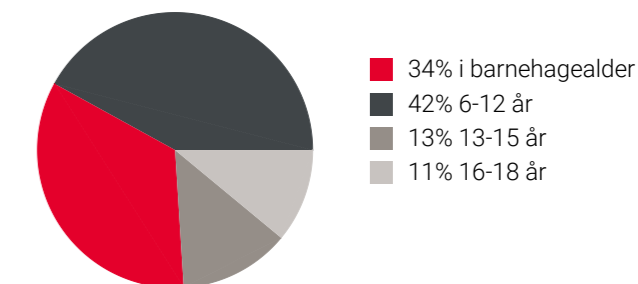
Sitat fra en lokalkjent



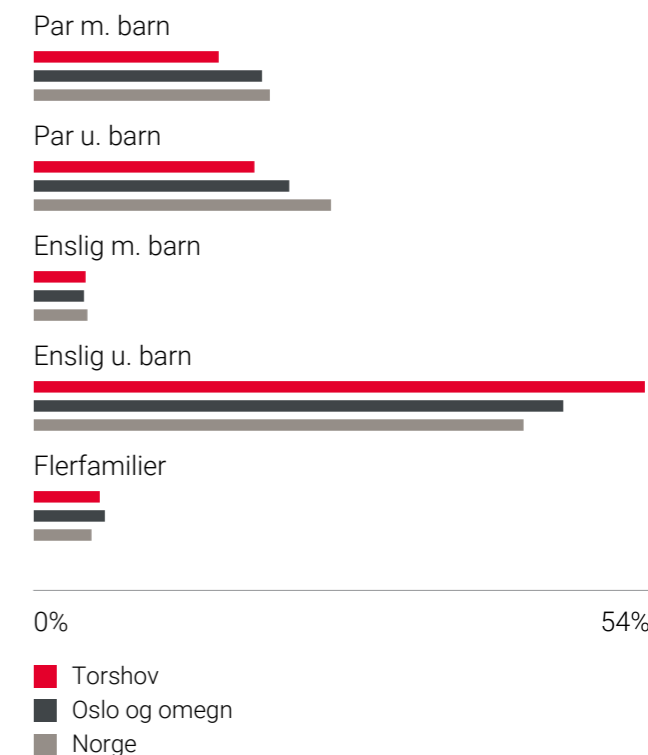
## Varer/Tjenester

Sandaker Senter	5 min
Vitusapotek Sandaker	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

