

aktiv.



Københavngata 14B, 0566 OSLO

**Lys og sjarmerende  
selveierleilighet | Fjernvarme og  
internett inkl. | Rolig og skjermet  
gate | Perfekt førstegangskjøp**



Eiendomsmegler / Partner

## Helena Holthe

**Mobil** 924 10 393

**E-post** helena.holthe@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 150 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 85 986,-  
**Omkostn.:** Kr 107 220,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 343 206,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 806,-  
**Selger:** Anne Carine Wåsjø Kjuus

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1930  
**BRA-i/BRA Total** 33/36 kvm  
**Tomtstr.:** 1616.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 227, bnr. 256  
**Snr.** 78  
**Oppdragsnr.:** 1008250104

## Ditt nye hjem?

Velkommen til Københavngata 14B - En sjarmerende selveier beliggende sentralt og ettertattet til på Grünerløkka. Leiligheten er innbydende og ligger høyt og fritt til i byggets 4. etasje med praktisk romløsning. Leiligheten er på 33 kvm og har en romslig stue, adskilt kjøkken, disponibelt rom/soverom, flislagt badrom, og et romslig inngangsparti med kott. Videre disponerer leiligheten en loftsbod med noe skråtak samt en kjellerbod. Dette er et perfekt førstegangskjøp med flott beliggenhet for deg som ønsker nærhet til det urbane byliv, samtidig som du bor rolig og tilbaketrukket til med fine grøntområder i alle retninger!

Merk deg dette:

- Høyt og fritt i 4.etg
- Fyring og internett inkl.
- Originale tregulv
- Store vindusflater
- Gangavstand til "alt"
- Flere fine parker i nærheten



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	37
Nabolagsprofil .....	60
Husordensregler .....	88
Vedtekter .....	91
Budskjema .....	114

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 33 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 36 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

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

Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup>

Entré, bad, kjøkken, stue, disponibelt rom/soverom og kott.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 3m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 3,3m<sup>2</sup> og skråtak mot gulv.

Boder er merket med nr.78. Målbart areal i loftsbod = 0m<sup>2</sup>, pga. lav takhøyde i skråtak.

Bod arealer utgjør til sammen 3m<sup>2</sup> BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1616.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pen opparbeidet bakgård med gressplen, sittegrupper, sykkelparkering, grillmulighet, prydbusker og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Boligen har meget populær beliggenhet mellom de mest pulserende bydelene i Oslo - Grünerløkka og Tøyen. Området er mest kjent for sitt innholdsrike uteliv, hyggelige gate caféer, barer og restauranter, samt en rekke nisjeforretninger. For å nevne noen av spisestedene/ møteplassene i umiddelbar nærhet kan man trekke frem Le Benjamin, Szechuang Chengdu, Hot Shop, art bar og Südøst Restaurant.

Det er kort vei til Sofienbergparken, Tøyenparken og Torshovdalen, hjem til populære arrangementer som Piknik i Parken, ØYA-festivalen og andre begivenheter. Disse områdene er ypperlige alternativer for hverdagslige gå- eller løpeturer, aktiviteter eller avslapning. I tillegg til parkene ligger også de idylliske turistsiene langs Akerselva, hvor man kan spasere opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet. Treningsmuligheter på bl.a. SATS Ringnes Park, Fitness24Seven eller EVO. I gangavstand finner du klatreverket på Torshov, Grynerhagen ballplass, fagerheimen tennisklubb og Myrens sportssenter med klatring, squash bane og gruppetimer.

God offentlig kommunikasjon med buss, trikk og T-bane i umiddelbar nærhet. 2 min gange til busstoppet Dælenenga som er 2 min gange fra leiligheten, hvor buss 30 går direkte til sentrum og til Nydalen. Videre er busstoppet Københavngata også 2 minutters gang fra leiligheten med blant annet 20- og 21-bussen går, samt Flybussen direkte til OSL. 5 min gange til trikkestoppet Birkelunden der 11-, 12- og 17- trikken går, og 5 min gange til knutepunktet Carl Berners plass, med blant annet 31-bussen og T-bane. 10 min gange til hjertet av Grünerløkka.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\*Vinduer:

-TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

\*Overflater:

-TG settes ut i fra alder på gulvflater, med slitasje, knirk og sprekkdannelser.

\*Innvendige dører:

-TG settes ut i fra alder med slitasje på dør mot bad, samt dør mot soverom som tar i

karm.

\*Vannledninger:

-TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige vannrør i leiligheten er av nyere type.

\*Varmtvannstank:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

\*Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

\*Ventilasjon på bad:

-Rommet har kun naturlig ventilasjon.

\*Overflater og innredning på kjøkken:

-Det er observert noe svelling i underkant av benkeplate, samt i skjøter

\*Avtrekk på kjøkken:

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

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

\*Varmesentral:

-Eier opplyser at det er en feil med varmekabel.

\*Vegger og himling på bad:

-Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

\*Gulv på bad:

-Eier opplyser at det er en feil på varmekabler.

\*Sluk, membran og tettesjikt på bad:

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

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke fylt ut egenerklæringen. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, kjøkken, stue og /disponibelt rom/soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og en loftsbod.

### **Standard**

## ENTRÉ

Fra felles inngangsparti tar du deg enkelt opp til leiligheten i byggets 4. etasje. Entréen er romslig, har originale tregulv og du har god plass til å henge fra deg yttertøyet i den praktiske garderobeløsningen.

## STUE

Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter og god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord. Det er originalt tregulv og veggene er malt i delikate og behagelige fargetoner som skaper en innbydende atmosfære. Et perfekt utgangspunkt for å sette ditt personlige preg og skape et hjem du vil trives i.

## KJØKKEN

Boligens kjøkken er separat slik at du kan lage mat i fred og ro. Kjøkkenet byr på en fin kombinasjon av skap- og benkeplass slik at det blir enkelt å tilberede ethvert måltid. Kjøkkeninnredningen er klassisk med profilerte fronter fra 2004, laminat benkeplate og fliser i benkerygg. Videre består kjøkkenet av frittstående hvitevarer.

## BAD

Baderom med flislagte gulv og vegger, samt varmekabler i gulvet. Disse er i følge selger defekt, uten ytterligere undersøkelser foretatt. Baderomsinnredningen består av toppmontert servant med underskap, samt speilskap over og god belysning. Videre består badet av gulvmontert toalett og dusjnische med innfellbare skyvedører. Baderommet har tidløse farger og fliser og framstår godt vedlikeholdt. Badet ble oppgradert i ca. 2005 i regi av sameiet.

## DISPONIBELT ROM/SOVEROM

Rommet ligger i tilknytning til stuen og har blant plass til dobbeltseng og nattbord. Det er mulighet for å etablere skap/kommodeløsning. Rommet fremstår som lyst med en vindusflater som byr på gode solforhold.

## **Innbo og løsøre**

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

## **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Modernisering:

2004 - Montering av kjøkken, utført i regi av tidligere eier.

2005 - Badet er bygget i regi av sameiet.

2020 - Oppgradering av el-anlegg, arbeidet er utført av Elektro-Fagmann AS.

2021 - El-tilsyn av leiligheten, utført via Elvia.

### **TV/Internett/Bredbånd**

NextGenTel er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Seksjon velger og betaler selv for det TV-tilbudet man ønsker.

### **Parkering**

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3 100 kroner for ett år

El-bil : 2 090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

78992689

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten. Det er varmekabler på bad, disse er i følge selger defekt og ytterligere undersøkelser er ikke foretatt.

### **Energikarakter**

E



## **Energifarge**

Lys grønn

## **Info energiklasse**

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

## **Økonomi**

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

Kr 4 150 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

### **Info eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune, fra og med . Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 916 966

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 667 865

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

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

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

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

365/37460

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader på kr. 2 806,- pr. mnd.

I fellesutgiftene inkluderer fying, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmedler har fått melding om dette.

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

Kr 2 806

**Andel Fellesgjeld**

Kr 85 986

**Fellesgjeld pr. dato**

26.03.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208454722

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,30%

Restsaldo 3 324 874,00

Innfrielsesdato: 30.05.2030

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208513591

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,30%

Restsaldo 5 441 305,95

Innfrielsesdato: 28.02.2055

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

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

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Københavngaten 14

**Organisasjonsnummer**

984057563

**Om sameiet**

Sameiet består av 102 seksjoner.

Københavngaten 14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984057563, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med Gårds- og bruksnummer: 227, 256.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.  
Sameiets revisor er PWC.

Innkomne saker iht. protokoll 2024:

Sak 7, forslag 2. Balkonger mot bakgården.

Nyvalgt styre skal jobbe videre med å avklare interesse for balkonger hos de aktuelle og berørte sameierne, samt finansiering av en eventuell etablering og vedlikehold av balkongene.

Styrets beretning fra 2023:

I tråd med tidligere årsmøtevedtak har styret i 2023 arbeidet videre med å utvikle toppetasje slik at sameiet så snart som mulig kan selge utbyggingsretten med rammetillatelse fra Plan – og Bygningsetaten. Målet er gode inntekter til sameiet, som kan finansiere nødvendige vedlikeholdsbehov fremover, blant annet fullføring av fasadeoppussing og reparasjon av rør i bakken på utsiden av bygget. Byantikvaren har gitt sin tilslutning og søknad er sendt inn til PBE for bygging av 6 leiligheter på til sammen noe over 300 m2 BRA. De to gavltrappene som ligger på hver sin side av bygget er ikke nødvendige som rømningsveier og styret har derfor kunnet inngå avtale om å selge arealet i oppgang A til 5 eiere av leiligheter der. Samtidig var det liten interesse for å kjøpe arealet i E-oppgangen. Salget i oppgang A vil innbringe brutto totalt kr 2.020.000. Av ukjent årsak har PBE valgt å splitte en igangsettingstillatelse når det gjelder oppgang A. Styret har fått tillatelse for rivning, men mangler rammetillatelse for å utvide leilighetene. Styret ønsker å ha begge tillatelsene på plass før de begynner med arbeidet. Dette for å sikre at arbeidene blir gjennomført så raskt som mulig etter igangsettelse, for at det skal være minst mulig til bry for beboerne. Et spørsmål som må avklares på årsmøte er at PBE i forbindelse med en rammetillatelse for utbygging av loftene, krever at sameiet bygger to heiser opp til 6 etasje. Kravene til rømning gjør da at heisene må bygges i oppgang B og D. Av likehensyn ønsker styret å få vedtak på årsmøte om det bare skal bygge heis i disse to eller om det skal bygge heis i alle fem oppgangene. Fem heiser vil føre til kraftig reduserte inntekter til sameiet ved et salg av en utbyggingsrett. Styret stiller med juridisk ekspertise på det kommende årsmøte.

