

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 52 821,-
Omkostn.: Kr 9 645,-
Total ink omk.: Kr 5 752 466,-
Felleskostn.: Kr 4 541,-
Selger: Ståle Torger Stokke

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 52/58 kvm
Tomtstr.: 464.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 824
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1002260190

Ditt nye hjem?

Flommende lys og en herlig atmosfære beskriver denne leiligheten godt!

Her får du den perfekte kombinasjonen av forrige århundrets sjarm, romslighet og vakre former som møter moderne utførelse og design på en glimrende måte. Boligen er beliggende i byggets toppetasje med luftig utsyn og svært lite innsyn. Leiligheten er velholdt og holder en gjennomgående høy standard med smakfulle materialvalg og praktiske løsninger. Late sommerdager kan nytes på balkongen, i borettslagets koselige bakgård eller i flotte parkområder rett utenfor døren.

Her bor du svært sentralt til på populære Fredensborg, med gangavstand til alt hovedstaden har å by på.

Kvaliteter:

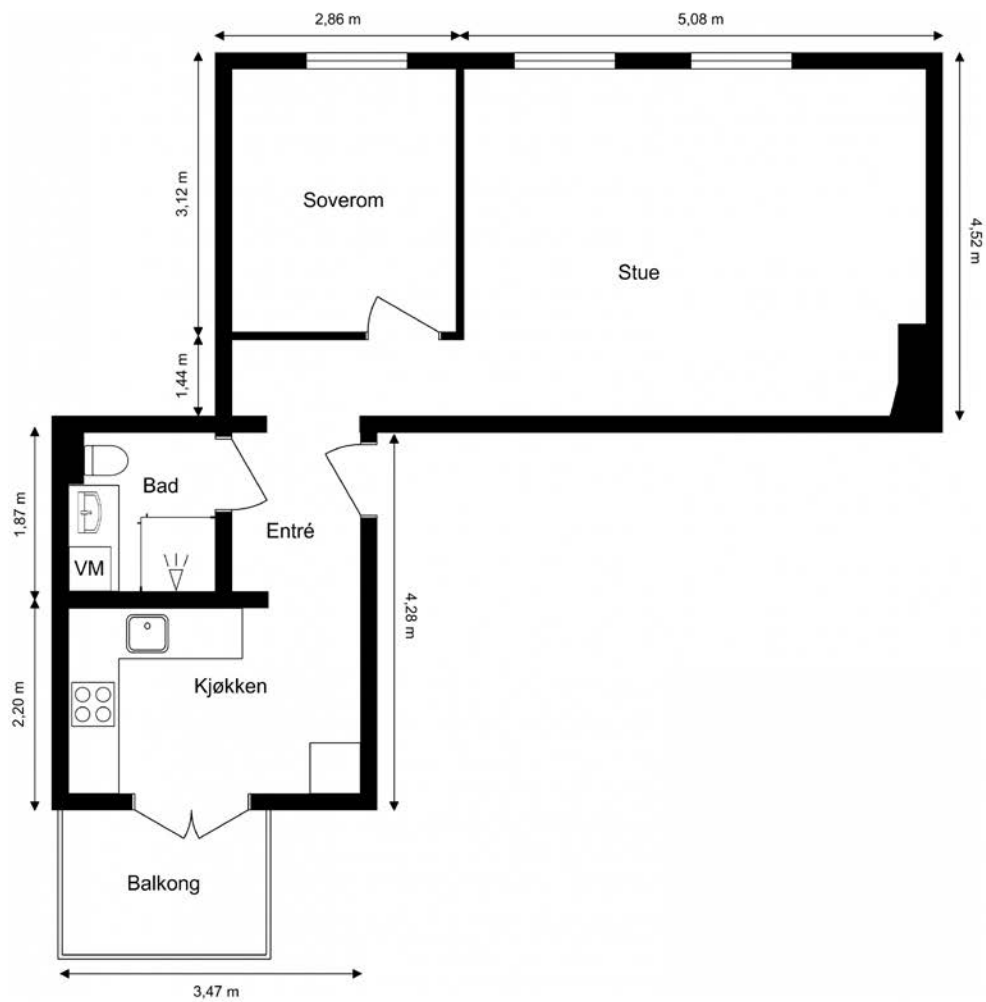
- Solrik balkong
- Varmtvann inkl.
- HTH kjøkken fra 2020
- Bad fra 2019
- Trafikkstille miljøgate
- Grønn og hyggelig bakgård



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	66
Energiattest	73
Nabolagsprofil	125
Budskjema	134

Plantegning



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen til denne perlen
av en leilighet i Wilses gate 8A

Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene,
og du vil føle deg hjemme på et blunk!

Foto: Tommy Larsen.





Her bor du høyt og fritt i 5. etasje med svært lite innsyn.



Fra kjøkkenet har du utgang til en herlig balkong på 3 kvm.



Balkongen vender mot rolig indre gårdsrom, og selger opplyser om sol fra ca. 10.00 til 19.00 på sommerstid.



Sitat selger: "Jeg har suksessfullt dyrket tomater flere somre på rad takket være gode solforhold".



Innvendig møtes du av en velutnyttet planløsning hvor ingen rom føles trange.



Lekker kjøkken fra 2020 med HTH-innredning.



Kjøkkenet er utstyrt med Siemens hvitevarer, AEG avtrekksvifte og Vola blandebatteri i rustfritt stål.



Bak vask og platetopp er det bakplater i eik med treutskjæring.



Kjøkkengulvet er belagt med varmemefolie.



På sommerstid blir dette et levende allrom hvor flere matglade kokker kan samles og nyte både matlagingen og balkongen.



Her er teglsteinen hentet frem, og som selger så fint sier det selv: "Jeg synes den skaper en fin kontrast mot den mer moderne rene stilen ellers i leiligheten".



Stuen har en egen og rolig plassering, samtidig som den henger godt sammen med kjøkkenet.



Takhøyden er målt til ca. 2,43 meter i stuen.



Rommets størrelse gir gode møbleringsmuligheter, med plass til både sofa- og TV-krok, samt spisebord.



Kombinasjonen av gjennomgående planløsning, store vinduer og god intern beliggenhet bidrar til en herlig romfølelse.



Her er det god plass til å utvide spisebordet og dekke på til flere gjester.



Dette er hjemmet for deg med et øye for detaljer!



Lyst parkettgulv i stue og kjøkken.



Denne vegg er belagt med akustikkpanel med spiler. Den gjennomgående bruken av eik binder rommene harmonisk sammen.



Soverommet vender mot rolig miljøgate.



Her sover du godt!



Sitat selger: "Et pluss at soverommet ligger på skyggesiden, så det holder seg ganske svalt selv på varme dager".



Rundt sengen er det etablert en plassbygd garderobeløsning med skuffer, skap, nattbord og overhylle.



Varmtvann er blant annet inkludert i felleskostnadene.



Pent flislagt baderom fra 2019.



Servant fra Kuma i kompositt og Vola blandebatteri.



HTH skuffer og opplegg for vaskemaskin.



Mellom soverommet og entreen er det dobbel skyvedørgarderobe med dører fra Drømmekjøkken. Ypperlig for sko, yttertøy, støvsuger etc.





Første møte med boligen er denne lekre entreen med støpt terrazzogulv, og innrammet dørkarm i eik.

Borettslaget

Som beboer i Wilses gate 8A er du en del av Kristparken Borettslag, bestående av 48 boliger og 1 næringslokale.

Bakgården er svært pent opparbeidet og vedlikeholdt med heller, brostein, trær, beplantning og utebelysning.

Kombinasjonen av rolige og grønne omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør dette til et meget attraktivt sted å bo.





Dette er omgivelsene rett utenfor døren - brosteinsbelagte og bilfrie gater.



Til å bo så sentralt midt i byen er dette en helt unik beliggenhet.

Nærområdet

På Fredensborg bor du i et område med flere populære spisesteder som bla. EFF EFF Østers og vinbar.

Nektar vin- og matbar ligger rett rundt hjørnet og blir fort din nye favoritt.





Søndagsturen kan legges til den flotte stien langs Akerselva, med idylliske turmuligheter.



Du har flere grønne lunger i nærheten, blant annet St.Hanshaugen park.



Mathallen byr på et rikelig utvalg av kulinariske opplevelser.

INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg tok over i desember 2018 også flyttet jeg inn i februar 2019, da jeg valgte å bytte ut Trondheim med Oslo som hjemby.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Veldig sentral beliggenhet, men likevel rolig gate og område. Praktisk planløsning med separat kjøkken og stor stue som kan romme mange på besøk. Solrik balkong var et veldig stort pluss. Også synes jeg bygget og området rundt hadde sjarm.

Hvorfor skal du flytte?

Større plass og ønsker et ekstra rom som kan fungere som kontor og gjesterom.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Jeg ser på leiligheten som min rolige oase sentralt i Oslo. Du kommer deg opp i høyden, sitte ute på balkongen og nyte sola skjermet fra resten Oslo. Kommer til å savne løsningene og de tilpassede innredningene jeg har brukt tid på å tenke ut og lage. Som for eksempel «ruinen min» som jeg kaller teglsteinsveggen jeg hentet frem under oppussing av gang. Synes den skaper en fin kontrast mot den mer moderne rene stilen ellers i leiligheten.

Hvordan er naboene?