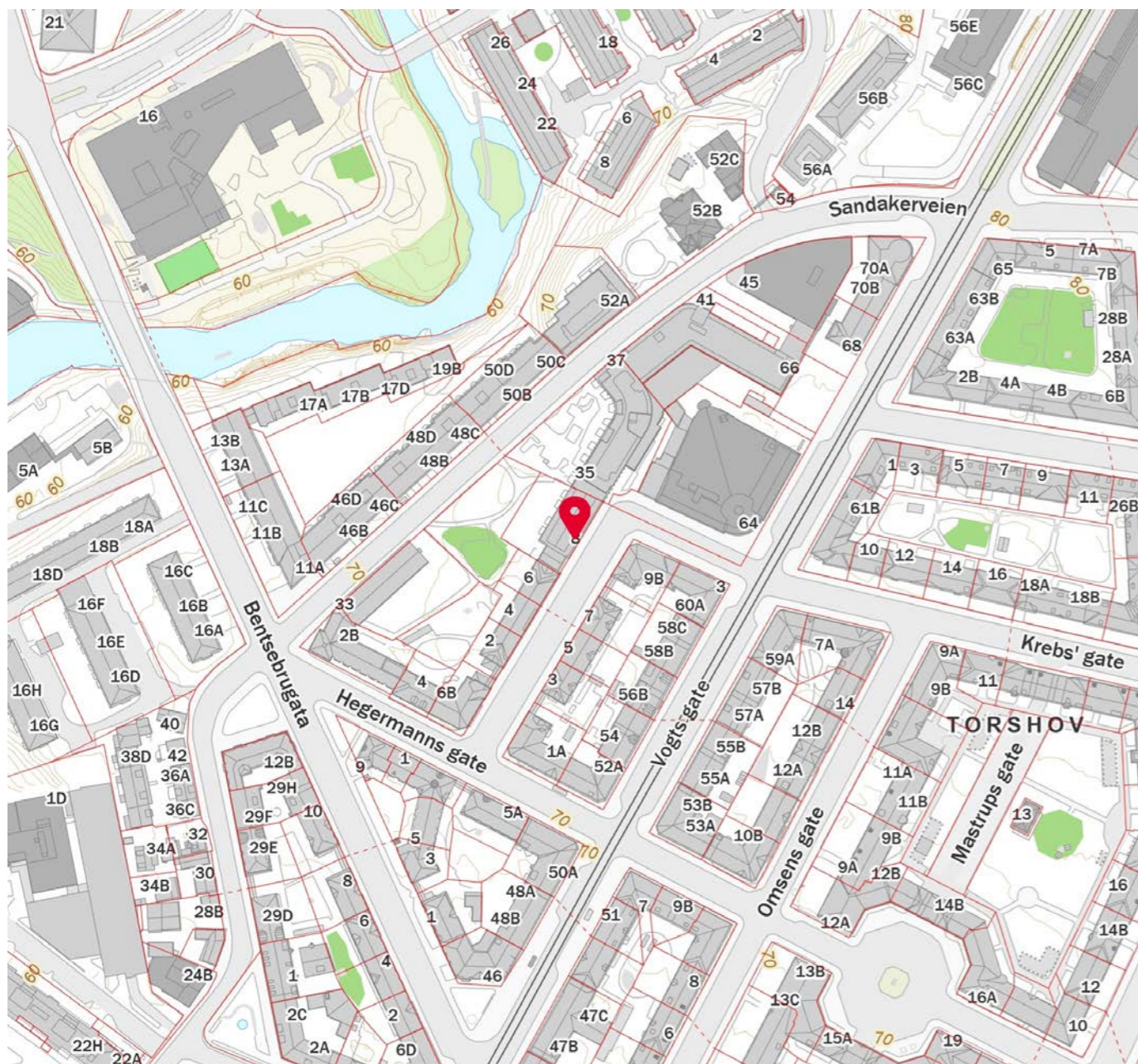
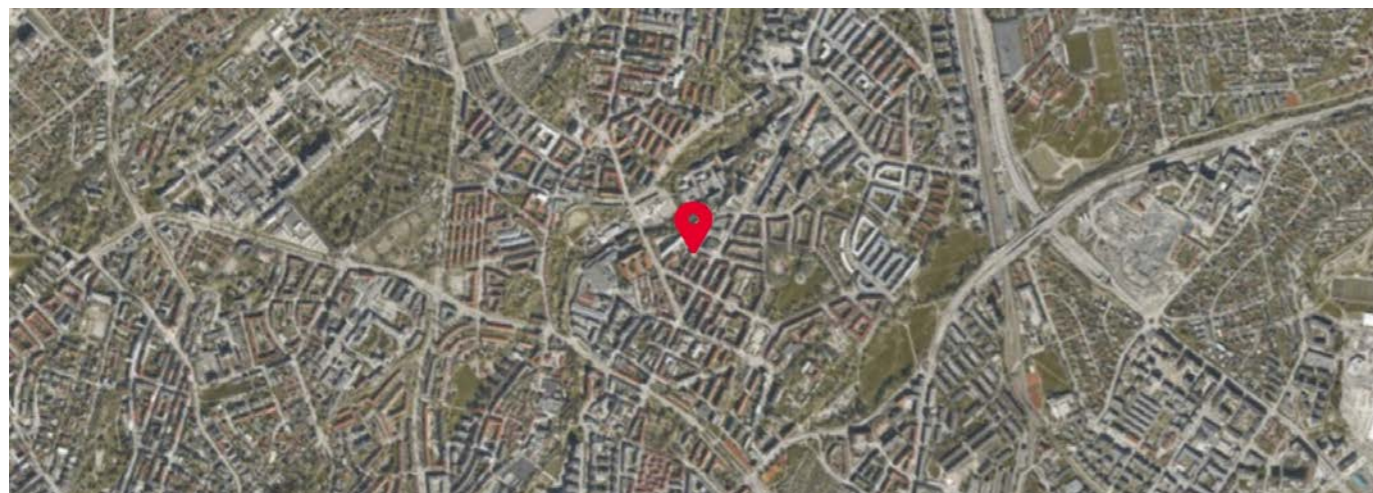