Sameiets økonomi er god og vil bli enda bedre når styret forhåpentligvis får solgt loftsutbyggingsrettigheten.

Når det gjelder vedlikeholdsplaner for bygget, arbeider styret nå med å utrede de sprekker man ser i fasaden, og de går i gang med å bytte vinduer ettersom svært mange klager på disse. Styret planlegger også å etterisolere de to fasadene som står igjen, etter et salg av utbyggingsretten.

Styret har fått nei på bygging av balkonger mot Københavngate, men positive signaler om balkonger mot bakgården. Denne saken kommer opp på vårt årsmøte.

Ellers har alle de 6 røyklukene i bygget blitt oppgradert til dagens standard (vår 2024).

Dette er en pålagt del av det branntekniske anlegget i bygget.

Styret er i prosess med arkitekt og Plan- og bygg om balkonger og hvor mange som vil kunne få dette. Det er for tidlig å si noe om prosessen, men alle får en anledning til å låne privat slik at felleskostnadene ikke berøres. Alle får billigere lån privat enn det sameiet oppnår gjennom OBOS. Styret jobber også med å prosjektere om fra 6 leiligheter på loftet som medfører krav om sprinkling til 2 leiligheter hvor vi slipper sprinkling. Styret regner med at dette er avklart i løpet av fjerde kvartal. Ellers skal alle vinduer i hele sameiet byttes, men dette blir ikke gjort før balkonger er avklart ettersom det ene vinduet da skal erstattes av en balkongdør. Styret skal samtidig etterisolere de to fasadene som står igjen. Styret skal selge loftet og bygge heis i 2 oppganger (B og D). Planen er at sameiet får et løft opp mot 2025 standard med miljøriktige fasader og vinduer med over boligenheter som har så lave felleskostnader som absolutt mulig. Det skal ellers være sykkelparkering til alle og gode boder i kjeller (med vaskekjeller) til de som trenger det. Sameiet har også et nytt søppelanlegg, i tillegg til et fint uteområde med mye plass til sittegrupper og grill.

Større vedlikehold:

Av større vedlikehold som blir nødvendig fremover nevnes nye vinduer og oppgradering av de to fasadene som ennå ikke er tatt. Det er også behov for renovering av rør inn til bygget. Kostnadene er til dette ikke klare ennå, og er ikke med i budsjettet. Store deler av dette håper styret vil bli dekket av inntekter fra planlagt salg av fellesareal i baktrapp i A-oppgangen og på loftet. Det tas forbehold om økning i fellesgjeld/felleskostnader i forbindelse med prosjektene da finansieringsplan pt. ikke er satt.

Fra tidligere år:

2024: Oppdatering av røykluker.

2023: Utbedret utearealet. Oppdatert fjernvarmerørene.

2022: Bytte av inngangsdører samt låsesystem.

2018: Tilknyttet fjernvarme. Gravd opp og fjernet gamle oljetanker.

2016/2017: Rehabilitering av fasade. Arbeidet utført av Oslo Muremesterbedrift AS.

2015: Oppussing av oppganger. Overgang til bio-diesel.

2013: Installering av nye lys i bodområdet på loftet.

2012: Installering av nye brannalarmer.

2011: Vinduer er malt.

2010: Grunnmur og fasade på gavlvegg er pusset opp.

2009: Nye postkasser.

2008/2009: Oppgradering av utearealet.

2007: Ny porttelefon.

2006: Ny fyrkjele.

2005: Baderomsrehabilitering og rørutskiftning. Entreprenør var Bermingrud.

2003: Oppussing og ny belysning i oppgangene.

2002: Utskiftning av røropplegg på kjøkken.

1998: Fasadeoppussing.  
1997: Utskifting av resterende vinduer og oppussing av vaskeriene.  
1996: Utskifting av resterende leilighetsdører samt nye oppgangsdører. Nedrivning av brannbalkonger. Nytt kabel-tv anlegg.  
1995: Installert brannvarslingssystem.  
1990/1991: Utskifting av ca. 25% av leilighetsdørene og ca. 70% av vinduene.  
1987/1988: Vedlikehold av tak.

Praktisk info:

- Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.
- Styret kan kontaktes på e-post [sigurd@monolitteninvest.no](mailto:sigurd@monolitteninvest.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
- Det er to vaskerier i sameiet til disposisjon for beboerne.
- Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret/vaktmester.
- OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.
- Sameiet er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i første ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

#### **Dyrehold**

Iht. husordensreglene skal dyr som er til ulempe for andre beboere ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder må skje under kontroll og dyr skal ikke oppholde seg i oppgangen. Hundeeskrementer må fjernes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 227, bruksnummer 256, seksjonsnummer 78 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/227/256/78:

26.10.1983 - Dokumentnr: 511499 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET

ETTER 90% AV TAKST BASERT PÅ FORSIKRINGSRÅDETS REGLER

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2014 - Dokumentnr: 260777 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:581

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2014 - Dokumentnr: 260777 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:581  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2014 - Dokumentnr: 260777 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:581  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1983 - Dokumentnr: 511499 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 78  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 365/37460  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 102 SEKSJONER

26.08.2013 - Dokumentnr: 708709 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:252 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:252 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:252 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:252 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:252 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:252 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:252 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:252 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:252 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:252 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:252 Snr:11  
Gjelder snuhammer.  
Gjelder også senere utskilte parseller.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr 958 935 420  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**



Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen fra 1921. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det er innhølet byggemeldte tegninger, disse stemmer ikke overens med dagens planløsning. Disponibelt rom/soverommet er opprinnelig en del av kjøkkenet som er delt av for å etablere separat soverom. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg, ihht. reguleringsplan S-2255.

Pågående plansaker i området:

Saksnr 201901778

Saken gjelder: Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata

Sakstype: Detaljregulering

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

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

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

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 150 000 (Prisantydning)

---

85 986 (Andel av fellesgjeld)

---

4 235 986 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

105 870 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

107 220 (Omkostninger totalt)

118 120 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 920 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 343 206 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 354 106 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 356 906 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 107 220

#### **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.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

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

Tilrettelegging kr. 22.900,-

Visninger/Overtakelser kr. 3.490,-

Oppgjørshonorar kr. 7.990,-

Markedsføringspakke kr. 19.990,-

Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6.570,-

Utlegg opplysninger fra forretningsfører kr. 4.500,-

Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning kr. 2.490,-

Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr. 545,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 1.000,-

Garantipremie/inneståelse : kr. 3.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