Det er generelt rolige og hyggelige folk i hele borettslaget. Det er veldig lite utleie, så alle bryr seg om at dette skal være et godt sted å bo, og det er god innsats på dugnader. Alle mine nærmeste naboer, rett under, til høyre og venstre, har bodd her lengre enn meg. Jeg hører så og si aldri noe fra de nærmeste naboileilighetene. Har lenge spøkt med at kanskje det er jeg som forstyrrer de, men

siden de bor der fortsatt så kan jeg ikke ha vært så bråkete.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Sol på balkongen fra rundt kl 10 på formiddagen til kl 19 om kvelden. Jeg har suksessfullt dyrket tomater flere somre på rad takket være gode solforhold. Et pluss at soverommet ligger på skyggesiden, så det holder seg ganske svalt selv på varme dager.

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

I løpet av hele 2025 brukte jeg 4638 kWh. Forbruket holder seg ganske lavt fordi varmtvann er inkludert i fellesutgiftene til borettslaget. I løpet av vinteren brukte jeg mellom 555 til 976 kWh per måned. Og forbruk i en sommermåned ligger rundt 250–300 kWh.

Hva har du likt best med området?

Sjarmerende rolig gate med lite trafikk og en park som brukes av familier og barn. At jeg kan ta en joggetur opp til parken på St. Hanshaugen, stikke bort Mathallen på Vulkan og kjøpe noen digge matvarer, og henge med venner i Torggata eller på løkka.

Vinter – vår – sommer høst: hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?

Vår og sommer er deilige årstider på grunn av mye sol på balkongen. Er du glad i ski, så er det kort vei til t-bane opp i marka. Eller du kan gjøre som meg og ta toget i 20 minutter til Movatn og gå på ski tilbake til Oslo, det anbefales.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Fredfull solrik oase

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 58 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Kjellerbod

5. etasje

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

6. etasje

BRA-e: 3 kvm Loftsbod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

3 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente

byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 7 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

464.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Flotte og forsseggjort uteområder. Grønn og frodig bakgård med sittegrupper og grill. Tomten er opparbeidet med bl.a. trær, beplantning, belegningsstein og brostein.

Beliggenhet

Plasseringen er unik i Oslo, med nærhet til alt du måtte trenge av forretninger, kaféer, restauranter og underholdnings- og servicetilbud. Innen noen minutters gange finner du det urbane og pulserende livet på Grünerløkka og Grønland, kulturtilbudet og fjorden i Bjørvika og shopping og servicetilbud på Karl Johan og i sentrum. I Møllergata, Torggata og områdene rundt kvartalet finner du også et vel av kjente og ukjente kaféer, restauranter, butikker og treningscentre. Dette er beliggenheten for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig og tilbaketrukket.

Nabolaget byr på flere hyggelige spisesteder. Her finner du blant annet Klosteret, Chez Colin, EFF EFF og Nektar Vinbar - alle en kort spasertur fra leiligheten. Er du ute etter enklere mat har du Digg pizza, BurgerKing, Oslo Streetfood og nyåpnede Junk like i nærheten. Du finner også det populære spisestedet Koie Ramen et par minutter fra leiligheten. Rett rundt hjørnet ligger Torggata som de siste årene utviklet seg til å bli en av byens livligste og mest spennende gater. Her finner du et yrende liv, både på dagtid og kveldstid. Gaten er delt i to, med Youngstorget som et sentralt knutepunkt. I den vestlige delen av Torggata finner du et godt utvalg av store og kjente merker, mens du i den østlige delen finner flere nisjebutikker og et stort spekter av populære og varierte serveringssteder. For den musikkinteresserte er det kun et par minutters gange til Rockefeller, Sentrum Scene og Blå.

Nærheten til Grünerløkka og ikke minst Vulkan gir deg også svært enkel tilgang til et bredt utvalg av sosiale samlingsplasser, serveringssteder og kulturelle opplevelser. På få minutter er du innenfor dørene på Mathallen, der spennende råvarer selges over disk på gamlemåten. Her ligger også BAR Vulkan, Dögnvill Burger og Fyrhuset Kuba som alle inviterer til sosiale hyggestunder, mens SIO er stedet for fysisk fostring. Dagligvarehandelen kan tas på KIWI eller REMA1000.

Er du av den aktive typen finner du utendørs treningsapparat i Kristparken. Her er det også basketballbane og bordtennisbord. SATS finner du i Akersgata og på Schous Plass. Du finner fine turmuligheter langs Akerselva, og en rekke grøntområder i nærheten. Her ligger Kubaparken, St.hanshaugen park, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken i nærheten. Det er mange sykkelstativer med bysykkel-tilbud i nærheten. Bysykel er et godt alternativ til kollektiv transport gjennom sommerhalvåret.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Møllerveien (Linje 34 og 54) - 0.4 km

Trikk fra Storgata (Linje 11, 12, 17 og 18) - 0.7 km

T-bane fra Stortinget (Linje 1, 2, 3, 4 og 5) - 0.9 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) - 1.1 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i murverk. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Innvendig: Felles bygningsdeler: Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i smijern- og trekonstruksjon. Dørcalling. Felles varmtvann fra beredere plassert i kjeller.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 12.05.2026, utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

*Utvendig > Vinduer: Det er registrert punkterte isolerglass. Dette betyr at tetningen mellom glasslagene ikke lenger er tett, slik at isolerende gass har lekket ut og fuktig luft har kommet inn. Følgen er ofte kondens eller slør inne i glasset som ikke kan vaskes bort, samtidig som vinduets isolasjonsevne blir dårligere. Forholdet påvirker primært utsikt og energieffektivitet, og glassenheten må skiftes ut for å gjenopprette normal funksjon. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjelheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales. Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke

vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes. Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

*Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte er montert i en kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og avtrekket vil derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan ventilasjonen bli redusert og gi økt fuktbelastning. Mekanisk vifte i denne typen kanal kan også påvirke trykkforholdene, og i noen tilfeller gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

*Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

*Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Fagmester rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad: rør i rør, ny sluk til dusj, varmekabler, membran på gulv og vegger, flis på gulv og vegger, vegghengt toalett og montering av innredning.

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

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

Ny membran på gulv og vegger. Ny sluk til dusj. Nytt avløp til vask og vaskemaskin.

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

Ja.

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

Ja. Vannlekkasje fra rør tilhørende borettslaget i etasjeskille ved siden av under leiligheten. Ingen vannskader på leilighet, men vegg rundt fordelerskap på bad ble åpnet for å utbedre brudd på rør.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Brudd på rør ble fikset og åpning i vegg på bad ble lukket og tettet.

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

Ja. Et vindu på soverom og ett på stue får innimellom dugg mellom glassene.

Borettslagets ansvar å bytte hvis man ønsker utbedring.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja. Gammelt bygg med noen skjevheter som har vært der lenge.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja. Rotter i borettslagets kjeller.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Utplassering av rottefeller og tetting av mulige åpninger for

rotter. Utført av
borettslagets vaktmester.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Fagmester rør as

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør i rør, ny sluk til dusj, nytt avløp til vask og vaskemaskin.
I forbindelse med totalrenovering av bad.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Fagmester rør as

Beskrivelse av arbeidet: Ny avtrekksvifte på badet i forbindelse med totalrenovering.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: De Lilla AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved renovering av kjøkken ble tidligere ventilator som var koblet til sjakt for naturlig avtrekk erstattet med ventilator med kullfilter uten kobling mot sjakt. Ny ventil på sjakt for naturlig avtrekk ble montert.

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

Ja. Lys som flimret på stue.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Storm elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Fikset flimring.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Moderne Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringer, varmekabler på bad, nytt elektrisk anlegg til bad, montere speil med lys, stikk på bad, spotter i tak og vifte på bad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: BB Elektro Bjørn Bakke AS

Beskrivelse av arbeidet: 3 nye lyspunkter i tak med dimmer på stue.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Vestre Aker Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: · Strøm og stikkontakter til: · Platedopp, med komfyrvakt, (krav) · Stekeovn · Oppvaskmaskin · Kjøleskap · Ventilator · 1 stk dobbel stikkontakt ved kjøkkenbenk · 1 stk 4 veis stikkontakt ved kjøkkenbenk · 1 stk takpunkt, inkludert lampemontering · 1 stk lysbryter til takpunkt · 1 stk veggpunkt ved vask, inkludert lampemontering · 1 stk lysbryter til veggpunkt · Strøm og tilkobling av belysning under overskap som blir levert av HTH · 1 stk lysbryter til belysning under overskap · Varmefolie under laminat med gulvføler og 1 stk termostat · Omtrekking av 1 stk kurs fra 10 til 15 A og 3x2,5 mm² kabel · 2 stk nye kurser til kjøkkenet med nye jordfeilautomater i sikringskapet

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Storm Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av lys og stikk i gang

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Storm Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedre avvik etter el-tilsyn. Tette hull inne i sikringssskap. Oppdatere kursbeskrivelse og etablere jordforbindelse fra hovedjordskinne til sikringssskap.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja. Parkforbindelse over til regjeringskvartalet når det står ferdig.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje:

Entré, stue/kjøkken, balkong, soverom og bad.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerboder på ca. 3 m² og en loftsbod på ca. 3 m². Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 7 kvm.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Reol på kjøkken og stue i mørkt treverk, og speil med mørkt treverk hengende i entré medfølger ikke handelen.