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Torshov	Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

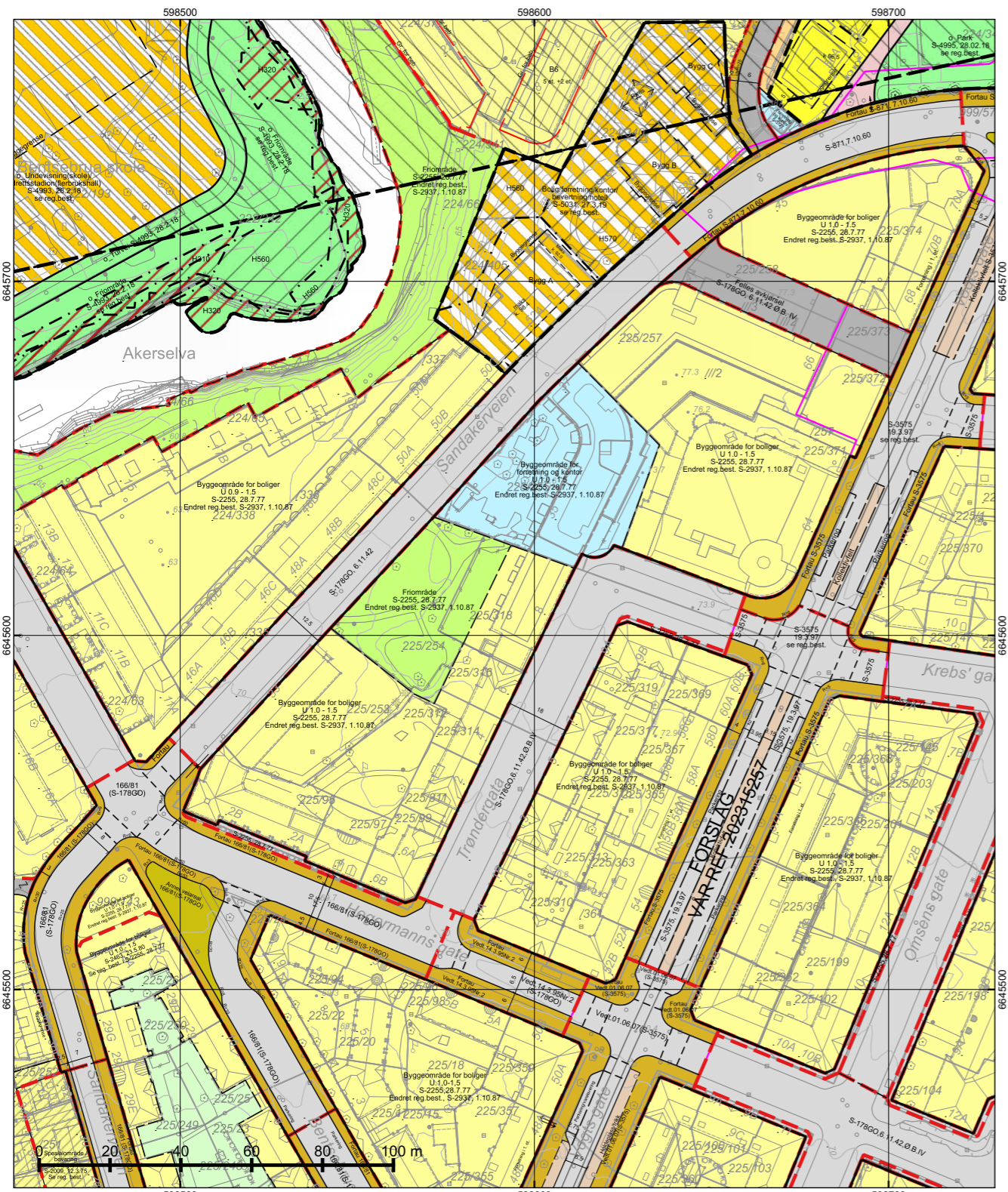


INN  
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 18.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 158058/ 86533068</p> <p>Adresse: Trøndergata 8</p> <p>Gnr/Bnr: 225/318</p>	