### **Oppdragsansvarlig**

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

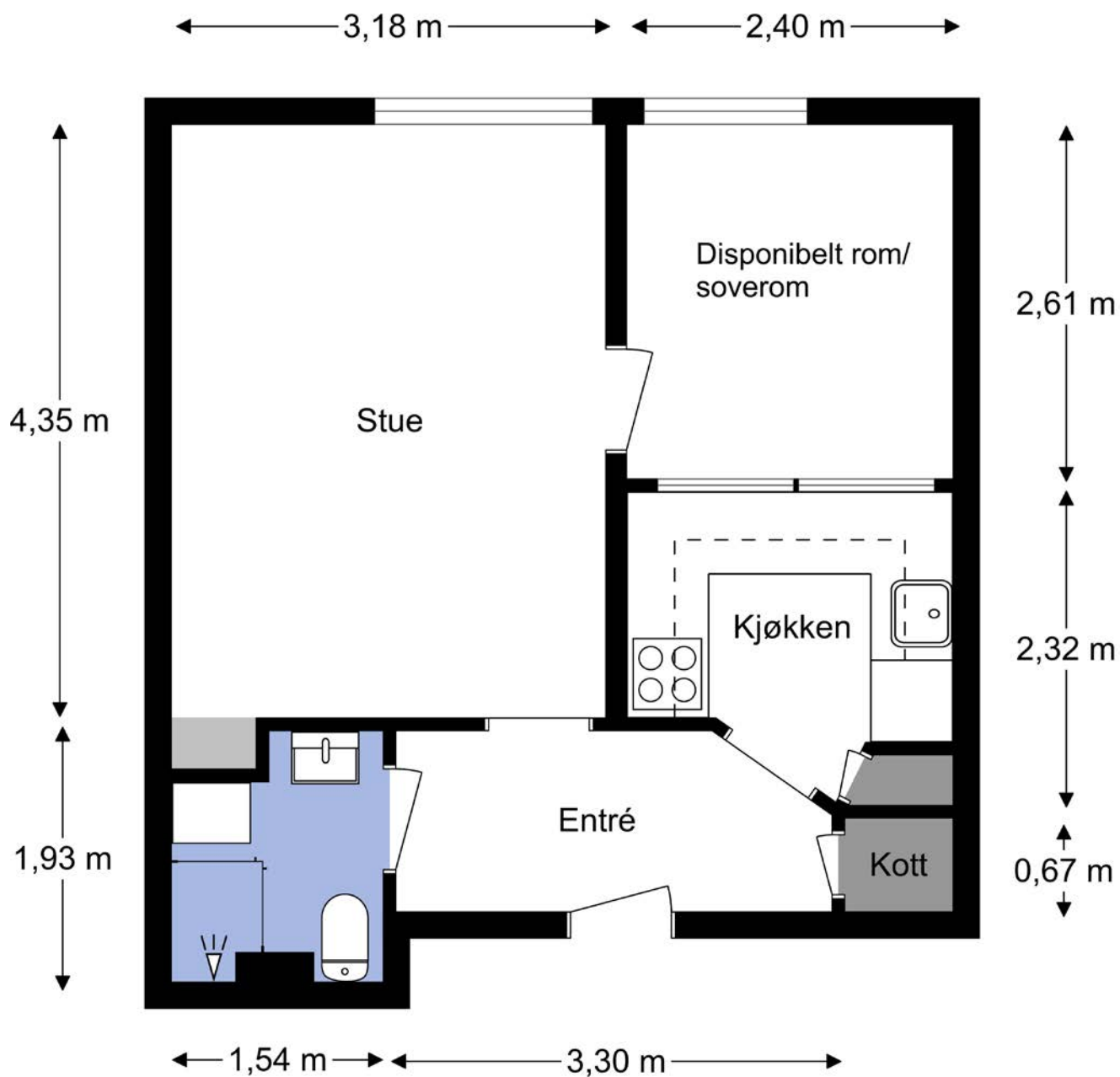
Tlf: 924 10 393

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

28.03.2025





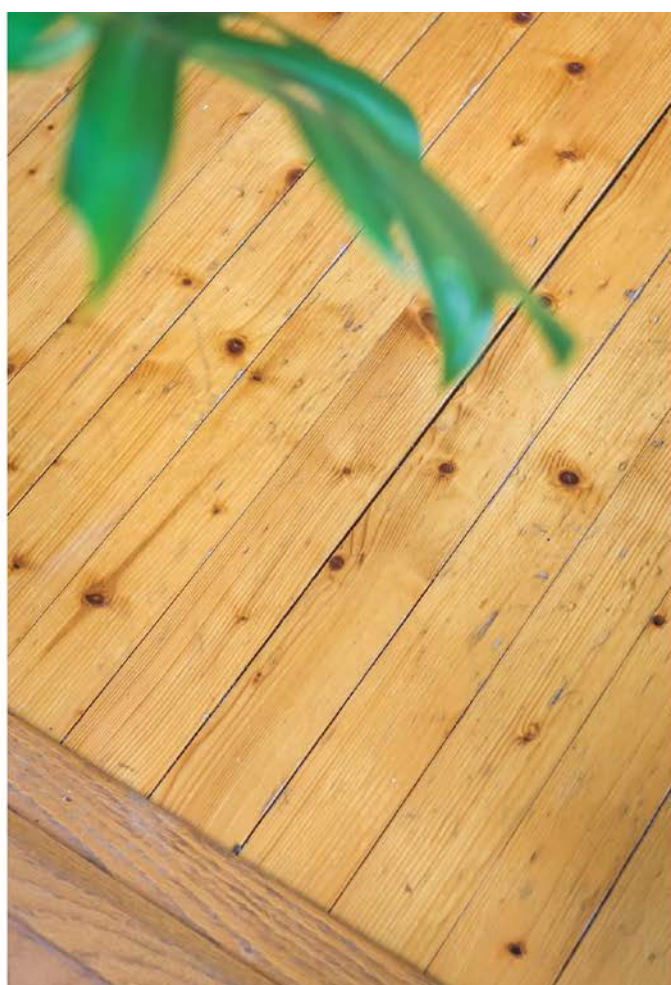
Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.  
 Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







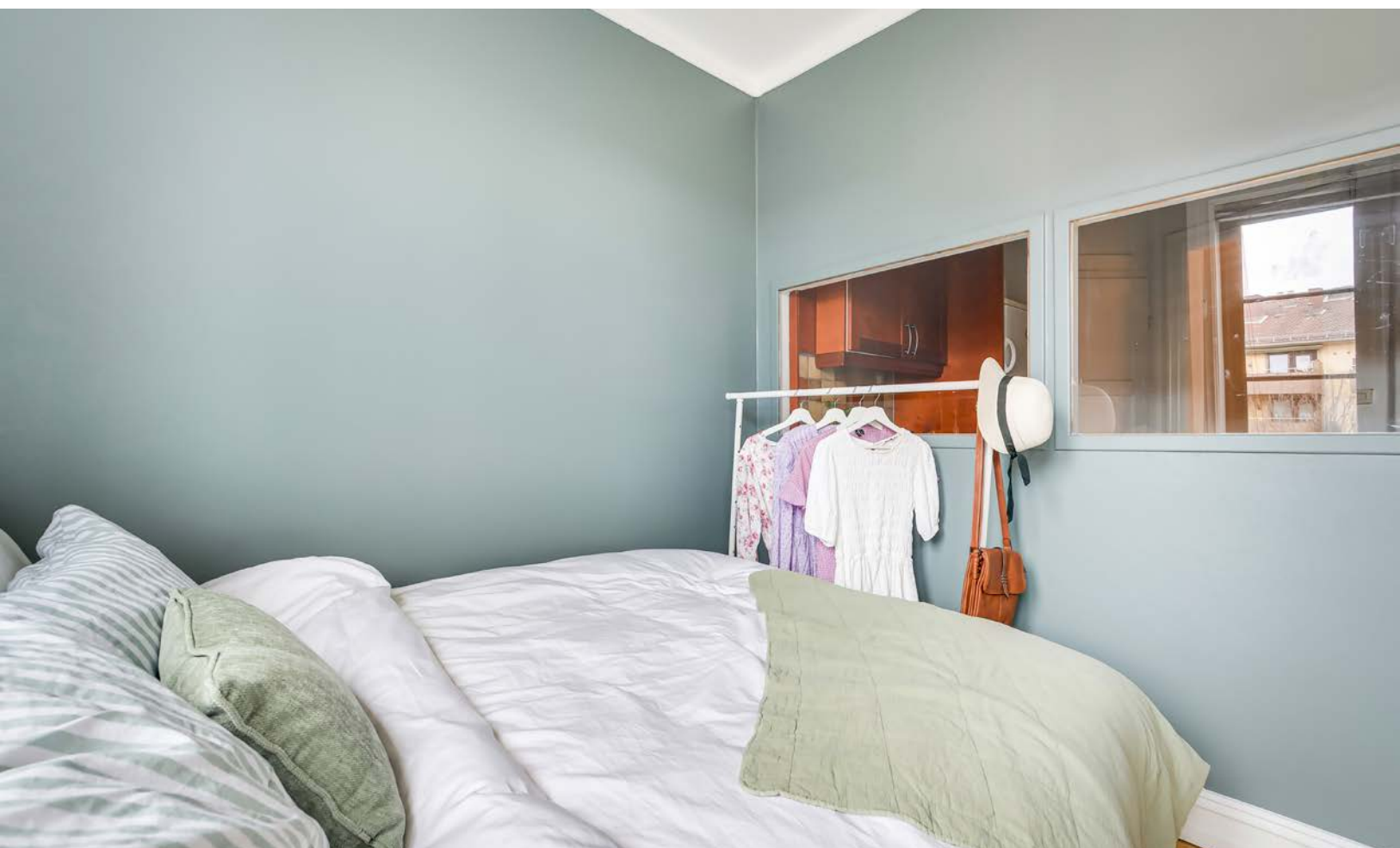




















# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250104	
Selger 1 navn	
Anne Carine Wåsjo Kjuus	
Gateadresse	
Københavngata 14B	
Poststed	Postnr
OSLO	0566
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1008250104

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Carine Wåsjø Kjuus	92ea8cd1f389c266b04239 8e1cec6193c76fb70f	26.03.2025 11:55:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250104

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

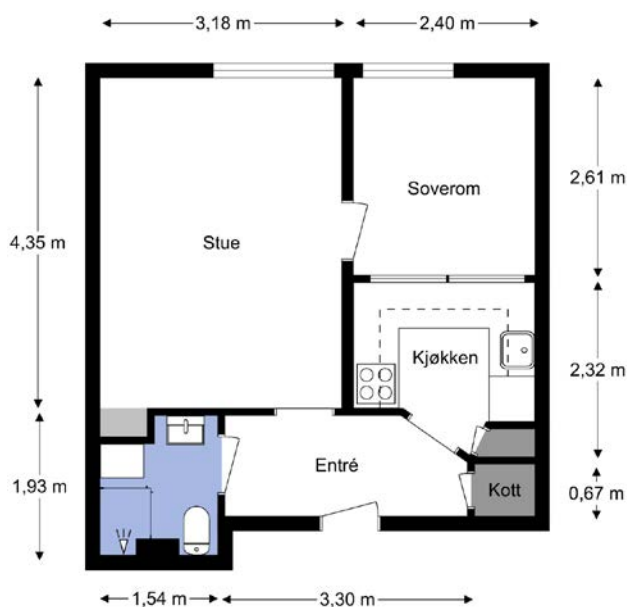
# Tilstandsrapport

📍 Københavngata 14 B, 0566 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 227, bnr. 256, snr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m<sup>2</sup> BRA-i: 33 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2025

Rapportdato: 28.03.2025

Oppdragsnr.: 11838-25085

Referansenummer: IF1076

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

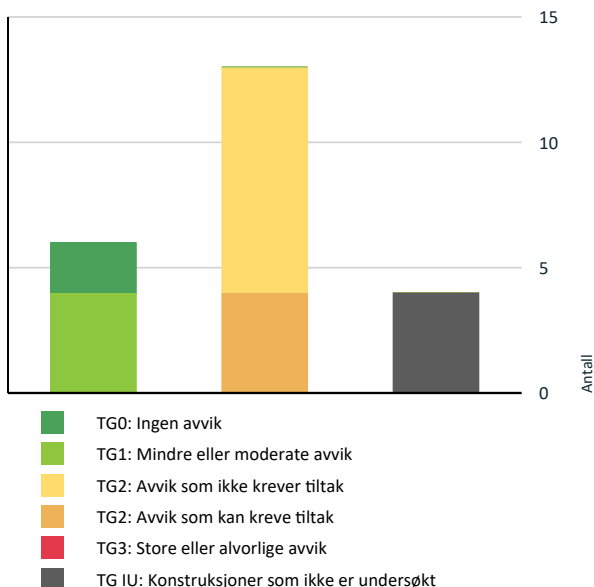
Tegninger er innhentet fra plan og bygg.