Hvitevarer

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

Parkering

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

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

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

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 85022784

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad og varmemefolie i kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 690 000

Omkostninger kjøper

5 690 000 (Prisantydning)

52 821 (Andel av fellesgjeld)

5 742 821 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 645 (Omkostninger totalt)

18 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

5 752 466 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 761 366 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 764 166 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 355 123 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 420 491 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 4541,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Varmtvann, internett, renhold fellesarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 319,- TV/Bredbånd

Kr. 3292,- Felleskostnader

Kr. 566,- Avdrag felleslån

Kr. 134,- Renter felleslån

Kr. 180,- Trappevask

Kr. 50,- Styretillegg

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Styreleder informerer per epost den 15.05.26 om at det er planlagt en 5% økning i felleskostnande over sommeren (juni/juli) for å holde tritt med inflasjon og Oslo kommunes ekstraordinære økninger i vannavgiften.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 541

Andel Fellesgjeld

Kr 52 821

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

07.05.2026

Andel fellesformue

Kr 30 921

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kristparken Borettslag

Organisasjonsnummer

952364200

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Kristparken Borettslag består av 48 boliger og 1 næringslokale, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952364200, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Styreleder er Victoria Halstensen.

Boder i oppgangene følger ikke leilighetene ved salg. Disse bodene fordeles ved trekning.

På generalforsamlingen til borettslaget den 29.04.2026 ble det vedtatt følgende:

- Generalforsamlingen vedtar avsatt investering til nytt brannvarslingsanlegg til ca kr. 6-700.000,-. Krav på 2/3 flertall av avgitte stemmer gjelder for tiltak som anses utover normal forvaltning. Brannvarslingsanlegget er fra 2004 og tiltaket anses som nødvendig vedlikehold, og krever derfor kun alminnelig flertall for gyldig vedtak.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Styreleder informerer per epost den 15.05.26 om følgende:

"Brannvarslingsanlegget planlegges betalt med oppspart kapital, men det er planlagt en 5% økning i felleskostnader over sommeren (juni/juli) for å holde tritt med inflasjon og Oslo kommunes ekstraordinære økninger i vannavgiften.

Kjøper bør være oppmerksom på at eventuelt oppussing av kjøkken eller bad må meldes styret, da vi er videre meldepliktige, og at endring av planløsning kun er tillatt dersom styret har innvilget søknad på dette.

Vinduene våre er av eldre dato (1985-1987) og det arbeides med planlegging av utskifting av disse, men dette arbeidet står foreløpig stille grunnet usikkerheter rundt byantikvar krav for gul-liste gårder. Det vil ikke skje større ting her uten at det er oppe til diskusjon for årsmøtet."

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 11500067 1, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 07.05.2026: kr. 410 206,-

Andel av saldo: 0,-

Første termin/første avdrag: 01.10.2007

Siste termin: 01.10.2031

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Låne nummer: 11499816 4, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 07.05.2026: kr. 423 368,-

Andel av saldo: kr. 6 591,-

Første termin/første avdrag: 01.10.2007

Siste termin: 01.10.2031

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Låne nummer: 12117353824, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 07.05.2026: kr. 934 982,-

Andel av saldo: kr. 14 556,-

Første termin/første avdrag: 30.12.2015

Siste termin: 30.09.2034

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12112923274, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 07.05.2026: kr. 601 801,-

Andel av saldo: kr. 31 674,-

Siste termin: 30.06.2030

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av generalforsamlingspapirer datert 17.03.2025

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler for borettslaget er innhentet, og ligger vedlagt i salgsoppave.

Dyrehold

Punkt 8. i borettslagets husordensregler sier følgende om dyrehold:

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På

borettslagets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Beboere skal sørge for at deres dyr ikke gjør sitt fornødne i fellesarealene, og eventuelle ekskrementer fjernes umiddelbart. Lekeplass skal skjermes spesielt mot dyr av hensyn til hygiene og barnas miljø.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 824 i Oslo kommune. Andelsnr. 10 i Kristparken
Borettslag med orgnr. 952364200

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/824:

09.11.1957 - Dokumentnr: 309658 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

30.11.1989 - Dokumentnr: 84023 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:160
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.11.1989 - Dokumentnr: 84023 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:160
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:211 Snr:1 - 37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:213
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:215 Snr:1 - 4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:825
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.03.1897 - Dokumentnr: 900089 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:208 Bnr:441

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger et attestert ekspedisjonsdokument fra 1899. Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Det foreligger også ferdigattest fra 2008 for balkonger.

Det er fremvist plantegning som samsvarer med bruken under befaring.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-2255 fra 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak fra 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fremtidig bebyggelse og anlegg (utviklingsområde sentrumsranden og knutepunkter).

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynssone H190_2 for andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunn), mens deler av eiendommen ligger i gul og rød hensynssone for støy fra vei.

Offentlige planer:

Fredensborgveien 17 - ombygging av serveringslokale
Saksnummer 2025/18058 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202301294
Status Under behandling

Fredensborgveien 17 - rehabilitering av fire piper
Saksnummer 2025/10195 - Byggesak
Mottatt sak 18.09.2025
Status Under behandling

Wilkes gate 1 - endring av kjellerleilighet

Saksnummer 2025/09610 - Byggesak
Mottatt sak 15.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202456765
Status Under behandling

Deichmans gate 19 - bruksendring av loft til bolig, oppdeling av leiligheter og tilbygg
Saksnummer 2025/16013 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202450474
Status Under behandling

Fredensborgveien 27 A - bruksendring og utbygging av loft til fem boenheter
Saksnummer 2025/09269 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201904960
Status Under behandling

Bernt Ankers gate 12 - tilbygg til bakgårdsbygning og ny heissjakt
Saksnummer 2025/08142 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201105015
Status Under behandling

Arne Garborgs plass 4 - tilbygg - Bruksendring - Rehabilitering - Gamle Deichmanske
Saksnummer 2025/07331 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556706
Status Under behandling

Arne Garborgs plass 4 - innvendig riving - Gamle Deichmanske
Saksnummer 2025/15257 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202459531
Status Under behandling

Arne Garborgs plass 4 - refundamentering av bærekonstruksjoner og riving av
bunnplate - Gamle Deichmanske
Saksnummer 2025/14109 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202552829
Status Under behandling

Grubbegata 14 - påbygg, tilbygg og ombygging av kontor og næringsbygg
Saksnummer 2025/08570 - Byggesak

Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202310467
Status Under behandling

Møllergata 33 - 35 - 37 - oppføring av nytt bygg med hotell
Saksnummer 2025/10651 - Byggesak
Mottatt sak 23.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202303491
Status Under behandling

Hammersborg torg 1 - 3 - Riving, påbygg og tilbygg samt utomhusarbeider
Saksnummer 2025/08337 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202458376
Status Under behandling

Hammersborg torg 1 - innvendig ombygging og fasadeendringer
Saksnummer 2025/07935 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202463034
Status Under behandling

Ved Youngstorget, ved Hammersborg torg og ved Skråninga - omlegging av kommunale hovedledninger - for Regjeringskvartalet
Saksnummer 2025/10596 - Byggesak
Mottatt sak 23.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202209857
Status Under behandling

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

At bebyggelsen er på gul liste innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer.

For mer informasjon se www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 17145,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le

Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm

Eiendomsmeglerfullmektig

kaisa.strom@aktiv.no

Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

18.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Wilses gate 8A , 0178 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 208, bnr. 824

 Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 52 m²



Planleggingen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke innmålt.

Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 21421-1603

Referansenummer: TN1213

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i murverk.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i smijern- og trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann fra beredere plassert i kjeller.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat, parkett og støpt terrazzo.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og strekkduk/strekkihimling.
- Himlingshøyde: Ca. 2,43 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges.

Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad og varmemefolie i kjøkken.
- Elektrisk gulvvarme er ikke vurdert i denne rapporten.

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

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

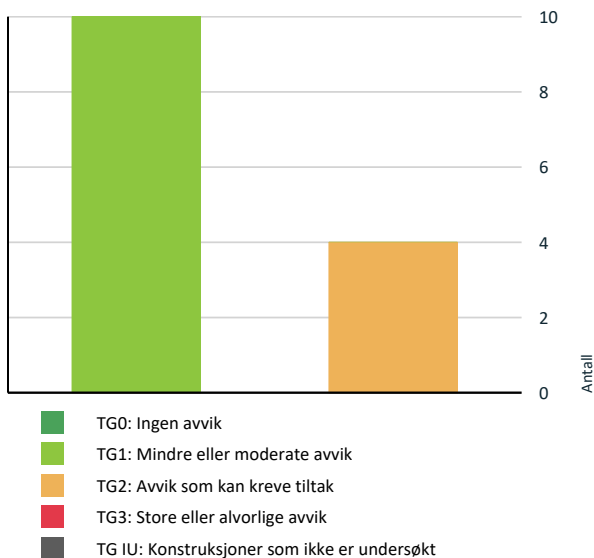
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremvist plantegning som samsvarer med bruken under befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1898

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1986.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert punkterte isolerglass. Dette betyr at tetningen mellom glasslagene ikke lenger er tett, slik at isolerende gass har lekket ut og fuktig luft har kommet inn. Følgen er ofte kondens eller slør inne i glasset som ikke kan vaskes bort, samtidig som vinduets isolasjonsevne blir dårligere. Forholdet påvirker primært utsikt og energieffektivitet, og glassenheten må skiftes ut for å gjenopprette normal funksjon.

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2007.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,10 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2019.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte i himling.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbledet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elektrisk avtrekksvifte er montert i en kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og avtrekket vil derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan ventilasjonen bli redusert og gi økt fuktbelastning. Mekanisk vifte i denne typen kanal kan også påvirke trykkforholdene, og i noen tilfeller gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Plateopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.