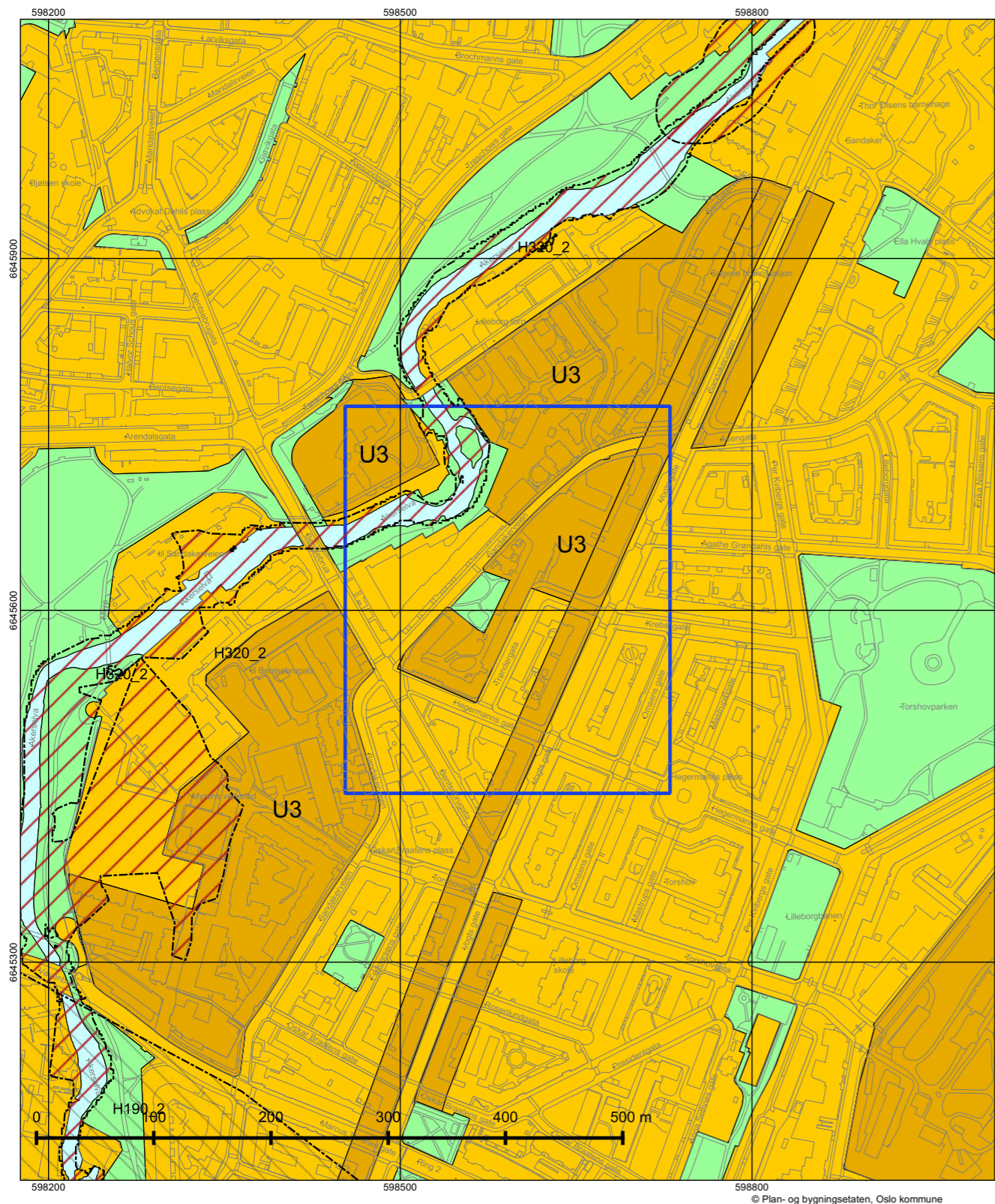


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 18.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 158058/ 86533068</p> <p>Adresse: Trøndergata 8</p> <p>Gnr/Bnr: 225/318</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

### TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålsgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares





Dato: 18.05.2026  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 158058/86533068  
Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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










































Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



**Tegnforklaring - kommuneplan**

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

# HUSORDEN for PRESTEHAGAN BORETTSLAG

Dyrehold forutsetter søknad og skriftlig avtale med styret.

vedtatt april 1985 og sist endret 05.04.17 av styret.

## HUSORDENSREGLER FOR PRESTEHAGAN BORETTSLAG

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Alle beboere har et felles ansvar for borettslaget sikkerhet.

### Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, søppel, avfall eller annet i felles trapperom eller ganger. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting fra leiligheten til gang er ikke tillatt. Flaggstenger, antenner, markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Dører til loft, kjeller skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område. Sykler skal enten settes i/ved sykkelstativet i bakgården eller i sykkelboden i kjelleren.

### Utleie

I henhold til vedtektene for borettslaget forutsetter utleie styrets skriftlige godkjenning. Boliger kan kun leies ut dersom andelseier selv har bebodd leiligheten i minst ett av de to siste årene. Boliger kan ikke leies ut for mer enn 3 år av gangen.

### Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 i alle ukedager, og mellom kl. 23.00 til kl. 08.00 i helger og helligdager. Det er ikke tillatt med høy musikk i dette tidsrommet. Musikkundervisning er ikke tillatt. Bruk av støyende verktøy (banking, boring o.l.) er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 08.00 på hverdager. Det er ikke tillatt i sin helhet på søn- og helligdager. På lørdager og dager før helligdager skal støyende arbeide ikke begynne før kl 09:00 og være avsluttet innen kl. 17.00. Langvarige, støyende arbeider må forhåndsgodkjennes av styret. Ved mislighold vil styret kontakte OBOS etter to skriftlige advarsler til beboer.

### Dyrehold

## Søppel

Nedkastluken er plombert og skal ikke under noen omstendigheter benyttes. Søppel og avfall skal ikke oppbevares eller settes i fellesareal og ganger.

## Vaskeri og tørkerom

Bruk av vaskeriet er tillatt hver dag fra kl. 07.00 til kl 24.00. Dersom en andelseier ikke har benyttet vasketiden innen en time, kan hvem som helst av de andre andelseierne overta vaskeriet – ”uten diskusjon.”

## Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret eller OBOS til leierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser som en del av leiekontrakten.

Portneren har styrets fullmakt til å påse at husorden blir fulgt.

Henvendelse til styret i anledning av husorden skjer skriftlig.

## Leiekontrakten

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og fremleie.

# Vedtekter

for Prestehagan borettslag org nr 948545713

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.06, sist endret 15.05.22.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Prestehagan borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om

andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

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

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

#### **4-4 Borettslagets garasjeplasser**

Det er ikke tillatt med framleie av garasje plass.

Styret har anledning til å leie ut garasje plass til andre enn beboere i borettslaget dersom ingen beboere ønsker plass.

Styret må i forkant av dette informere alle beboere om at det er ledig garasje plass. Styret kan ikke leie ut for mer enn ett halvt år av gangen.

### **5. Vedlikehold**

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

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

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

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 147  
PRESTEHAGAN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i PRESTEHAGAN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/147>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i PRESTEHAGAN BORETTSLAG

Sak 1

### Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

### Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Nora Graffer er valgt.