Eldre tegninger kan være vanskelig å tyde, med tydlighet og beskrivelse av romfordeling.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget ut i fra dagens planløsning, da fremskaffede plantegninger er for utydelige.

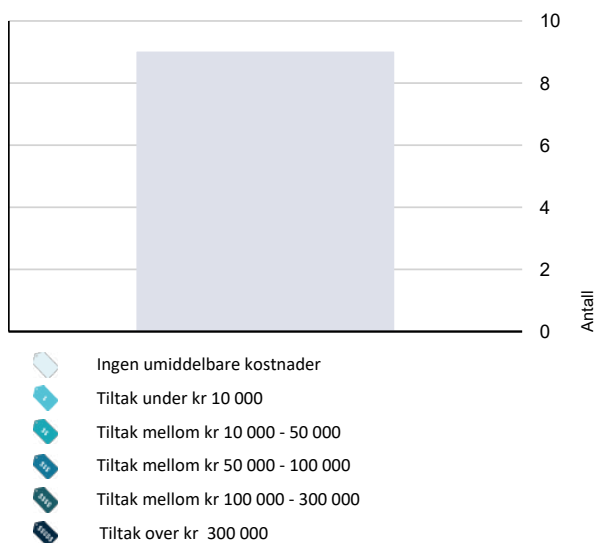
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Københavngata 14 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Utvendig > Bygning generelt**

[Gå til side](#)

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1930

### Tilbygg / modernisering

2004	Kjøkken	Montering av kjøkken, utført i regi av tidligere eier.
2005	Bad	Badet er bygget i regi av sameiet
2020	El-arbeid	Oppgradering av el-anlegg, arbeidet er utført av Elektro-Fagmann AS
2021	El-tilsyn	El-tilsyn av leiligheten, utført via Elvia

## UTVENDIG

### ! TG IU Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.  
Leilighetens etasjeskille i betong.  
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

### ! TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

**Årstall:** 1997    **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Dører

Entrédør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Originale tregulv.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater belagt med strie.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av pusset betong.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,65m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på gulvflater, med slitasje, knirk og sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør på beregnes noe avvik på overflater i eldre bygårder. Vedlikehold av gulvflater bør påberegnes, for å unngå forringelse av levetid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.  
Gulvet er foret opp med trevirke, og belagt med tregulv.

Etasjeskille som er oppført med tregulv, vil kunne bli påvirket med avvik. Da trevirke kan fremstå med ujevnheter. Etasjeskille kan være rett i seg selv i underliggende konstruksjon.

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

### ! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:  
profilerte dørblader i malt utførelse.  
Dørblader, dørvrider og karmen,  
fremstår med varierende funksjonalitet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder med slitasje på dør mot bad,  
samt dør mot soverom som tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad bør overflatebehandles,  
samt justeres/høvles,  
for at hengsler ikke skal slites unødig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke  
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst  
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter  
i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2005,  
oppført i regi av Bermingrud Entreprenør AS.  
Det foreligger ikke ferdigattest på badet,  
grunnet mangelfull søknad til plan og bygg.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.  
Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk.  
Sluk i gulv må være festet i gulvet på  
en slik måte at det ikke oppstår  
bevegelse mellom duk og underlag.  
Det må være tilfredsstillende fall på gulv  
mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være  
1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.  
Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Offentlig informasjon

### LEILIGHET > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater,  
veggflater er belagt med fliser.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid  
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.  
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler,  
ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner,  
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,  
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner  
vil kunne påføre større skader.

### LEILIGHET > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,  
Det er på badegulvet målt 9 mm. høydeforskjell fra døråpning til  
slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på  
byggetidspunktet.  
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men  
ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Eier opplyser at det er en feil på varmekabler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning,  
og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner,  
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,  
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner  
vil kunne påføre større skader.

### LEILIGHET > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt



# Tilstandsrapport

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.  
Det er synlig membran i sluk,  
som er benyttet som tettesjikk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.  
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Offentlig informasjon

## Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegger er over 15 år.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.  
Membran i gulv er over 20 år.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.



Plastsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin av smal type og wc.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

## KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter.  
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandeblender.  
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i underkant av benkeplate, samt i skjøter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av benkeplate bør påberegnes.  
Svelling vil forringe levetid på benkeplater.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kjøkken:  
Vanntilførsel med kobberør.

Bad:  
Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

Stoppekran:  
Kraner er plassert i luke på bad, og i kjøkkenbenk kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige vannrør i leiligheten er av nyere type.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stoppekraner plassert på bad



Rørøpplagg i kjøkkenbenk

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra ventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

### TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten.  
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.  
Det er varmekabler på bad.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er en feil med varmekabel.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke opplyst om direkte årsak til feil på varmekabel på bad. Varmekabel kan ikke benyttes før den er utbedret av en fagmann.

## TC 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116L fra 2000, er plassert i kott i entre.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er ikke observert noe Waterguard/vannstopper, i tilknytning til varmtvannsbereder.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Oppgradering med avrenningssystem og installering av Waterguard bør påberegnes. Om sikring av varmtvannsbereder ikke utføres, kan større lekkasje oppstå ved feil på komponenter.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Sikringskap med automatsikringer plassert i felles gang.

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

## Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Følgende arbeider ble utført av Elektro-fagmann AS:**  
**Montering av fast koblingspunkt til varmtvannsbereder.**  
**Montering av tilførsel vaskemaskin.**  
**Oppgradering av anlegg isikringskap.**

## Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

Det er foretatt El-tilsyn av leiligheten i 2021, avvik ble utbedret av Elektro-fagmann AS. El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.

**TC2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.**

# Tilstandsrapport

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap plassert i felles oppgang.



Kursoversikt i sikringsskap

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

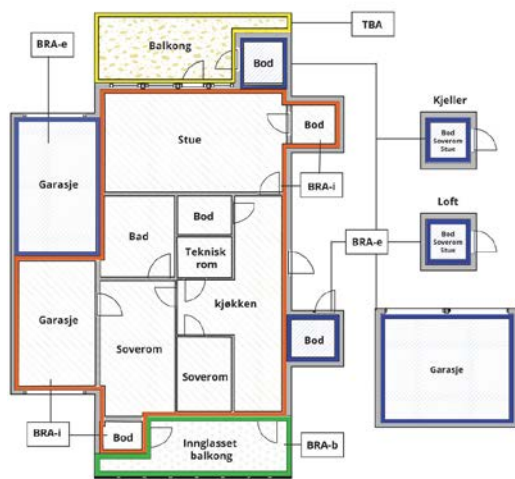
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**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 boden
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 branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	33			33	
Loftsbod					
Kjellerbod		3		3	
<b>SUM</b>	<b>33</b>	<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Kott		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 3m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 3,3m<sup>2</sup> og skråtak mot gulv.

Boder er merket med nr.78.

Målbart areal i loftsbod = 0m<sup>2</sup>, pga. lav takhøyde i skråtak.

Bod arealer utgjør til sammen 3m<sup>2</sup> BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er innhentet fra plan og bygg.  
Eldre tegninger kan være vanskelig å tyde, med tydlighet og beskrivelse av romfordeling.  
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget ut i fra dagens planløsning, da fremskaffede plantegninger er for utydelige.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	32	1

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Anne Carine Wåsjø Kjuus	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	256		78	1917 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Københavngata 14 B

### Hjemmelshaver

Kjuus Anne Carine Wåsjø

### Boligselskap

SAMEIET  
KØBENHAVNGATEN 14

### Organisasjonsnr

984057563

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: tregulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med varierende brukslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	26.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Årsberetning	26.03.2025		Gjennomgått	23	Nei
Eltilsyn Elvia	26.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	26.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon EI-arbeid	26.03.2025		Gjennomgått	8	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IF1076>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Nabolagsprofil

Københavnsgata 14B - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 377 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	2 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	7 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	18 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

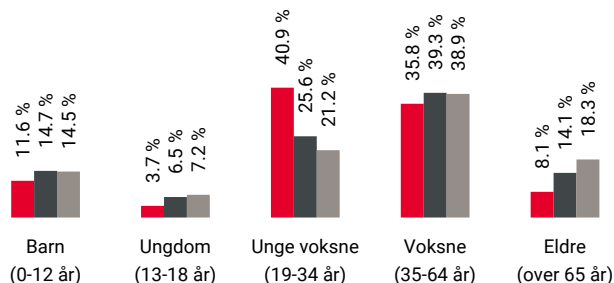
Bra 69/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	6 min 0.4 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	7 min 0.6 km

## Dagligvare

Spar Dælenenggata	2 min
Joker Dælenenggata Søndagsåpent	2 min 0.2 km



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

## Primære transportmidler




1. Buss





2. Trikk



3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

 Grünerløkka skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Hallenhagen 7 min   
Ballspill 0.5 km

 Fresh Fitness - Carl Berner 6 min 

 SATS Ringnes Park 9 min 

## Boligmasse



■ 78% blokk  
■ 22% annet

«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

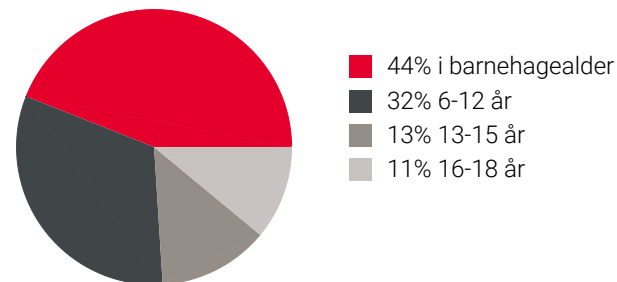


## Varer/Tjenester

 Carl Berner Torg 9 min 

 Vitusapotek Carl Berner 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

■ Rodeløkka  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6055

Københavngaten 14 Sameie

## Velkommen til årsmøte i Københavngaten 14 Sameie

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

### Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 18:00, Grünerløkka skole, Toftes Gate 44..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag : Forslag 1. Heis i tilknytning til utbygging av loftet.
8. Forslag 2. Balkonger mot bakgården.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Københavngaten 14 Sameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sigurd I Solem er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.