Tilstandsrapport

Kullfilterventilator er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere mato, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med elektrisk avtrekksvifte fra bad.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 2023. Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

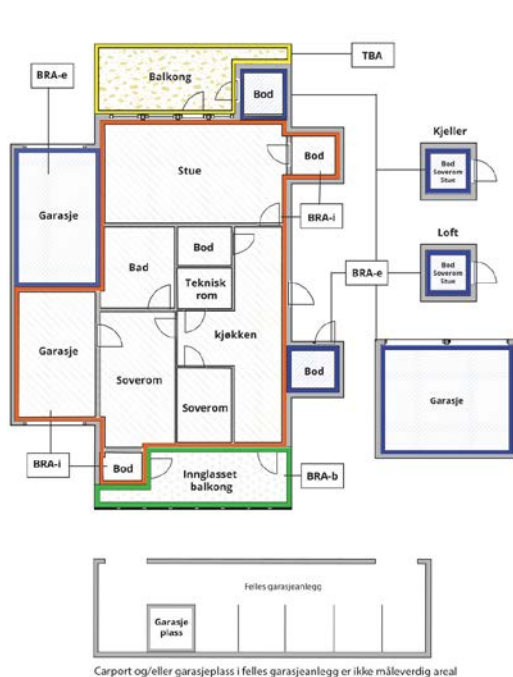
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
5. etasje	52			52	3
Loft		3		3	
SUM	52	6			3
SUM BRA	58				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Loftbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist plantegning som samsvarer med bruken under befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023 · Utbedring av avvik etter el-tilsyn. Dokumentasjon er fremvist.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Theodor Bugge Østlie Ståle Torger Stokke	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	824		0	464.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Wilkes gate 8A

Hjemmelshaver

Kristparken Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952364200			Stokke Ståle Torger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.05.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ståle Torger Stokke

Boligen

Wilses gate 8A

0178 OSLO

0301-208/824/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Fagmester rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad: rør i rør, ny sluk til dusj, varmekabler, membran på gulv og vegger, flis på gulv og vegger, vegghengt toalett og montering av innredning.

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

♦ **Ja**

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

Ny membran på gulv og vegger. Ny sluk til dusj. Nytt avløp til vask og vaskemaskin.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Vannlekkasje fra rør tilhørende borettslaget i etasjeskille ved siden av under leiligheten. Ingen vannskader på leilighet, men vegg rundt fordelerskap på bad ble åpnet for å utbedre brudd på rør.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Brudd på rør ble fikset og åpning i vegg på bad ble lukket og tettet.

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

♦ **Ja**

Et vindu på soverom og ett på stue får innimellom dugg mellom glassene. Borettslagets ansvar å bytte hvis man ønsker utbedring.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Gammelt bygg med noen skjevheter som har vært der lenge.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Rotter i borettslagets kjeller.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Utplassering av rottefeller og tetting av mulige åpninger for rotter. Utført av borettslagets vaktmester.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Fagmester rør as

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør i rør, ny sluk til dusj, nytt avløp til vask og vaskemaskin. I forbindelse med totalrenovering av bad.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Fagmester rør as

Beskrivelse av arbeidet: Ny avtrekksvifte på badet i forbindelse med totalrenovering.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: De Lilla AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved renovering av kjøkken ble tidligere ventilator som var koblet til sjakt for naturlig avtrekk erstattet med ventilator med kullfilter uten kobling mot sjakt. Ny ventil på sjakt for naturlig avtrekk ble montert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lys som flimret på stue.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Storm elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Fikset flimring.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Moderne Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringer, varmekabler på bad, nytt elektrisk anlegg til bad, montere speil med lys, stikk på bad, spotter i tak og vifte på bad.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: BB Elektro Bjørn Bakke AS

Beskrivelse av arbeidet: 3 nye lyspunkter i tak med dimmer på stue.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Vestre Aker Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: · Strøm og stikkontakter til: · Platetopp, med komfyrvakt, (krav) · Stekeovn · Oppvaskmaskin · Kjøleskap · Ventilator · 1 stk dobbel stikkontakt ved kjøkkenbenk · 1 stk 4 veis stikkontakt ved kjøkkenbenk · 1 stk takpunkt, inkludert lampemontering · 1 stk lysbryter til takpunkt · 1 stk veggpunkt ved vask, inkludert lampemontering · 1 stk lysbryter til veggpunkt · Strøm og tilkobling av belysning under overskap som blir levert av HTH · 1 stk lysbryter til belysning under overskap · Varmefolie under laminat med gulvføler og 1 stk termostat · Omtrekking av 1 stk kurs fra 10 til 15 A og 3x2,5 mm² kabel · 2 stk nye kurser til kjøkkenet med nye jordfeilautomater i sikringskapet

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Storm Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av lys og stikk i gang

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Storm Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedre avvik etter el-tilsyn. Tette hull inne i sikringskap. Oppdatere kursbeskrivelse og etablere jordforbindelse fra hovedjordskinne til sikringskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Parkforbindelse over til regjeringskvartalet når det står ferdig.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

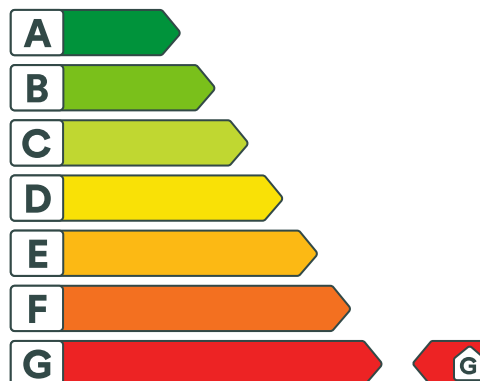
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Wilses gate 8A, 0178 OSLO	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292644
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80485581
Gårdsnummer 208	Bruksnummer 824
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0501



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1898	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 51,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
353,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
353,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 033 kWh

Kristparken borettslag

Ordensregler

Ordensregler vedtatt på generalforsamlingen 03.05 2021, etter revisjon av tidligere ordensregler vedtatt 11.06.1986, 22.06.1987, 16.09.1991 og 15.05.2006.

Innholdfortegnelse

Formål og omfang	2
Ro og orden (jf. HMS, kap. 10.3)	2
Sikkerhet	3
Bruk av fellesarealer (jf. HMS, kap. 10.2)	3
Avfallshåndtering	4
Bruk og vedlikehold av leilighet og balkong	6
Brannvern	6
Dyrehold	7
Forsikringer og skader	7
Brudd på ordensreglene	7
Oversikt over foreslåtte endringer i forhold til gjeldende ordensregler	8

Dette endringsforslaget til ordensregler innebærer en fullstendig revisjon av tidligere ordensregler vedtatt 11.06.1986, 22.06.1987, 16.09.1991 og 15.05.2006. Ordensreglene er en liste på 28 punkter som er oppført i kronologisk orden etter som de ble vedtatt, og er ikke strukturert på noen slags måte etter tema eller lignende.

Det er derfor tatt utgangspunkt i malverk fra USBL og eksempler fra tilsvarende borettslag som vårt både for å komme fram til en struktur som gir bedre oversikt, og hvordan reglene kan moderniseres og forenkles der det kan være behov for det. Den generelle teksten i endringsforslaget gjenspeiler essensen i gjeldende ordensregler som foreslås videreført. Der det er behov er tidligere spesifiseringer tatt med videre, mens andre regler foreslås fjernet fordi de ikke ansees som relevante eller nødvendige.

Bakerst i dette dokumentet gir et skjema oversikt over gjeldende ordensregler og når de ble vedtatt. Det vil det gå fram om den enkelte regel foreslås videreført og i hvilket punkt i endringsforslaget den inngår, eller om den foreslås fjernet.

1 Formål og omfang

- 1.1 Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. I tillegg inneholder ordensreglene ulike regler og opplysninger som ivaretar hensynet til borettslagets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter.
- 1.2 Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Generelt gjelder at en andelsleilighet bare kan benyttes til boligformål. Bruk av andelsleiligheten skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige andeler.
- 1.3 Vaktmesteren har plikt til å påtale overtredelse av ordensreglene, og styret er bemyndiget til å følge opp overtredelser (jf. kap. 10.1).
- 1.4 Andre særlige regler for behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er å anse som en del av ordensreglene.
- 1.5 Endring av ordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

2 Ro og orden (jf. HMS, kap. 10.3)

- 2.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden slik at aktiviteter i og utenfor leilighetene ikke virker forstyrrende på naboene.
 - Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00-07:00 på hverdager og klokken 23:00-08:00 natt til lørdag, søndag og allmenne fridager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller som på annet vis kan virke sjenerende på omgivelsene.
 - Dette omfatter også røyking fra balkonger der røyk kan sive inn i tilstøtende leiligheter. Røyking etter denne tid må skje i leiligheten eller i eller utenfor bakgården i god avstand fra vinduer. Pass på at ikke sneiper og brukt snus havner på terrassen / bakken nedenfor.
 - Ved spesielle anledninger (fester ol) som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
- 2.2 Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i leiligheten som medfører banking, boring, sliping, saging etc, skal naboer varsles og arbeidet tillates i tidsrommet:
 - Hverdager klokken 07:00–20:00.
 - Helgedager og på allmenne fridager klokken 10:00–18:00.