Sak 3

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf
2. Revisjonsberetning 2025.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110.000

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nora Graffer

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Keng He

---

Sak 7

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Martin Keng He

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Natalie Rognsøy

## Styrets årsrapport

Det har stort sett vært lite endringer i driften av borettslaget i 2025, og generelt få utfordringer. Det har flyttet ut og inn et par nye mennesker og litt utskiftninger i parkeringsleietakere. Flere har etterspurt dugnader igjen, noe vi også savnet, og vi fikk i gang en veldig fin og nyttig høstdugnad høsten 2025, og planlegger å fortsette med dette 2 ganger i året, (vår/høst) fremover. Vi søkte også etter ønske fra flere beboere om støtte fra OBOS miljøfond for å sette opp plantekasser i bakgården som alle kan benytte seg av, og har kjøpt inn kasser og utstyr for dette, som planlegges å settes ut til våren, trolig i forbindelse med vårdugnad 2026.

Vi fikk dessverre i fjor nyheter om at taket vårt er ganske slitt og lekker enkelte steder, og det har tatt litt tid å få fagfolk inn for å vurdere tiltak vi må gjøre. Det ser ut til at dette er noe vi må gjøre noe med snarest mulig, og vi samler for øyeblikket inn tilbud fra forskjellige entreprenører. Mest sannsynlig vil vi ønske å begynne på takjobben så fort vi kan lande et tilbud hos en entreprenør, og håper det vil begynne mot sommeren 2026. Dette er noe som i perioden det fikses kan bli ubeleilig, i og med at loftsbodene ikke kan benyttes i denne perioden, og de trolig trenger litt plass utenfor bygget/på taket mens arbeidet pågår, men for bygget sin del er det noe som må gjøres.

## PRESTEHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 948545713, KLIENTNR. 147

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 034 399</b>	<b>774 481</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		73 575	-1 838 952
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 835	14 500
Økning annen langsiktig gjeld	16	0	2 200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-127 291	-114 217
Innsk. øremerk. bankkto		-1 317	-1 413
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-50 198</b>	<b>259 918</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>984 201</b>	<b>1 034 399</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		976 679	1 050 637
Kortsiktig gjeld		-19 970	-16 238
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>956 708</b>	<b>1 034 399</b>

PRESTEHAGAN BORETTSLAG  
ORG.NR. 948545713, KLIENTNR. 147

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 340 960	1 311 064	1 389 000	1 425 000
Andre inntekter	3	27 493	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 368 453</b>	<b>1 311 064</b>	<b>1 389 000</b>	<b>1 425 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Avskrivninger	14	-4 835	-14 500	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-7 875	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-68 965	-66 310	-70 000	-73 150
Konsulenthonorar		-19 973	-8 711	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-153 578	-2 007 281	-136 000	-120 500
Forsikringer		-142 740	-129 765	-140 000	-166 800
Kommunale avgifter	8	-215 672	-196 354	-218 200	-225 025
Energi/fyring	9	-44 270	-39 149	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 969	-104 040	-104 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-133 196	-181 792	-179 000	-119 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-991 922</b>	<b>-2 869 877</b>	<b>-1 045 200</b>	<b>-1 022 775</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>376 531</b>	<b>-1 558 813</b>	<b>343 800</b>	<b>402 225</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 807	22 754	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-323 762	-302 893	-337 000	-294 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-302 955</b>	<b>-280 139</b>	<b>-336 000</b>	<b>-293 000</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>73 575</b>	<b>-1 838 952</b>	<b>7 800</b>	<b>109 225</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-1 838 952		
Reduksjon udekket tap:		73 575	0		

PRESTEHAGAN BORETTSLAG  
ORG.NR. 948545713, KLIENTNR. 147

BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 605 800	2 605 800
Tomt		76 208	76 208
Andre varige driftsmidler	14	0	4 835
Øremerkede bankinnskudd		57 990	45 963
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 739 998</b>	<b>2 732 806</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		445 235	537 105
Sparekonto OBOS-banken		531 443	513 532
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>976 679</b>	<b>1 050 637</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 716 676</b>	<b>3 783 443</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Udekket tap	15	-2 055 620	-2 129 195
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 052 220</b>	<b>-2 125 795</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 423 978	5 551 269
Borettsinnskudd	17	270 600	270 600
Annen langsiktig gjeld	18	54 348	71 131
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 748 926</b>	<b>5 893 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		18 339	14 388
Påløpte renter		1 631	1 850
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19 970</b>	<b>16 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 716 676</b>	<b>3 783 443</b>
Pantstillelse	19	6 034 600	6 034 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026  
Styret i Prestehagan Borettslag