---

Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 82 570,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 82 570,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg

1. 6055 Sameiet Københavngaten 14. 29.04.2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

---

Sak 7

## **Innkomne forslag : Forslag 1. Heis i tilknytning til utbygging av loftet.**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Forslag 1. Heis i tilknytning til utbygging av loftet.

Som nevnt under redegjørelsen om loftet er vi pålagt å bygge to heiser og heisene må av hensyn til utbyggingen plasseres i oppgang B og D.

Det er imidlertid mulig å bygge heis i alle oppgangene, dette vil redusere overskuddet sameiet får, men ettersom det er mulig ønsker vi å få dette avklart på vårt Årsmøte. Det er en rimelig heis vi skal installere, så heisen vil bruke ca 1 min. fra 1 etasje og opp til 6 etasje, kostnaden er ca kr 750.000 + mva, mao ca 940.000 totalt sett pr heis.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar at det skal etableres så få heiser som mulig i forbindelse med utbygging av loftet, slik at inntektene til nødvendig vedlikehold av sameiet skal bli størst mulig.

---

Sak 8

## **Forslag 2. Balkonger mot bakgården.**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Balkonger mot bakgården.

Byantikvaren har i en henvendelse muntlig til styreleder i vinter orientert om at de ikke har noe mot at det bygges balkonger mot hagen, dvs. på fasaden som vender vekk fra veien. Etablering av disse balkongene linkes mot de tidligere brannbalkongene sameiet hadde. Hvis PBE knytter nye balkonger til de gamle brannbalkongene innebærer dette at det er de tre øverste etasjene som vil kunne få balkonger, imidlertid vil styret – hvis dette blir vedtaket – arbeide for at også 2 etasje får balkong. Balkong i 1 etasje blir trolig ikke tillatt da høyden fra bakken opp til balkongen da vil bli for lav.

**Forslag til vedtak**

Nyvalgt styre skal jobbe videre med å avklare interesse for balkonger hos de aktuelle og berørte sameierne, samt finansiering av en eventuell etablering og vedlikehold av balkongene

---

Sak 9

## **Valg av tillitsvalgte**

Som styreleder gjør jeg oppmerksom på at det blir endringer i vårt styre for kommende periode ettersom flere av styremedlemmene teller på knappene. Det har vært mye arbeid det siste året og det blir jo litt å holde på

med i perioden som kommer også, når vi skal bygge på loftet, samtidig med at vinduer, evt balkonger og de to siste fasadene skal pusses opp.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sigurd I Solem	Guldbergs Vei 35
Styremedlem	Andreas Bondevik	Fayes Gate 14
Styremedlem	Karolina Jesus Ferreira	Københavngata 14 A
Styremedlem	Anya R Østlyngen Tonn	Københavngata 14 B
Varamedlem	Ingebjørg Lognvik Reinholdt	Københavngata 14 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes [e-postsigurd@monolitteninvest.no](mailto:e-postsigurd@monolitteninvest.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Københavngaten 14 Sameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

Københavngaten 14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984057563, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227      256

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Københavngaten 14 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

## Styrets beretning for 2023.

I tråd med tidligere årsmøtevedtak har styret i 2023 arbeidet videre med å utvikle vår toppetasje slik at vi så snart som mulig kan selge utbyggingsretten med rammetillatelse fra Plan – og Bygningsetaten. Målet er gode inntekter til sameiet, som kan finansiere nødvendige vedlikeholdsbehov fremover, blant annet fullføring av fasadeoppussing og reparasjon av rør i bakken på utsiden av bygget. Sistnevnte bør trolig gjennomføres i inneværende år.

Byantikvaren har gitt sin tilslutning og søknad er sendt inn til PBE for bygging av 6 leiligheter på til sammen noe over 300 m<sup>2</sup> BRA.

De to gavltrappene som ligger på hver sin side av vårt bygg er ikke nødvendige som rømningsveier og vi har derfor kunnet inngå avtale om å selge arealet i oppgang A til 5 eiere av leiligheter der. Samtidig var det liten interesse for å kjøpe arealet i E-oppgangen. Salget i oppgang A vil innbringe brutto totalt kr 2.020.000. Av ukjent årsak har PBE valgt å splitte en igangsettingstillatelse når det gjelder oppgang A. Vi har fått tillatelse for rivning, men mangler rammetillatelse for å utvide leilighetene. Styret ønsker å ha begge tillatelsene på plass før vi begynner med arbeidet. Dette for å sikre at arbeidene blir gjennomført så raskt som mulig etter igangsettelse, for at det skal være minst mulig til bry for beboerne.

Et spørsmål som vi må avklare på vårt årsmøte er at PBE i forbindelse med en rammetillatelse for utbygging av loftene, krever at vi bygger to heiser opp til 6 etasje. Kravene til rømning gjør da at heisene må bygges i oppgang B og D. Av likehensyn ønsker styret å få vedtak på vårt årsmøte om vi bare skal bygge heis i disse to eller om vi skal bygge heis i alle fem oppgangene. Fem heiser vil føre til kraftig reduserte inntekter til sameiet ved et salg av en utbyggingsrett. Vi stiller med juridisk ekspertise på det kommende årsmøte, slik at vi får en avgjørelse vi er sikre på at står seg. Ellers hadde vi i 2023 mye arbeid med et utleieforhold i oppgang A og B med uendelig mye støy og derfor svært mange klager som nå heldigvis er løst. I de øvrige oppgangene er det fra tid til annen en og annen klage, som gir seg når støyen påtales. Det er imidlertid svært ofte at man klager over feil nabo – støyen kommer ikke alltid fra den kilden man anklager. Vi minner alle på å lese gjennom Sameiets husordensregler.

Økonomien vår er god og vil bli enda bedre når vi forhåpentligvis får solgt loftsutbyggingsrettigheten.

Når det gjelder vedlikeholdsplaner for bygget, arbeider vi nå med å utrede de sprekker vi ser i vår fasade, og vi går nå i gang med å bytte vinduer ettersom svært mange klager på disse. Vi planlegger også å etterisolere de to fasadene som står igjen, etter et salg av utbyggingsretten.

Vi har fått nei på bygging av balkonger mot Københavngate, men positive signaler om balkonger mot bakgården. Denne saken kommer opp på vårt årsmøte. Videre har vi fått ny lås på vår port mot friarealet og vi har fått gjennomført flytting av våre benker og samtidig gjort vårt grøntareal mye penere. Styret anser begge tiltak for meget vellykkede.

Vi har fått oppgradert ventilasjon på begge vaskerom for å forhindre mer fuktskader. Det gjenstår å skrape veggene frie for gammelt smuss.

Hafslund har fikset sine fjernvarmerør til bygget da vi oppdaget at vann kom inn etter «Hans».

Vi har også vært i kontakt med Bundebygg som jobber med de nye leiligheter i Marstrandsgaten. De har satt opp en måler i kjelleren vår mellom B & C da det har kommet tilbakemeldinger på bevegelse oppover i etasjene hos oss. Dette for å holde kontroll på eventuelle forskyvninger i grunnen som påvirkes av byggingen.

Alle de 6 røyklukene i bygget har blitt oppgradert til dagens standard (vår 2024). Dette er en pålagt del av det branntekniske anlegget i bygget.

Vi har hatt et rotteproblem som vi har fått bukt med, men vurderer en forbedring av vårt avfallssystem, enten med nye og lukkede avfallsdunker eller med nedsenkede avfallsdunker.

Når det gjelder forsikring, har sameiet forsikret vårt bygg med en kaskoforsikring basert på fullverdi. Vi anbefaler likevel våre sameiere på det sterkeste å ha innboforsikring og da en innboforsikring som inkluderer kostnader til skadedyr – noen selskaper kaller dette for superdekning. Veggdyr som man lett får med seg i kofferten fra utlandet er det kostbart å få fjernet – dette beløper seg veldig fort til mer enn kr 25.000 pr leilighet.

Videre har vi hatt mange tildels dyre reparasjoner av leiligheter hvor det er vann som er årsaken, enten ved at varmtvannsberederen ryker eller at det skjer brudd på avløpsrør. Konsekvensen for Sameiet vårt er at forsikringspremien øker, samt at det er en sur prosess for de som blir påvirket av dette. For å være proaktive her ønsker vi at sameierne monterer Water-guard/Vannlås på kjøkkenet. Vannlåsen kan også monteres på kjøkkenet i forbindelse med at man får gjennomført en vanntest av leiligheten sin for å sjekke tilstanden til sluk/ rør og bereder.

I Sameiet har det blitt gjort en del oppussinger den siste tiden, og styret vil understreke viktigheten av at rørlegger og elektriker gjør et ordentlig arbeid. Styret har oppdaget en del finurlige løsninger, samt ikke oppdaterte datablad i de elektriske skapene, noe som er i strid med kravene. Styret kommer til å anbefale elektriker og rørlegger som kjenner bygget til slike ting, for å bevare bygget i best mulig stand.

Vi har et velfungerende styre og vi har styremøte med jevne mellomrom, enten som fysisk møte eller via Teams.

Oslo,

Sigurd i. Solem    Andreas Bondevik    Karolina Ferreira  
Styreleder       Styremedlem       Styremedlem

Any Tonn    Ingebjørg L. Reinholdt  
Styremedlem    Varamedlem

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenthonorar som er høyere enn budsjettet i forhold til arbeider i forbindelse med loftutbyggingen. Det er og høyere kostnader under drift og vedlikehold, utvendig anlegg som skyldes flytting av sittegruppe med hellelegging og beplantning som ikke var budsjettet. Under regnskapskonto ventilasjonsanlegg er det installert avtrekksventilasjon i to vaskerom, som ikke var budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rente på sameiets lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 82 570,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 898 061,- den er god for et normalt driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

Av større vedlikehold som blir nødvendig fremover nevnes nye vinduer og oppgradering av de to fasadene som ennå ikke er tatt. Det er også behov for renovering av rør inn til bygget. Kostnadene er til dette ikke klare ennå, og er ikke med i budsjettet. Store deler av dette håper styret vil bli dekket av inntekter fra planlagt salg av fellesareal i baktrapp i A-oppgangen og på loftet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Københavngaten 14 Sameie.