På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

- 2.3 Musikk- og sangundervisning, barnepassvirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
- 2.4 Fotballsparking, ballslåing og lignende må ikke foregå på borettslagets eiendom.
- 2.5 Det er ikke tillatt å grille på balkongene siden dette kan medføre brannfare eller være til sjenanse for naboene.
- 2.6 Loftsarealene bør ikke brukes etter kl 23:00.
- 2.7 Eventuelle støyproblemer og uoverensstemmelser søkes først og fremst løst gjennom dialog mellom berørte naboer, se ellers kap. 10.1.

3 Sikkerhet

- 3.1 Beboerne plikter å holde port og inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis det er behov for å blokkere en dør i åpen stilling for bæring ol, skal dette kun være kortvarig og under jevnlig oppsyn. Bruk kun kiler på gulvplan for blokkering av inngangsdørene.
- 3.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved port og inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til fellesarealene. Det må utvises påpasselighet om hvem som slippes inn ved inn- og utpassering i gateporten.
- 3.3 Beboerne er ansvarlig for å sikre gjenstander som er montert på utsiden av vinduer og på balkonger slik at de ikke kan falle ned og forvolde skade (jf. kap. 6.8).

4 Bruk av fellesarealer (jf. HMS, kap. 10.2)

- 4.1 Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom. Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier gjelder følgende regler:
 - Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette gjelder også oppgangene.
 - Barnevogner plasseres som hovedregel i Fantasiverkstedet (fra egen inngang i Deichmangate), og sykler plasseres i sykkelkur eller i egen bod. Passasje i rømningsveier må ikke hindres.
 - Foreldre skal rydde fellesarealer for leker og lignende etter egne barns aktiviteter.
 - Mat og matrester skal ryddes bort etter bruk fra fellesarealene for å unngå at det tiltrekkes skadedyr.

- 4.2 Sykler som ikke blir brukt og som tar opp unødvendig plass i sykkelkuret, vil bli fjernet av vaktmester.
- 4.3 Materialer og annet skal ikke lagres i utendørs fellesarealer eller i oppgangen. Det er strengt forbudt å ta inn ved eller materialer i kjeller og loft som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.
- 4.4 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gass under trykk og brannfarlige væsker i oppgang, i kjeller og på loft. Dette gjelder også for den enkelte leilighets kjeller- og loftsbod samt utleieboder.
- 4.5 Ved utendørs håndverksarbeid skal avfall som sagmugg og lignende fjernes. Avfallet skal ikke skylles ned i kum/avløp i bakgården. Beboere er ansvarlig for at evt. innleid arbeidskraft retter seg etter gjeldende ordensregler. Avfall etter oppussing må fjernes av beboer så snart som mulig.
- 4.6 Beboer er ansvarlig for trappevask hvis inn- og uttransport medfører tilsmussing / forsøpling, som eksempelvis gipsstøv, sagmugg eller vedrester mm.
- 4.7 Ved alt innendørs arbeid (også i fellesarealer) som kan forårsake varme-, røykutvikling eller mye støv, skal det tas kontakt med vaktmester slik at brannvernanlegg og varsling blir deaktivert. Den enkelte beboer er ansvarlig for å informere innleide håndverkere etc om dette.
- 4.8 Motorisert ferdsel i bakgården må foregå med særlig forsiktighet og kun unntaksvis. Skader påført bygning og bygningsstrukturer må erstattes av kjøretøyets fører.
- 4.9 Det er kun adgang til å parkere motorsykel og scooter på anviste plasser i borettslagets bakgård. Parkering av biler tillates kun hvis det er i forbindelse med oppdrag for borettslaget, og utenom dette tillates kun innkjøring for av- og pålessing.
- 4.10 Det oppfordres til at alle beboere deltar i felles dugnad minst to ganger årlig for rydding og vedlikehold av fellesarealene. Styret vil innkalle til dugnadene. Vårdugnaden skal avholdes før 17. mai og høstdugnaden fortrinnsvis før 1. november (jf. HMS, kap. 10.1).

5 Avfallshåndtering

- 5.1 Bruk av søppelkassene (jf. HMS, kap. 11.1):
 - Søppelkassene i bakgården skal kun brukes til to typer avfall:
 - 1) husholdnings- og restavfall og 2) papir og papp.
 - Husholdnings- og restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt.
 - Papp deles opp tilstrekkelig slik at den ikke bruker unødig mye plass i søppelkassene.
 - Det må ikke hensettes gjenstander, avfall og papp utenfor søppelkassene.
 - Miljøskadelig og farlig avfall (f.eks. batterier, isopor, maling) skal leveres ved miljøstasjoner i nærområdet; den nærmeste er Fredensborg minigjenbruksstasjon i Maridalsveien 10.
 - Glass- og metallemballasje skal leveres til de kommunale returpunktene. De nærmeste er i krysset Deichmansgate/Rostedsgate og på Youngstorvet.

- 5.2 Beboere er selv ansvarlig for bortfrakting av alt annet søppel, som for eksempel bygningsmaterialer, møbler og større gjenstander. Det skal ikke henses avfall og skrot ved søppelkassene, på loftet eller i fellesarealene i kjeller. Det er avsatt dedikerte fellesboder i kjeller til midlertidig lagring av slikt materiale. Ved beboers bruk av iSekk, container e.l. i inngangspartiet eller i gatetun, skal styret /vaktmester informeres om planlagt plassering og dato for bortkjøring før arbeidet igangsettes.

6 Bruk og vedlikehold av leilighet og balkong

- 6.1 Leilighetene skal til enhver tid holdes tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden, også ved fravær, flytting eller lignende, slik at vann og avløp ikke blir frostskadet.
- 6.2 Det skal være tilstrekkelig avtrekk på kjøkken, bad og toalett slik at det unngås kondensskader og muggdannelse i leiligheten. Beboer har ansvar for at avtrekksventiler og avtrekksvifter holdes i orden og åpne (jf. HMS, kap. 10.4 og 10.5).
- 6.3 Den enkelte andelseier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer rensning og staking av vasker og sluk. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den andelseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.
- 6.4 Mindre oppussing og endringer av ikke-bærende konstruksjoner i leiligheten er normalt tillatt, men både endringer av våtrom og el-anlegg skal varsles styret, og dokumentasjon tas vare på. Borettslaget skal gis anledning til å vedlikeholde felles anlegg i sammenheng med disse tiltakene for å redusere borettslagets totale vedlikeholdskostnader. For tiltak som er søknadspliktig til kommunen, er styret den som skal sende søknad, men andelseier plikter å sikre at tillatelse er på plass i tide.
- 6.5 Beboer må sette seg inn i plassering og bruk av brannvernutstyr og hvor leilighetens og oppgangens/bygningens hovedvannkran finnes slik at skader kan reduseres ved uønskede hendelser. Se forøvrig mer om brannvern i kap. 7.
- 6.6 Beboer skal straks melde ifra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen - ref. kap. 9.2 og HMS, kap. 10.7.
- 6.7 Ved installasjon, endring eller fjerning av ildsted (ovn eller peis) av skal det meldes fra til kommunen. Det kan gjøres her : <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-s-ende-byggesoknad/ildsted-eller-skorstein/>. Kopi av meldingen sendes til styret.
- 6.8 Balkongene er en del av fasaden. Den skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ikke hører naturlig hjemme der og som kan være til sjenanse for naboer. Fast markise, vindskjerm/leveg, fuglebrett, parabolantenne og lignende kan ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Det er heller ikke tillatt å bruke salt til opptining av is.
- 6.9 Gjenstander må være tilstrekkelig sikret mot vind og lignende, og blomsterkasser som henger utenfor rekkverket må sikres ekstra slik at de ikke kan falle ned og forvolde skade (jf. kap. 3.3).

7 Brannvern

Det henvises også til kap. 12, «Brann og ulykker» i dokumentet «HMS i Kristparken borettslag» for beredskapsplan, branninstruks, brannvernutstyr og brannøvelse.

- 7.1 Det er installert trådløst brannvarslingsanlegg i borettslagets innendørs fellesarealer og i leilighetene. Varslingsenheten følger leiligheten, og skal ikke fjernes av beboere. Overtredelse kan medføre både straff- og erstatningsansvar etter lov om brannvern. Må enheten fjernes i forbindelse med oppussing, skal vaktmester kontaktes. Skade/fjerning av detektor må erstattes av beboer.
- 7.2 Ekstra røykvarslere bør være plassert slik at de kan høres fra alle soverom med dør lukket. Egne røykvarslere skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
- 7.3 Dersom det oppstår feil ved borettslagets brannvernutstyr må dette umiddelbart meldes til vaktmester eller styret.
- 7.4 Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8 Dyrehold

- 8.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På borettslagets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 8.2 Beboere skal sørge for at deres dyr ikke gjør sitt fornødne i fellesarealene, og eventuelle ekskrementer fjernes umiddelbart.
- 8.3 Lekeplass skal skjermes spesielt mot dyr av hensyn til hygiene og barnas miljø.

9 Forsikringer og skader

- 9.1 Andelseier er ansvarlige for skader de eller deres gjester/beboere har forårsaket. Alle har også plikt til å begrense skadeomfanget mest mulig, for eksempel ved branntilløp og vannlekkasje (for eksempel tilkalle rørlegger). Det innebærer at andelseier må sikre at beboer (inkludert eventuelle leietakere) setter seg inn HMS-reglens hovedpunkter og har tilgang på informasjon om plassering og bruk av brannvernutstyr, leilighetens hovedvannkran og bygningens/oppgangens hovedvannkran.
- 9.2 Alle skadesaker meldes snarest mulig til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden gjennom borettslagets forsikring og kontrollerer om bygningen kan være skadet. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader som normalt faller inn under den enkeltes ansvar, vil forsikringens egenandel bli viderefakturert.
- 9.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

10 Brudd på ordensreglene

- 10.1 Brudd på ordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til borettslagets styre. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, ref vedtektene kap 6.