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Balkong	87 552
Felleskostnader	1 168 608
Garasje	84 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 340 960</b>

**NOTE 3****ANDRE INNETEKTER**

Depositum	27 493
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>27 493</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-100 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -827

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 625
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 625</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-122 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 369
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 965
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 568
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 890
Kostnader dugnader	-479
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-153 578</b>

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-137 757
Renovasjonsgebyr	-77 914
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-215 672</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-44 270
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-44 270</b>

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 232
Lyspærer og sikringer	-5 859
Vaktmestertjenester	-56 904
Renhold ved firmaer	-44 098
Andre driftskostnader	-3 341
Trykksaker	-101
Andre kostnader tillitsvalgte	-827
Andre kontorkostnader	-555
Porto	-50
Kontingenter	-6 800
Bank- og kortgebyr	-2 429
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-133 196</b>

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 579
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 228
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20 807</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-176 458
Pantegjeldsrenter	-18 412
Pantegjeldsrenter	-128 460
Renter på leverandørgjeld	-432
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-323 762</b>

**NOTE 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 449 800
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 156 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 605 800</b>

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2020	72 503
Avskrevet tidligere	-67 668
Avskrevet i år	-4 835
	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-4 835****NOTE 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS 9820.80.74903	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-3 100 000
Nedbetalt tidligere	75 814
Nedbetalt i år	42 919
	-2 981 267
OBOS-banken AS 9820.80.74911	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 6 år.	
Opprinnelig 2023	-454 740

Nedbetalt tidligere	118 897	
Nedbetalt i år	70 104	
		-265 739
OBOS-banken AS 9820.82.31065		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2024	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	8 760	
Nedbetalt i år	14 268	
		-2 176 972
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN</b>		<b>-5 423 978</b>

**NOTE 17****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd		-270 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-270 600</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-54 348
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-54 348</b>

**NOTE 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		270 600
Pantelån		5 423 978
<b>TOTALT</b>		<b>5 694 578</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger		2 605 800
Tomt		76 208
<b>TOTALT</b>		<b>2 682 008</b>

Til generalforsamlingen i Prestehagan Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Prestehagan Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Øvrig informasjon**

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet, og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 26. februar 2026

**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgå stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.04.26

Selskapsnummer: 147 Selskapsnavn: PRESTEHAGAN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Nora Graffer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4** Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5** Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110.000

For

Mot

**Sak 6** Valg av tillitsvalgte

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Nora Graffer

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Martin Keng He

**Sak 7** Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Martin Keng He

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Natalie Rognsøy



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: oef@obos.no  
www.obos.no

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

## Protokoll til årsmøte 2026 for PRESTEHAGAN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948545713

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. april kl. 09:00 til 24. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Nora Graffer er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 6. Valg av tillitsvalgte

#### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Nora Graffer (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nora Graffer

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Martin Keng He (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martin Keng He

### 7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Martin Keng He (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martin Keng He

#### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Natalie Rognsøy (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Natalie Rognsøy

Fremtiden Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Grønland/Bjørvika v/Guro Ellevseth  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO  
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260198 . Vår ref.: 0147-1-201

Dato: 18.05.2026

#### Megleropplysninger

Boligselskap: PRESTEHAGAN BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 948545713  
Andelseier: Vethe, Ylva Eiren  
Medeier: Nilssen, Espen Hanssen  
Leilighetsnummer: 201  
Adresse: Trøndergata 8, 0477 OSLO  
Andelsnummer: 34  
Gnr. 225  
Bnr. 318