### Lån

Københavngaten 14 Sameie har lån i OBOS-banken. Det er et serielån med flytende rente på 7,79 Eff rente månedlig forfall og forventes å være nedbetalt 2030.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Københavngaten 14

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Københavngaten 14 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2 av 29 0050 Sameiet Københavngaten 14, 29.04.2024.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 16. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14**  
**ORG.NR. 984 057 563, KUNDENR. 6055**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 436 328	3 432 828	3 433 000	3 433 000
Andre inntekter	3	5 440	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 441 768</b>	<b>3 432 828</b>	<b>3 433 000</b>	<b>3 433 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-21 150	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-170 640	-164 055	-170 700	-180 878
Konsulenthonorar	7	-421 693	-119 324	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-641 585	-665 907	-189 000	-200 000
Forsikringer		-215 455	-210 082	-231 000	-237 000
Kommunale avgifter	9	-535 324	-459 822	-544 650	-614 834
Energi/fyring	10	-606 004	-598 994	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 800	-125 317	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-364 466	-333 101	-289 000	-370 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 312 292</b>	<b>-2 857 252</b>	<b>-2 430 550</b>	<b>-2 609 412</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>129 476</b>	<b>575 576</b>	<b>1 002 450</b>	<b>823 588</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	59 907	36 653	28 000	3 000
Finanskostnader	13	-271 953	-205 150	-226 100	-262 100
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-212 046</b>	<b>-168 497</b>	<b>-198 100</b>	<b>-259 100</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-82 570</b>	<b>407 079</b>	<b>804 350</b>	<b>564 488</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-82 570	0		
Reduksjon udekket tap		0	407 079		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		322	2 627
Forskuddsbetalte kostnader		102 616	80 172
Driftskonto OBOS-banken		38 190	6 175
Sparekonto OBOS-banken		1 039 570	1 880 648
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 180 699</b>	<b>1 969 623</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 180 699</b>	<b>1 969 623</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-2 925 810	-2 843 240
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 925 810</b>	<b>-2 843 240</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 823 870	4 433 206
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 823 870</b>	<b>4 433 206</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 821	40 439
Leverandørgjeld		26 640	257 545
Påløpte renter		24 947	22 195
Påløpte avdrag		50 778	50 778
Påløpte kostnader		126 452	0
Annen kortsiktig gjeld		0	8 700
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>282 638</b>	<b>379 657</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 180 699</b>	<b>1 969 623</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024  
Styret i Sameiet Københavnsgaten 14

Sigurd I Solem /s/

Andreas Bondevik /s/

Karolina Jesus Ferreira /s/

Anya R Østlyngen Tonn /s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### **INNTEKTER**

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

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKKS KONTTO**

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

#### **NOTE: 2**

##### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 469 000
Renter og avdrag	911 820
Forretningslokale	52 008
Ekstra kjellerbod	3 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 436 328</b>

#### **NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Gjensidige Forsikring	5 440
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 440</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</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 2022/2023, og er på kr 200 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-58 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 109
Andre konsulentonorarer	-360 677
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-421 693</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-164 901
Drift/vedlikehold VVS	-46 809
Drift/vedlikehold elektro	-4 902
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-314 911
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 692
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 875
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-6 063
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 700
Kostnader dugnader	-1 732
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-641 585</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-289 176
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-246 021
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-535 324</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-97 539
Fjernvarme	-508 465
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-606 004</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 594
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 382
Driftsmateriell	-8 597
Vaktmestertjenester	-137 875
Renhold ved firmaer	-92 484
Snørydding	-8 750
Andre fremmede tjenester	-23 012
Trykksaker	-268
Andre kontorkostnader	-12 203
Porto	-80
Kontingenter	-2 900
Bankgebyr	-4 321
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-364 466</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 347
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 922
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	534
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 936
Andre renteinntekter	1 168
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>59 907</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-271 871
Renter på leverandørgjeld	-82
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-271 953</b>

**NOTE: 14**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,



også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016

-9 140 000

Nedbetalt tidligere

4 706 794

Nedbetalt i år

609 336

-3 823 870

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 823 870**

**Annen informasjon om sameiet****Nøkler/skilt**

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret/vaktmester.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78992689. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av brannslukningsapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret. Det er også seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

**HMS**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Internett / Kabel-TV**

Fra 1.mars 2017 er NextGenTel sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret har i vår 2024 fornyet avtalen. Vi sjekket med flere leverandører og fikk et svært godt tilbud. Den nye avtalen innebærer en tidobling av hastigheten til 1000/1000 Mbps. Vi håper dette blir bra. Den enkelte seksjon velger og betaler selv for det TV-tilbudet man ønsker.

Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe NextGenTel på telefon 987 07 979 eller besøke deres nettside [www.nextgentel.no](http://www.nextgentel.no).

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

**Avtale om oljeleveranse**

Sameiet er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Oppdatering av røykluker	Firesafe
2023	Utbedret utearealet	T Bygg og Montering AS
2023	Oppdatert fjernvarmerørene	Hafslund
2022	Bytte av inngangsdører samt låsesystem	Automatikk-service AS
2018 - 2018	Tilknyttet fjernvarme.	
2018 - 2018	Gravd opp og fjernet gamle oljetanker	
2016 - 2017	Rehabilitering av fasade	Arbeidet er utført av Oslo Muremesterbedrift AS
2015 - 2015	Oppussing av oppganger	
2015 - 2015	Overgang til bio-diesel	
2013	Installering av nye lys i bodområdet	På loftet
2012	Installeringer av nye brannalarmer.	I alle leiligheter og loft
2011	Vinduer er malt.	Arbeidet er utført av Fasadexpert AS.
2010	Grunnmur og fasade gavlvegg.	Grunnmur og fasade på gavlvegg er pusset opp. Arbeidet er utført av Fasadexpert AS. Kostnad kr 375 000. Leverandør er Industriprodukter AS.
2009	Nye postkasser.	Kostnad ca. 1,56 mill. Entreprenør er Tranby as.
2008 - 2009	Oppgradering av utearealet.	Installert av Automatikk-Service A/S.
2007	Ny porttelefon.	
2006	Ny fyrkjele.	
2005	Baderomsrehabilitering og rørutskifting.	Entreprenør var Bermingrud Entreprenør AS. Kostnad ca 8 mill.
2003	Oppussing og ny belysning i oppgangene.	Kostnad ca kr 310 000.
2002	Utskifting av røropplegg på kjøkken.	Kostnad ca kr 1 190 000.
1998	Fasadeoppussing.	Entreprenør var Oslo Snekkerbedrift AS.
1997	Vinduer og vaskerier.	Utskifting av resterende vinduer og oppussing av vaskeriene.
1996	Dører, brannballkonger og kabel-tv.	Utskifting av resterende leilighetsdører samt nye oppgangsdører. Nedring av brannballkonger. Nytt kabel-tv anlegg.
1995	Installert brannvarslingssystem.	Installert i oppganger, kjeller og loft.
1990 - 1991	Dører og vinduer.	Utskifting av ca. 25% av leilighetsdørene og ca. 70% av vinduene.
1987 - 1988	Vedlikehold av tak.	Kostnad ca. 1 mill.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 6055 Selskapsnavn: Københavngaten 14 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Københavngaten 14 Sameie

---

Møtedato: 29.04.2024

Møtetidspunkt: 1800

Møtested: Grünerløkka skole, Toftes Gate 44.

Til stede: 35 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 37 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av Sigurd I Solem.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Sigurd I. Solem foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent.**

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Mathilde Skjelbostad foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent. (enstemmig)**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Vedtak: Godkjent. (enstemmig)**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000.

**Vedtak: Vedtatt.**

---

## 7. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag 1 Heis i tilknytning til utbygging av loftet.

Årsmøtet vedtar at det skal etableres så få heiser som mulig i forbindelse med utbygging av loftet, slik at inntektene til nødvendig vedlikehold av sameiet skal bli størst mulig.

**Vedtak: Styret trekker forslaget.**

Forslag 2. Balkonger mot bakgården.

(I innkallingen står det at krav til flertall er to tredjedels 67%) Det er feil, det kreves kun simpelt flertall (50%)

Nyvalgt styre skal jobbe videre med å avklare interesse for balkonger hos de aktuelle og berørte sameierne, samt finansiering av en eventuell etablering og vedlikehold av balkongene.

**Vedtak. Vedtatt (25 for og 10 mot forslaget)**

---

## 8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Sigurd I Solem foreslått.

**Vedtak: Valgt med akklamasjon.**

B Som styremedlem for 1 år, ble Andreas Bondevik foreslått.

**Vedtak: Valgt med akklamasjon.**

Som styremedlem for 1 år, ble Christopher C Smith Matre foreslått.

**Vedtak: Valgt med akklamasjon.**

Som styremedlem for 1 år, ble Signe Troøien foreslått.

**Vedtak: Valgt med akklamasjon.**

C Som varamedlem for 1 år, ble Karolina Jesus Ferreira foreslått.

**Vedtak: Valgt med akklamasjon.**

---

Møtet ble hevet kl.: 20:05. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Sigurd I. Solem /s/

Fører av protokollen

Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne 1

Navn: Mathilde Skjelbostad /s/

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**SAMEIET KØBENHAVNGT. 14**

Vedtatt på sameiermøtet 24.04.1991. Endret på sameiermøtet 24.04.2003 og sist endret på ekstraordinært sameiermøte 27.9.2007. Revisjon årsmøte 21.3.2017

1. Vedtatt på sameiermøte 24.04.1991. Endret på sameiermøtet 24.04.2003. Endret på ekstraordinært sameiermøte 27.09.2007. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
3. Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes ordnet internt.
4. Bilkjøring i bakgården er ikke tillatt. Unntaket er kortest mulig stopp for av- og pålessing. Motorsykkelkjøring og –parkering er heller ikke tillatt.
5. Fellesarealer (loft, kjeller, bakgård) skal holdes ryddige og ikke brukes som oppbevaringsplass (møbler, hvitevarer etc.). Sjøppel som ikke går opp i søppeldunkene, må beboerne selv sørge for å få fjernet for egen regning. Kontakt eventuelt vaktmester. Tråsykler skal plasseres i utendørs bås eller i egen bod. Det er ikke lov å låse fast tråsykler på utsiden av bodene. Dersom dette gjøres vil de bli fjernet uten varsel.
6. Det er to vaskerier i sameiet. Beboerne anmodes om å behandle utstyret skånsomt og forøvrig i henhold til gjeldende retningslinjer.
7. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
8. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder må skje under kontroll og dyr skal ikke oppholde seg i oppgangen. Hundeeskrementer må fjernes.
9. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.
10. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.



11. Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at stereoanlegg, høylydt tale og musikk ikke vil påføre større forstyrrelser for andre beboerne.
12. Av hensyn til trappevask og generell adkomst i oppgangene er det ikke mulighet for å ha gjenstander stående i gangene. Beboerne plikter til enhver tid å holde inngangsdørene lukket og låst. Dette gjelder også utendørs båser, samt kjeller- og loftsdørene.
13. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antennar, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

## Sameiet Københavngata14, Bestilling av ringeklokke- og postkasseskilt

(DENNE TJENESTE ER GRATIS – kostnader belastes sameiet)

Alle postkasser og dørklokker skal ha trykte skilt, og klistrelapper skal kun brukes som en overgangsordning. Dette gjelder også for leietakere, og det er eiers ansvar å sørge for at dette skjer! For å ivareta dette best mulig, bekostes bytting av disse skiltene sameiet og du får IKKE oppkreving for dette.

Denne side skrives ut, fylles ut og legges i Vaktmesterkompaniets postkasse utenfor inngangsdøren til oppgang C:

<b>Postkasse</b> Hvilket <u>nytt</u> navn skal på postkassen:  <hr/> <b>BRUK BLOKKBOKSTAVER</b>  <b>Hvilken Postkasse</b> Beskriv kort hvilke postkasse som skal skiltes. Navn som står på postkassen nå, nummer eller lignende:	<b>Ringeklokke</b> Hvilket <u>nytt</u> navn skal på ringeklokken:  <hr/> <b>BRUK BLOKKBOKSTAVER</b>  <b>Hvilken Ringeklokke</b> Kryss av hvor på ringeklokkeblået ringeklokken befinner seg -> <table border="1"><tr><td></td><td>----</td></tr><tr><td></td><td>----</td></tr><tr><td></td><td>----</td></tr><tr><td></td><td>----</td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table> Hvilket navn som står der på ringklokken nå:		----		----		----		----																						
	----																														
	----																														
	----																														
	----																														

Eiers navn: \_\_\_\_\_

Oppgang: \_\_\_\_\_

**(BRUK BLOKKBOKSTAVER)**

Seksjonsnr: \_\_\_\_\_

Utfylt av: \_\_\_\_\_

Ved evt. spørsmål fra vaktmester, kan jeg kontaktes på mobil: \_\_\_\_\_

**GJELDENE VEDTEKTER FOR  
SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14**

**Vedtatt på konstituerende sameiermøte 17. oktober 1984  
med endring pr. 27. april 1994, 22.4.1996, 18.3.1997, 15.4.1998, 27.9.2007 og  
8.3.2011, endret 5.03.2019. Endret 5.03.2020. Endret 24.04.2023**

§ 1

Sameiets navn er "Sameiet Københavngaten 14". Sameiet består av 102 seksjoner av eiendommen gnr. 227, bnr. 256 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 26.07.83, tinglyst 26.10.83.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§ 4

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i første ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret gis fullmakt til å sørge for at det ved salg eller utleie blir satt opp ordentlige

navneskilt på beboer på ringeklokkeblå og på postkasse. Kostnaden ved dette faktureres sameiet også ved utleie.

Ved salg eller utleie av en seksjon i sameiet er det sameiers ansvar å tilvise kjøper/leietaker til kjeller- og loftsbod som tilhører seksjonen. Det er også sameiers ansvar å sørge for utlevering av den postkassenøkkelen som følger seksjonen.

Når et leieforhold avsluttes, plikter sameier å sørge for at postkassenøkkelen og nøkkelen til inngangsdør til oppgangen over leveres sameier slik at disse ikke kommer på avveie. Tilsvarende gjelder nøkkelen til sikringskap.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, og andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt, og de andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## § 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsmelding med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og siste frist for skriftlig innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter loven om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## § 6

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 - åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## § 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

## § 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsmelding fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertatt i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

## § 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken

## § 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger sameierne på sameiermøtet et styret som består av 4-5 medlemmer. Fire styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år

tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

#### § 12

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

#### § 13

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

#### § 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

#### § 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

#### § 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

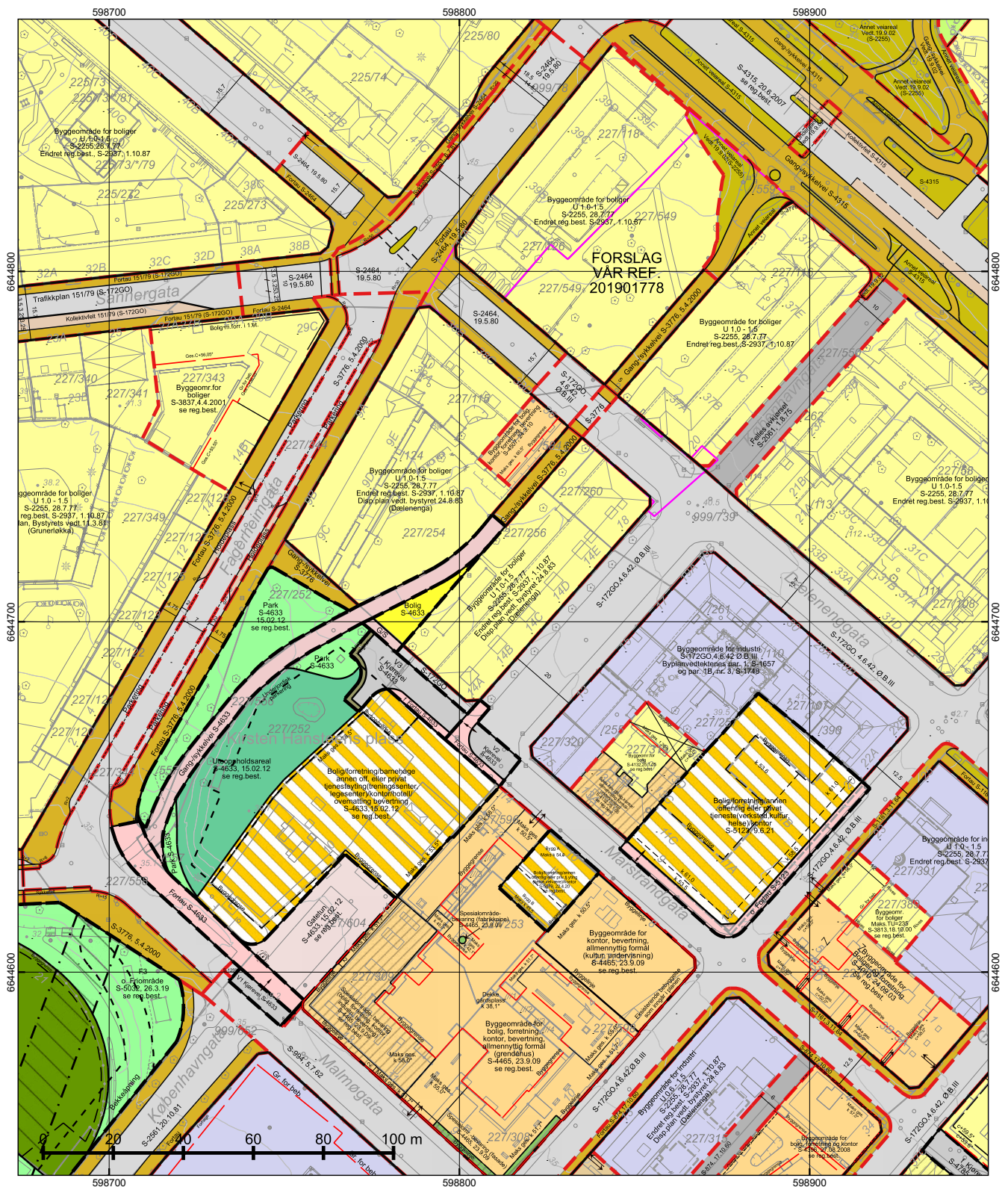
Unnløstelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

#### § 17

Sameiermøte kommer frem til to datoer for dugnad, en i mai og en i september. Hver enhet må sende en representant på hver dugnad eller betale et gebyr pr gang – dette vil bli fakturert i etterkant.