Oversikt over foreslåtte endringer i forhold til gjeldende ordensregler

Ordensregler for Kristparken borettslag vedtatt 11.06.1986, 22.06.1987, 16.09.1991 og 15.05.2006.

Gjeldende ordensregel	Dato vedtatt	Inngår i endringsforslag /utgå	Spesifisering av endring
1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av fellesarealer.	11.06.1986	Kap. 1.1	
2. Tøy må kun henges ut for tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, balkonger eller liknende. Tøy som tørres på loftet må vries godt før det henges opp. Loftet bør ikke brukes etter kl 2300, da folk sover.	11.06.1986	Bruk av loft: kap. 2.6 Resten foreslås å utgå	
3. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, gangtøy og sengetøy på balkonger, verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.	11.06.1986	Foreslås å utgå	
4. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.	11.06.1986	Foreslås å utgå	
5. Tøy må ikke henge ute på helligdager, samt 1. og 17. mai.	11.06.1986	Foreslås å utgå	
6. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.	11.06.1986	Foreslås å utgå	
7. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/TV må benyttes hensynsfullt og avdempes, særlig etter kl 2200. Musikk eller sangøvelser må ikke foregå etter kl 2200. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere. Det må ikke lekes i komplekset etter kl 2200, da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne. Ved festlige sammenkomster skal naboene varsles.	11.06.1986	Ro og orden: kap. 2.1	Regler om lek ansees å være omfattet av den generelle teksten.
8. Musikk- eller sangundervisning må ikke finne sted uten styrets tillatelse.	11.06.1986	Kap. 2.3	

<p>9. Saging og hugging av ved på søn- eller helligdager og etter kl 2200 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt. Parafinkanner tomme eller fylte og andre brennbare væsker skal ikke oppbevares i oppgang, kjeller eller loft. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Ved stablene må isoleres fra gulv med stein eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved tørkes ute før den lagres i kjelleren.</p>	11.06.1986	<p>Støyende aktivitet: kap. 2.1 Ved og materialer: kap. 4.3 Brannfarlig materiale: kap. 4.4</p>	
<p>10. Avfall skal kildesorteres. Papp og papir samt plast samles i egne containere. Husholdningssøppel plasseres i søppelcontainere. Miljøfarlig avfall plasseres i rød, låst container. Beboere er selv ansvarlig for bortfrakting av all annen søppel, som for eksempel bygningsmaterialer, møbler, større gjenstander.</p>	11.06.1986	<p>Husholdningssøppel: kap. 5.1 Bortfrakting: kap. 5.2</p>	
<p>11. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilter, flaggstenger og lignende. Heller ikke er det tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte balkonggulv. Montering av parabolantenne på balkong eller fasade er ikke tillatt.</p>	11.06.1986	Kap. 6.8	
<p>12. Fotballsparking, ballslåing og lignende må ikke foregå innen kompleksets område.</p>	11.06.1986	Kap. 2.4	
<p>13. Inngangsdørene og porten skal være låst døgnet rundt.</p>	11.06.1986	Kap. 3.1 og 3.2	
<p>14. Kjøring i komplekset må foregå med særlig forsiktighet. Skader påført anlegg må erstattes av bilfører.</p>	11.06.1986	Kap. 4.7	
<p>15. Det er ikke adgang til å parkere biler og motorsykler innenfor kompleksets område uten særskilt tillatelse. Kun tillatt ved</p>	11.06.1986	<p>Parkering: kap. 4.8 Oppbevaring i oppganger: 4.1</p>	

av- og pålessing. Sykler, kjelker og liknende må ikke settes i oppganger. Barnevogner kan hensettes dersom det ikke hindrer passasje.			
16. Trapper rengjøres en gang i uken av renholder. Hovedrengjøring utføres på dugnad blant beboerne.	11.06.1986	Trapper: Foreslås å utgå Dugnad: kap. 4.9	
17. Staking av vasker og badesluk besørjes av beboerne. Rørledningene unntatt.	11.06.1986	Kap. 6.3	Ikke tatt med spesifisering om rørledning
18. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.	11.06.1986	Kap. 1, 2 og 3	
19. Vaktmesteren har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene. Vær oppmerksom på at hvis enhver av beboerne tar tilbørlig hensyn til de her gitte påbud, vil en medvirke til å skape ordnede forhold og høyne boligkulturen innen komplekset.	11.06.1986	Vaktmester: kap. 1.3 Generelt: kap. 1.1	
20. Piper som vender mot gårdsrommet, er ikke tillatt som røykpiper fordi kjellerventilasjon er lagt i disse pipene.	22.06.1987	Foreslås å utgå	
21. Ved innsetting av ny ovn eller peis må det gis tillatelse av brannvesenet.	22.06.1987	Kap. 6.7	
22. Sykler som aldri blir brukt, men som bare tar opp unødvendig plass i sykkelskuret, vil bli fjernet av vaktmester.	22.06.1987	Kap. 4.2	
23. Katter som eies av borettslagets beboere kan luftes i gårdsrommet, så lenge eieren er ute sammen med katten. Eieren skal passe på at katten ikke gjør fra seg i gårdsrommet.	16.09.1991	Kap. 8.1 og 8.2	
24. Det er installert trådløst brannvarslingsanlegg i gården. Varslingsenheten følger leiligheten, og skal ikke fjernes av beboere. Må enheten fjernes i forbindelse med oppussing, skal vaktmester kontaktes. Skade/fjerning av detektor må erstattes av beboer.	15.05.2006	Kap. 7.1	

25. Balkongene er en del av fasaden og skal ikke brukes til oppbevaring av ting som ikke hører naturlig hjemme der. Vindskjerm el.l. kan ikke settes opp uten etter godkjenning fra styret.	15.05.2006	Kap. 6.7	
26. Det er ikke tillatt til å grille på balkongene. Dette begrunnes med brannfare samt sjenanse for naboene.	15.05.2006	Kap. 2.5	
27. Det er ikke anledning til å oppbevare personlige eiendeler (bortsett fra barnevogner, jevnfør punkt 15) i oppgangene. Ting som hensettes der vil bli fjernet.	15.05.2006	Kap. 4.1	
28. Ved oppussing av egen leilighet skal følgende tas hensyn til; Materialer og annet kan ikke lagres i fellesarealer ute eller i oppgangen. Ved saging ute må all sagmugg fjernes. Denne skal ikke skylles ned i kum/avløp i bakgården. Beboere er ansvarlig for at evt. innleid arbeidskraft retter seg etter gjeldende ordensregler. Avfall etter oppussing må fjernes av beboer. Beboer er ansvarlig for trappevask når frakt inn/ut av materialer medfører tilsmussing utover det vanlige (gipsstøv, sagmugg etc.)	15.05.2006	Lagring av materialer: kap. 4.3 Oppussing/Hånd dverksarbeid: kap. 4.4 og 4.5	

Vedtekter

for

Kristparken borettslag

org nr 952 364 200

Vedtatt på generalforsamling den 3. mai 2001, senere endret og sist den 31. mai 2020

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating (fremleie)

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret skal fortsatt holdes informert, og andelseier må sikre at boenhetens plikter og sikkerhet (brann-, el-sikkerhet, kildesortering og lignende) ivaretas fullt ut.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som minst dekker lovens krav. Det skal bestå av en styreleder og 2 - 4 styremedlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Årsrapport fra styret legges frem til orientering.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kristparken Borettslag
29.04.2026 kl. 18:00 - USBL - Arbeidersamfunnets Plass 1

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Victoria Halstensen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Nicolai Nishino-Ekeberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 14

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsorientering 2025

Muntlig orientering erstatter for 2025 skriftlig årsmelding. Orienteringen fra styret gis i år i muntlig form som en orientering til generalforsamlingen om årets prioriteringer og status i pågående initiativer.

Vedtak:

Brukt mindre enn budsjett - Utsatt noe vedlikeholdskostnader
Vannskade
Felleskostnader øker i takt med inflasjon fra sommeren.
Sprukket kobberrør
Forsikring

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styrehonorar på kr 65.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Brannvarslingsanlegg - avstning av midler til investering

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar avsatt investering til nytt brannvarslingsanlegg til ca kr. 6 - 700.000,-.

Krav på 2/3 flertall av avgitte stemmer gjelder for tiltak som anses utover normal forvaltning.

Brannvarslingsanlegget er fra 2004 og tiltaket anses som nødvendig vedlikehold, og krever derfor kun alminnelig flertall for gyldig vedtak.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Andre orienterings eller diskusjonssaker beboerne ønsker å ta opp med styret

Ingen saker ble meldt inn til styret innen fristen, så ingen vedtektssaker kan avgjøres, men styret ønsker likevel å åpne opp for at beboerne kan komme med tilbakemelding, ønsker, eller ta opp saker de ønsker å diskutere for årsmøtet.

Vedtak:

Tilbakemeldingene tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Nicolai Nishino-Ekeberg for 2 år.

Valgt ble: Stephane Jacques Robert Kernst for 2 år.

Valgt ble: Eva Sofie Sunde for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtektene stiller ikke minimumskrav til antall vara. Inntill 3 kan velges.

Vedtak:

Ingen valgt.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Styret utpeker valgkomite ved behov.

Møtet avsluttet: 19:05

Protokoll for Kristparken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Victoria Halstensen (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Marianne Pedersen (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Nicolai Nishino-Ekeberg (sign.)	29.04.2026



INNKALLING 2026

Kristparken Borettslag

Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00

USBL - Arbeidersamfunnets Plass 1, 7.etg., rom 702A+B

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Kristparken Borettslag

Møtet finner sted onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - USBL - Arbeidersamfunnets Plass 1, 7. etg., rom 702A+B

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Kristparken Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsorientering 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Brannvarslingsanlegg - avstning av midler til investering

5.2 Andre orienterings eller diskusjonssaker beboerene ønsker å ta opp med styret

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsorientering 2025

Muntlig orientering erstatter for 2025 skriftlig årsmelding. Orienteringen fra styret gis i år i muntlig form som en orientering til generalforsamlingen om årets prioriteringer og status i pågående initiativer.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: I tråd med vedtatt budsjett godkjennes styrehonorar på kr 65 000,-

5. Andre saker

5.1 Brannvarslingsanlegg - avstning av midler til investering

Saken og problemstillingen ble tatt opp og diskutert på generalforsamlingen for 2025, og vi ønsker nå å formelt be om mandat til å investere.

Brannvarslingsanlegget vårt stammer fra 2004, og har de siste par årene vist tegn å nærme seg å ikke lenger fundere. Vi har hatt flere tilfeller av varslere som plutselig bruker opp hele batteriet sitt eller som varsler at de er tatt ned til tross for at de er montert. Per i dag fungerer alle varslere, men det er ikke lenger mulig å oppdrive nye varslere, da produksjonen av disse opphørte for en del år siden.

En utfordring i dagens marked for varslingsystemer er at mange baserer seg på en modell med relativt lav monteringskost, men der leverandør forblir eier av anlegget og det løper høye månedlige utgifter, med en vesentlig biningstid. Da vil man svært lett ende som gissel til leverandøren som eier anlegget og disse forretningsmodellene fungerer i praksis som svært dyr kreditt for dekning utelukkende av monteringskostnad. Vi har mottatt ikke-bindende tilbud fra dagens leverandør, som fremdeles selger hele anlegg, og der de moderne varslere kan monteres i eksisterende holdere.

Vi vil hente inn ytterligere flere konkurrerende tilbud, men en forutsetning for sammenligning av kostnader mellom dem vil måtte være at anleggene sammenlignes ut ifra forventet total kostnad for hele anleggets forventede levealder.

Vi ønsker å be generalforsamlingen om mandat til å investere 600K i et nytt brannvarslingsanlegg.

Ettersom dette er snakk om en disponering som vil utgjøre ca 20% av et enkelt års felleskostnader, og dermed langt mer enn grensen på 5%, er dette et vedtak som vil

kreve 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er at anlegget vi i dag har er såpass gammelt og reservedeler ikke lenger er å oppdrive, ønsker styret at borettslaget investerer i et nytt anlegg vi selv eier og der installasjon ikke krever nye ledningstrekk (hvilket i praksis innebærer trådløse anlegg). Vi setter også som krav at anlegget har en fysisk tavle slik som dagens har.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar avsatt til investering i nytt brannvarslingsanlegg kr 600K.

Mer: 2/3 flertall av avgitte stemmer kreves for gyldig vedtak (eventuelle blanke stemmer regnes som ikke avgitte).

5.2 Andre orienterings eller diskusjonssaker beboerne ønsker å ta opp med styret

Ingen saker ble meldt inn til styret innen fristen, så ingen vedtektssaker kan avgjøres, men styret ønsker likevel å åpne opp for at beboerne kan komme med tilbakemelding, ønsker, eller ta opp saker de ønsker å diskutere for årsmøtet.

Forslag til vedtak: Tilbakemeldingene taes til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Victoria Halstensen, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Stephane Jacques Robert Kernst, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nicolai Nishino-Ekeberg, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Henrik Danielsen, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anders Eriksen Neeraas, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Eva Sofie Sunde, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg i år er 3 plasser i styret som i inneværende periode besittes av:

Anders Neeraas
Nicolai Nishino-Ekeberg
Stephane Kernst

Samt Eva Sofie som i dag sitter som vara og som ikke kunne velges inn som fullverdig styremedlem i fjor grunnet manglende plass.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er at Nicolai og Stephane fortsetter i styret samt at Eva Sofie taes inn som fullverdig styremedlem.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtektene stiller ikke minimumskrav til antall vara. Inntill 3 kan velges.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret utpeker valgkommite ved behov.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 485 669	1 442 645
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	734 799	377 278
Tilbakeføring av avskrivning	10 771	10 771
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-357 863	-345 025
B. Årets endring disponible midler	387 707	43 024
C. Disponible midler	1 873 376	1 485 669
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 067 905	1 685 840
Kortsiktig gjeld	-194 529	-200 171
C. Disponible midler	1 873 376	1 485 669

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Kristparken Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 855 073	2 741 376	2 783 810	2 968 720
Sum leieinntekt		2 855 073	2 741 376	2 783 810	2 968 720
Annen inntekt					
Sum inntekt		2 855 073	2 741 376	2 783 810	2 968 720
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	125 575	119 579	126 000	142 570
Styrehonorar	2	62 000	62 000	62 000	65 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	10 771	10 771	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		179 219	173 557	194 000	194 000
Kostnad eiendom/lokale	4	124 677	114 506	128 500	136 000
Kommunale avgifter/renovasjon		591 019	544 247	618 000	607 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	47 318	34 446	33 700	44 500
Reparasjon og vedlikehold	6	161 568	392 902	380 000	458 000
Revisjonshonorar		7 148	6 476	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		110 031	105 901	110 000	115 000
Andre honorar	7	8 575	84 428	1 000	2 000
TV/bredbånd		188 519	216 592	189 000	195 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		994	1 327	0	0
Forsikring		447 111	399 861	448 000	488 000
Andre kostnader	8	14 058	20 430	16 000	21 500
Sum kostnad		2 078 583	2 287 023	2 312 200	2 474 570
Driftsresultat		776 490	454 353	471 610	494 150
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		101 013	87 343	35 000	37 000
Rentekostnad		142 703	164 418	147 797	120 207
Netto finansposter		41 691	77 075	112 797	83 207
Årsresultat		734 799	377 278	358 813	410 943
Overført til/fra annen egenkapital		734 799	377 278	0	0
SUM OVERFØRINGER		734 799	377 278	0	0

Balanse 2025 Kristparken Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	23 585 243	23 585 243
Påkostninger	3	3 239 622	3 239 622
Andre driftsmidler	3	102 362	113 133
Sum anleggsmidler		26 927 227	26 937 998
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		10 065	14 324
Andre kortsiktige fordringer		15 982	21 946
Forskuddsbetalte kostnader		169 446	171 191
Innestående konsernkonto og bank		1 872 412	1 478 379
Sum omløpsmidler		2 067 905	1 685 840
SUM EIENDELER		28 995 132	28 623 838

Balanse 2025 Kristparken Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 857 430	20 122 631
Sum opptjent egenkapital		20 857 430	20 122 631
Sum egenkapital	9	20 862 230	20 127 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	2 496 398	2 854 261
Borettsinnskudd		5 441 975	5 441 975
Sum langsiktig gjeld		7 938 373	8 296 236
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 322	0
Leverandørgjeld		149 861	165 281
Skyldig off. myndigheter		11 175	9 989
Påløpne renter		10 361	12 749
Annen kortsiktig gjeld		12 811	12 153
Sum kortsiktig gjeld		194 529	200 171
Sum gjeld		8 132 902	8 496 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 995 132	28 623 838
Pantstillelser	11	7 938 373	8 296 236

Sted: _____

Dato: _____

Victoria Halstensen
Styreleder

Nicolai Nishino-Ekeberg
Styremedlem

Anders Eriksen Neeraas
Styremedlem

Stephane Jacques Robert Kernst
Styremedlem

Henrik Danielsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 280 390	2 141 544
3617 Trappevask	96 768	89 856
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	183 744	222 912
3625 Leie av fellesboder	19 600	12 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	60 143	69 684
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	185 628	176 180
3690 Diverse styretillegg	28 800	28 800
Sum	2 855 073	2 741 376

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	89 585	84 987
5150 Påløpne feriepenger	12 811	12 153
5400 Arbeidsgiveravgift	21 373	20 725
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	1 806	1 714
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	62 000	62 000
Sum	187 575	181 579

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,19.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Påkostninger balkonger	Boligeiendomme (inkl. tomt)	Sykkelskur - akonto 2	Sykkelskur- oppstart	Søppelskur - siste	sykkelskur - montering etc
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 239 622	23 585 243	80 685	40 342	47 976	46 425
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 239 622	23 585 243	80 685	40 342	47 976	46 425
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	42 359	21 347	24 988	24 372
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 239 622	23 585 243	38 326	18 995	22 989	22 053
Årets avskrivninger :	0	0	4 034	2 017	2 399	2 321
Anskaffelsesår :	2005	1984	2015	2015	2015	2015
Antatt levetid i år :			20	20	20	20

Borettslaget består av 48 andeler og 1 næring.

Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 159, 160 og 824 i Oslo kommune.. Eiertoimt på 1295 kvm og utgjør 4.245.343,- kr av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisnr. 85022784

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	2 000	1 800
6361 Fast renhold	99 643	94 044
6362 Skadedyrutryddelse	19 845	11 068
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	1 127
6392 Containerleie/tømming	764	6 467
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 425	0
Sum	124 677	114 506

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	250	2 995
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 739
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	36 813	24 083
6552 Driftsmateriell	10 255	3 229
6570 Arbeidstøy	0	1 400
Sum	47 318	34 446

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	25 000	0
6603 Vedlikehold elektro	6 125	81 315
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	179 591
6617 Vedlikehold brannvernustyr	81 563	55 865
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 239	7 054
6643 Glassarbeid/Vindu	9 891	11 322
6644 Fasade/balkonger	0	18 750
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	8 813	4 650
6648 Vedlikehold dører og porter	28 938	24 356
Sum	161 568	392 902

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

Note 7 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 575	7 775
6730 Teknisk honorar	0	76 653
Sum	8 575	84 428

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	4 181	8 931
7719 Møter, div. styret	6 200	8 200
7770 Betalingskostnader	1 278	861
7773 Omkostninger innkreving	2 398	2 437
7792 Øredifferanse	1	1
Sum	14 058	20 430

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	4 800	0	4 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	20 122 631	734 799	20 857 430
Sum opptjent egenkapital	20 122 631	734 799	20 857 430
Sum egenkapital	20 127 431	734 799	20 862 230

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	12117353824	11499816 4	11500067 1	12112923274
Lånetype:	Serie	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2006	2006	2007
Rentesats:	5.30 %	4.47 %	4.47 %	5.30 %
Betingelser:		Halvår- flyttende	Flyttende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2034	01.10.2031	01.10.2031	30.06.2030
Opprinnelig lånebeløp:	2 722 417	1 520 000	1 500 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 072 477	522 362	506 123	753 299
Avdrag i perioden:	109 996	64 939	62 920	120 008
Lånesaldo 31.12:	962 481	457 423	443 203	633 291
Saldo 5 år frem i tid:	412 492	84 904	82 264	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11499816 4	1	33 913	33 913
	3	13 496	40 488
	1	12 463	12 463
	1	12 169	12 169
	1	11 887	11 887
	1	11 875	11 875
	1	11 713	11 713
	4	9 796	39 184
	8	8 461	67 688
	13	8 310	108 030
	5	8 159	40 795
	1	8 012	8 012
	3	7 869	23 607
	5	7 122	35 610
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11500067 1	3	33 759	101 277
	12	28 494	341 928
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12112923274	19	33 331	633 289
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117353824	1	71 357	71 357
	3	28 397	85 191
	1	26 223	26 223
	1	25 604	25 604
	1	25 012	25 012
	1	24 986	24 986
	1	24 645	24 645
	4	20 612	82 448
	8	17 803	142 424
	13	17 485	227 305
	5	17 167	85 835

Langsiktig gjeld

1	16 858	16 858
3	16 557	49 671
5	14 985	74 925

Lånenr. 11500067 1 i Husbanken. Annuitetslån, nedbetales over 25 år med 2 terminer pr. år. Renten er flytende. Lånet er tatt opp i forbindelse med oppføring av balkonger, og har annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnadene.

Lånenr. 114998164 i Husbanken. Annuitetslån, nedbetales over 25 år med 2 terminer pr. år. Renten er flytende. Lånet er tatt opp i forbindelse med fasaderehabilitering.

Lånenr. 1211.29.23274 i DnB Nor. Annuitetslån over 25 år. Lånet er tatt opp i forbindelse med oppføring av balkonger i 2007.

Lånenr. 1211.73.53824 i DnB Nor erstatter lån 1125826488. Flytende rente. Serielån over 25 år

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2025

Bokført langsiktig gjeld	2 496 398
Innskuddskapital	5 441 975
Boligselskapets pantsikrede gjeld	7 938 373
Bokført verdi av pantsatt eiendom	26 824 865

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr.: 5 636 400,-.

Resultat og balanse med noter for Kristparken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kristparken Borettslag

Styreleder	Victoria Halstensen (sign.)	11.04.2026
Styremedlem	Henrik Danielsen (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Stephane Jacques Robert Kernst (sign.)	01.04.2026
Styremedlem	Nicolai Nishino-Ekeberg (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Anders Eriksen Neeraas (sign.)	11.04.2026



Til generalforsamlingen i Kristparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-13 13:23:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PA362-QLLNY-LBT8D-DB4GC-8EJMG-9JMLY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 29.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 1 av 3

Kristparken Borettslag	Vår ref.: 873/10	Fødselsdato eier: 19.10.1984
Wilses gate 8 A	Type: Borettslag frittstående	
0178 OSLO	Eiere: Ståle Torger Stokke	
Organisasjonsnr: 952 364 200	Andelsnr: 10	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned: 4 541**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	566
	TV/Bredbånd	319
	Felleskostnader	3 292
	Renter felleslån	134
Objekt:	TRAPPEVASK, 873/10 (499 - 10)	180
	STYRETILLEGG, 873/10 (497 - 10)	50

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	52 821	Gjeld siste årsoppg.:	55 437
Klient ajourf. lån:	2 370 357,03	Klient gj. s. årsoppg.:	2 496 397

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11500067 1, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 07.05.2026: 410 206

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 01.10.2007 (siste termin 01.10.2031)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11499816 4, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 07.05.2026: 423 368

Andel av saldo: 6 591

Første termin/første avdrag: 01.10.2007 (siste termin 01.10.2031)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12117353824, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 07.05.2026: 934 982

Andel av saldo: 14 556

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.09.2034)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12112923274, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 2 av 3

Kristparken Borettslag	Vår ref.: 873/10	Fødselsdato eier: 19.10.1984
Wilses gate 8 A	Type: Borettslag frittstående	
0178 OSLO	Eiere: Ståle Torger Stokke	
Organisasjonsnr: 952 364 200		

3: Fellesgjeld

Saldo per 07.05.2026: 601 801

Andel av saldo: 31 674

(siste termin 30.06.2030)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Victoria Halstensen

Adresse: Deichmans gate 27 B

Postnr/-sted: 0178 OSLO

Telefon: Mob.: 94083978

E-post: kristparken@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	55 437	Andre inntekter:	1 573
Annen formue:	30 921	Utgifter:	3 377	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	92 400
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	10

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1890

Gårds/bruksnr: 208/824

Bygningstype: BL

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	85022784
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	5	Første innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0501
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring		
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget				

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Boder i oppgangene følger ikke leilighetene ved salg. Disse bodene fordeles ved trekning.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 3 av 3

Kristparken Borettslag

Vår ref.: 873/10**Fødselsdato eier:** 19.10.1984

Wilses gate 8 A

Type: Borettslag frittstående

0178 OSLO

Eiere: Ståle Torger Stokke**Organisasjonsnr:** 952 364 200**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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

Nabolagsprofil

Wilse's gate 8A - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 363 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	5 min 0.4 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	42 min 1.1 km

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	2 min 0.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Edvard Munch videregående skole	5 min 0.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.5 km



Kvalitet på skolene

Bra 71/100



Opplevd trygghet

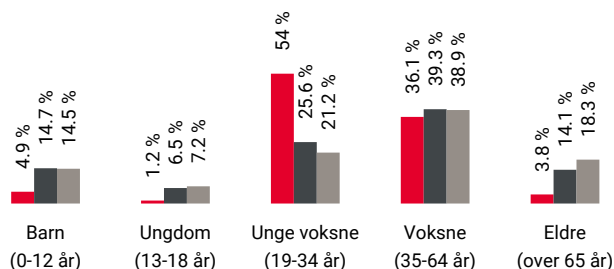
Veldig trygt 70/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	4 min 0.4 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	7 min 0.6 km



Dagligvare

Joker Møllergata Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Fredensborgveien PostNord	3 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

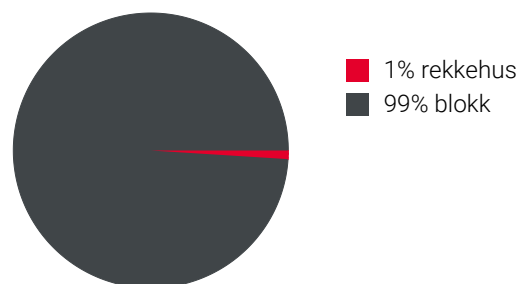
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Møllergata skole 1 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km
-  Kristparken ballbane 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  SiO Athletica Centrum 4 min 
-  Krønsj Treningssenter 5 min 

Boligmasse







«Hyggelig og sentrumsnært»

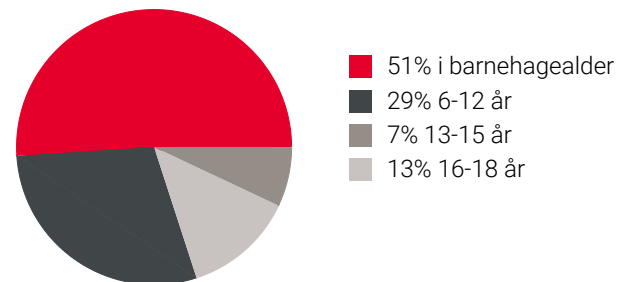
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 7 min 
-  Vitusapotek Youngstorget 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

-  Fredensborg
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Wilses gate 8A
0178 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm**Telefon:** 480 61 076
E-post: kaisa.strom@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