Borettsinnskudd: Kr. 9 900,00 ,–

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565470.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Parkering: Det er 16 stk. garasjeplasser i kjelleren. Følger ikke leiligheten, men blir tildelt etter boansiennitet i laget. Det påløper eierskiftegebyr etter gjeldende satser ved overføring av garasjeplasser Styret: Post til styret kan legges i postkassen ved dør til vaskekjeller. Styret kan kontaktes på prestehagan@styrerommet.net. Nøkler fås ved henvendelse til styret. Ekstra nøkler kan fås ved å kontakte styreleder, og faktureres i etterkant. Vaktmester: Borettslaget har avtale om vaktmester tjenester med Vaktmesterdrift AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å betale for tjenesten selv. Kabel-TV/fibernet: Fibernet leveres av Lynet AS fom. 1.3.19. For kabel-TV må hver enkelt inngå individuelle avtaler. Lån: EIKA, opprinnelig stort kr 1 096 404,-, annuitetslån med fastrente. Lånet er kun fordelt på de som fikk balkonger. Leilighetsnummer; 102, 103, 104, 105, 202, 203, 204, 205, 302, 303, 304, 305, 402, 403, 404, 405. Det er vedtatt å inngå fastrenteavtale på lånet pr november 2010. Fastrenteavtalen utløper 02.12.2015. Ny fastrenteavtale inngått i 2016 for 3 år. Felleskostnadene øker med 17,5% fra 01.04.23

#### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98208074911
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	241 269,00
Innfrielsesdato:	30.04.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208074903  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,49%  
Restsaldo: 2 964 941,00  
Innfrielsesdato: 28.02.2053  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208231065  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,49%  
Restsaldo: 2 171 152,00  
Innfrielsesdato: 30.04.2064  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: 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: 3 854,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 854,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	798,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 720,-
Annen formue:	39 333,-
Gjeld:	197 986,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98208074911  
Restsaldo: 0,00  
Kapitalkostnader: 0,00  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98208074903  
Restsaldo: 113 810,08  
Kapitalkostnader: 678,19  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98208231065  
Restsaldo: 83 326,15  
Kapitalkostnader: 437,52  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 197 136,23,-, 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 Zaffer Ali Khan pr. e-post: [zaffer.ali.khan@obos.no](mailto:zaffer.ali.khan@obos.no) eller telefon: 22 98 89 39.

##### 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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Nora Graffer, e-post: [prestehagan@styrommet.no](mailto:prestehagan@styrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## **INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV**

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### **Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarset som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

#### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

#### **SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

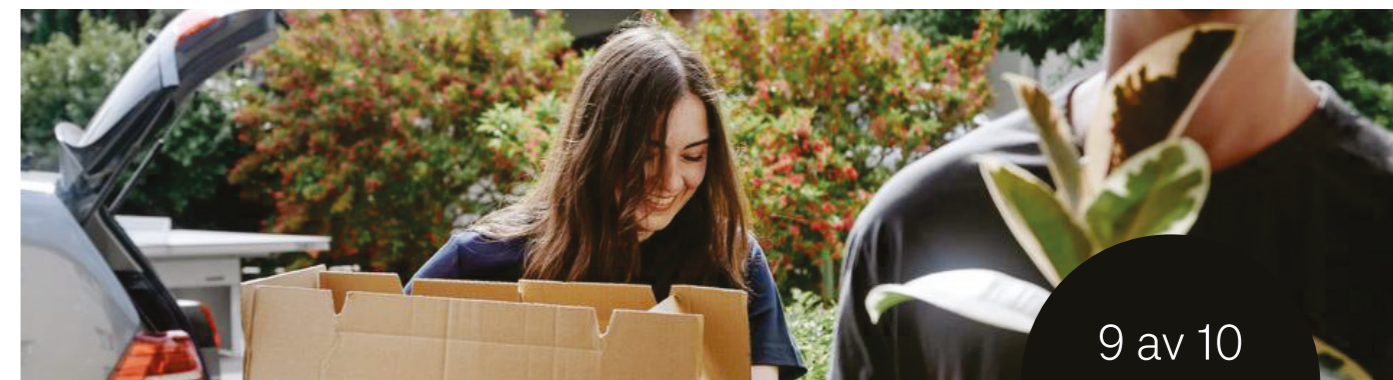
## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# 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.

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.

## 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Trøndergata 8  
0477 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999  
E-post: monica.froseth@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 videreformidlet 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