#### § 18

For så vidt ikke annet fremgår av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov av 23 mai 1997 nr 21.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 25.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

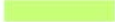





























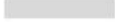
































Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 328187/ 86508384	Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV
Adresse: KØBENHAVNGATA 14B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/256	

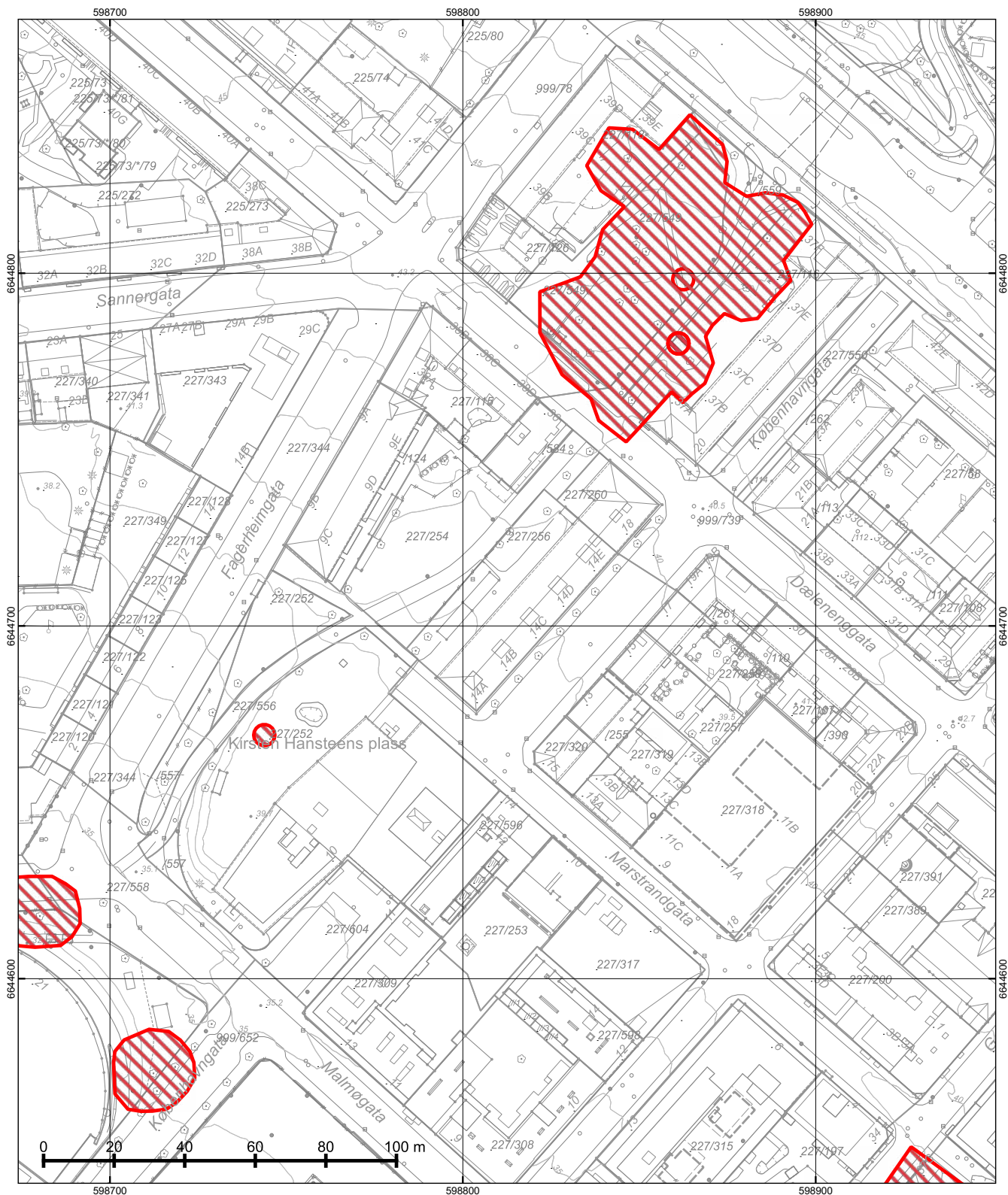
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		311 - Annet veiareal
	70 - Felles avkjørsel		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	141 - Forr./kontor/offentlig		324 - Veigrunn under bru
	144 - Forr./bolig		913 - Formåavgrensning
	150 - Industri m.tilh.anlegg		925 - Gesimslinje
	170 - Privat institusjon		930 - Reguleringslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		935 - Regulert parkeringsfelt
	311 - Annet veiareal		936 - Regulert fotgjengerovergang
	312 - Fortau		964 - Regulert u-gradgrens
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Formålgrens
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Foreløpig plan
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrens (gammel lov)
	330 - Parkering/utfartsparkering		Plangrens (ny lov)
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		RpRegulertHøyde
	1430 - Idrettsstadion		Tunnel i åpning
	1600 - Uteoppholdsareal		Grens for bebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Regulert kjørefelt
	2012 - Fortau		Bygning som forutsettes revet
	2014 - Gatetun		Underjordisk anlegg
	2015 - Gang-/sykkelveg		Byggegrense
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Bebyggelse som inngår i planen
	3040 - Friområde		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Oppheving av eiendomsgrens
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Inn-/utkjøring
	668 - Spesialområde bevaring annet		Avkjørsel
	RbBevaringGrens		Eksisterende tre som skal bevares
	RpBestemmelseGrens		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrens		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

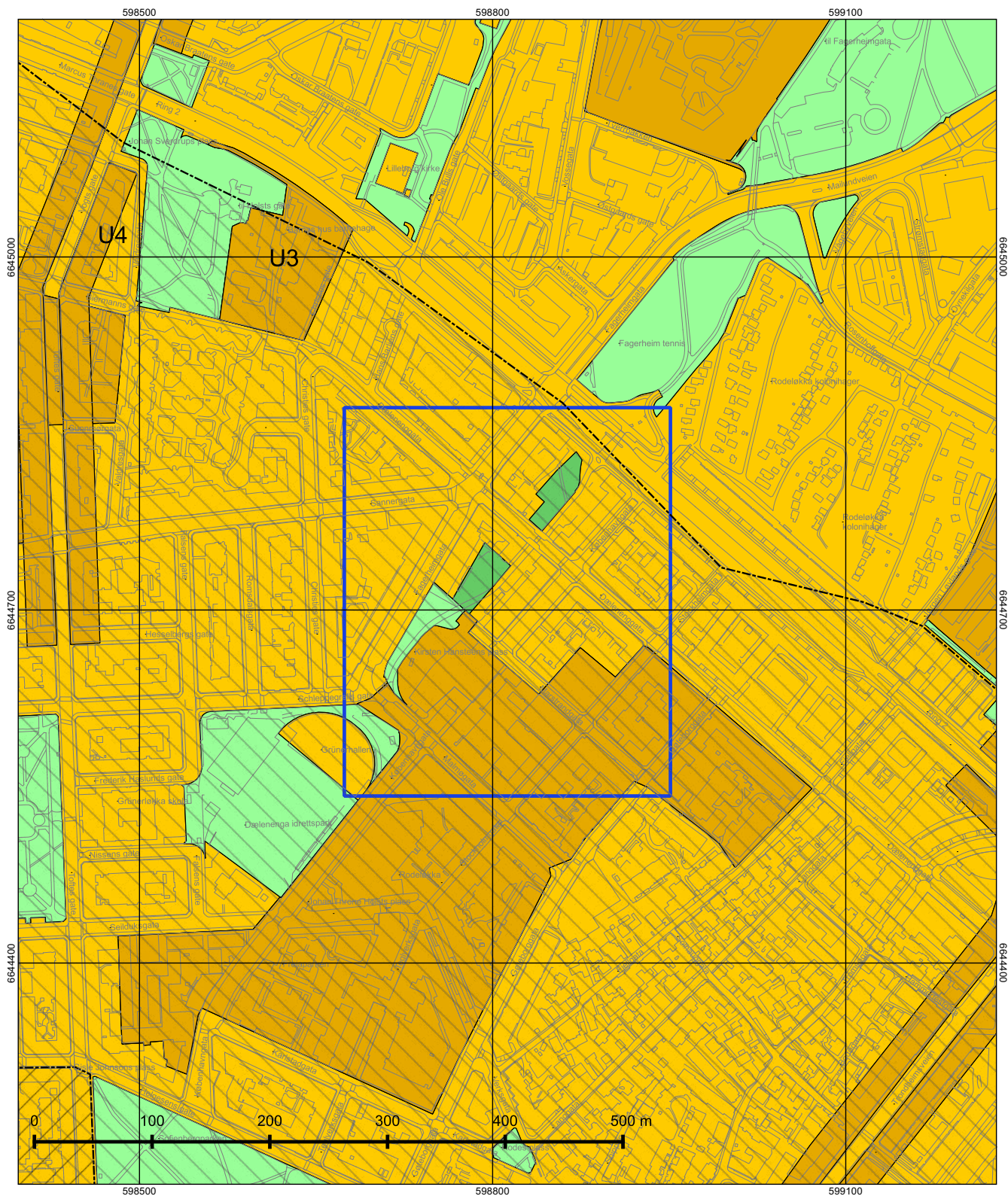
Dato: 25.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

<b>Naturmangfold</b>	
<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).            – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	
PlottID/Best.nr: 328187/ 86508384	Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV
Adresse: KØBENHAVNGATA 14B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/256	

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 tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



**Oslo**  
 Dato: 25.03.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 328187/86508384  
 Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV

### 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.

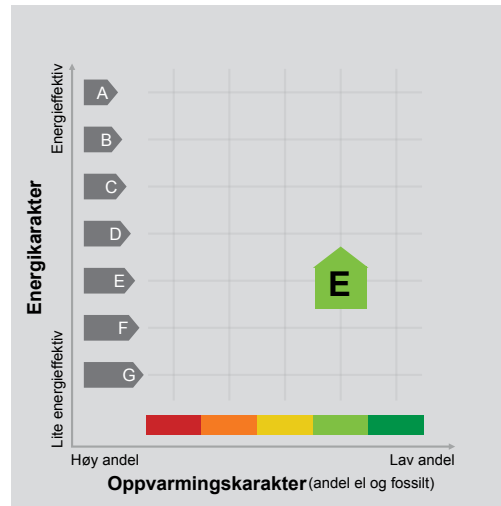
Se tegnforklaring på eget ark.



## 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

Adresse	Københavngata 14B
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	256
Seksjonsnummer	78
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80564376
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-98167
Dato	27.03.2025
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.

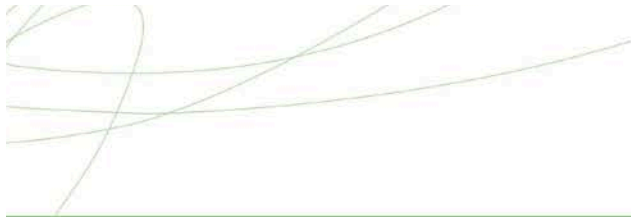
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1932

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 37

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Københavnsgata 14B	80564376	H0404	78	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1932

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	13 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	37 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	37 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	88 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	75,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,74 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	58 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.5.2016

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 676 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	210,31 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 169 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	210,31 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 676 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 956 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	4 720 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 676 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	34,4 %
--------------------------------------	--------



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Københavngata 14B  
0566 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Helena HoltheTelefon: 924 10 393  
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre