


VIKA

Hansteens gate 18



Velkommen til  
din nye bolig



A balcony with a white tablecloth, a wooden chair, a lantern, and a vase of flowers, overlooking a lush green forest. The balcony is enclosed by a black metal railing. The table is set with a white tablecloth, a wooden chair with a white cushion, a lantern with a candle, and a vase of colorful flowers. The background is a dense forest of tall trees with vibrant green foliage under a clear blue sky.

Tonje Eide v/Emera Oslo Vest har gleden av å presentere Hansteens gate 18.



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 8 700 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

79/82 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

218 740,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2620 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

8 925 516,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

5 612,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 6 776,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

7 953,-

BYGGEÅR

1997

# Din megler



## Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

tonje.eide@emera.no

+47 480 58 025

Med et sterkt engasjement for eiendom og mennesker, jobber jeg hver dag for å sikre en trygg, ryddig og lønnsom prosess for kundene mine - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Jeg er opptatt av ærlig rådgivning, god tilgjengelighet og kvalitet i alle ledd. Med solid lokalkunnskap, markedsforståelse og et ekte engasjement, jobber jeg målrettet for å oppnå best mulig resultat for deg.



# Arealeffektiv 4-roms i Vika med 3 soverom, solrik balkong og heis – nytt bad/kjøkken fra 2024. Fjernvarme inkl.

Tonje Eide v/Emera Oslo Vest har gleden av å presentere Hansteens gate 18.

Velkommen til en flott 4-roms leilighet med en meget sentral beliggenhet på Vika. Leiligheten ligger i en velholdt bygård og byr på en sosial planløsning med lyse og innbydende oppholdsrom. Boligen er vesentlig oppgradert med nytt bad og nytt kjøkken fra 2024 og fremstår som tidsriktig og godt vedlikeholdt. I tillegg har leiligheten en hyggelig balkong hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssolen.

Beliggenheten er svært attraktiv med kort vei til byens pulserende sentrum, Aker Brygge og flotte rekreasjonsområder.

Høydepunkter:

- Solrik balkong med utsikt mot park
- Heisadkomst til leiligheten
- Fjernvarme, vv og internett inkl i felleskost
- Innvendig bod med Elfa-system og disponibel kjellerbod



Nydelig utsyn over parken.





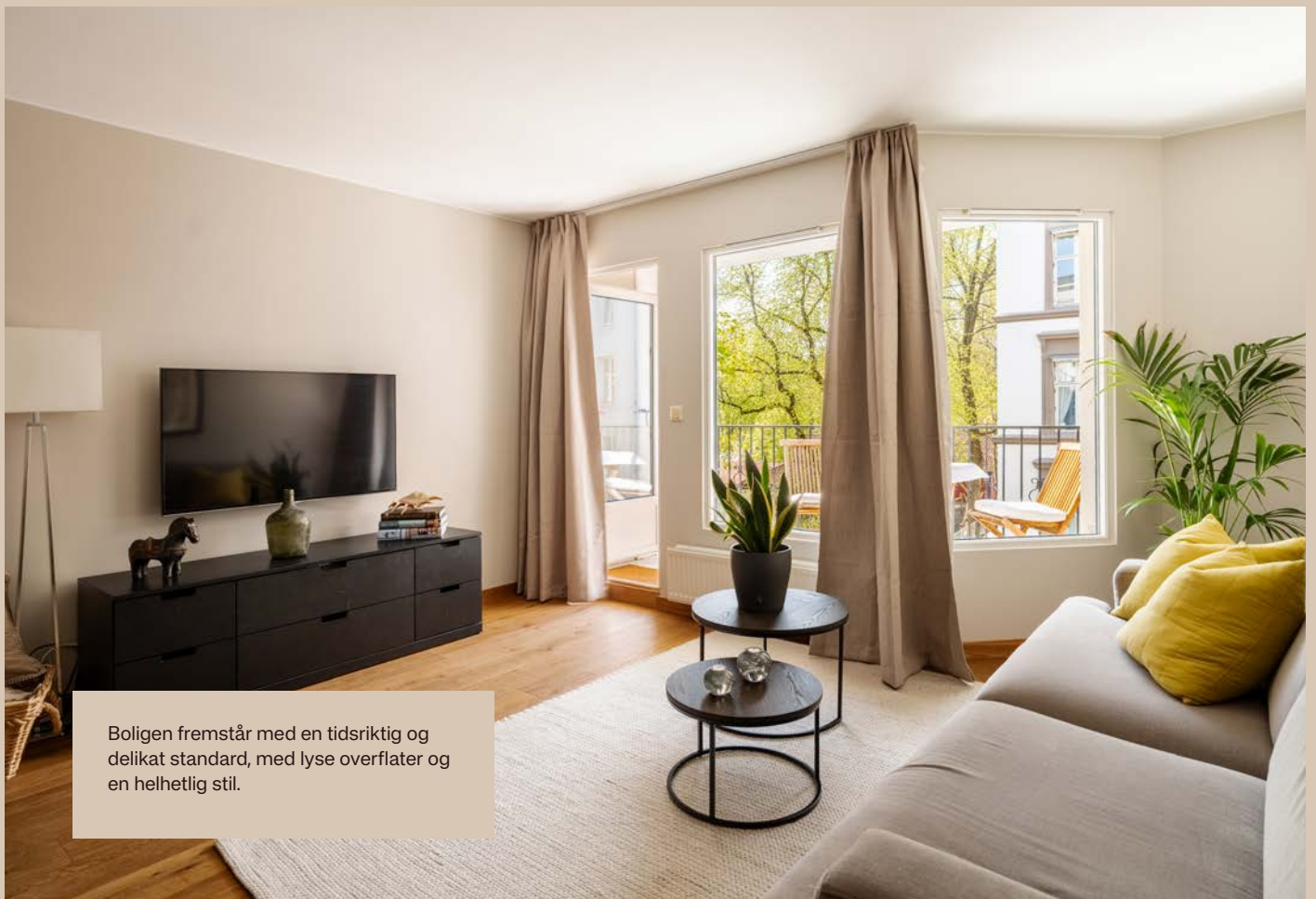


Her kan du nyte ettermiddags- og kveldssolen.

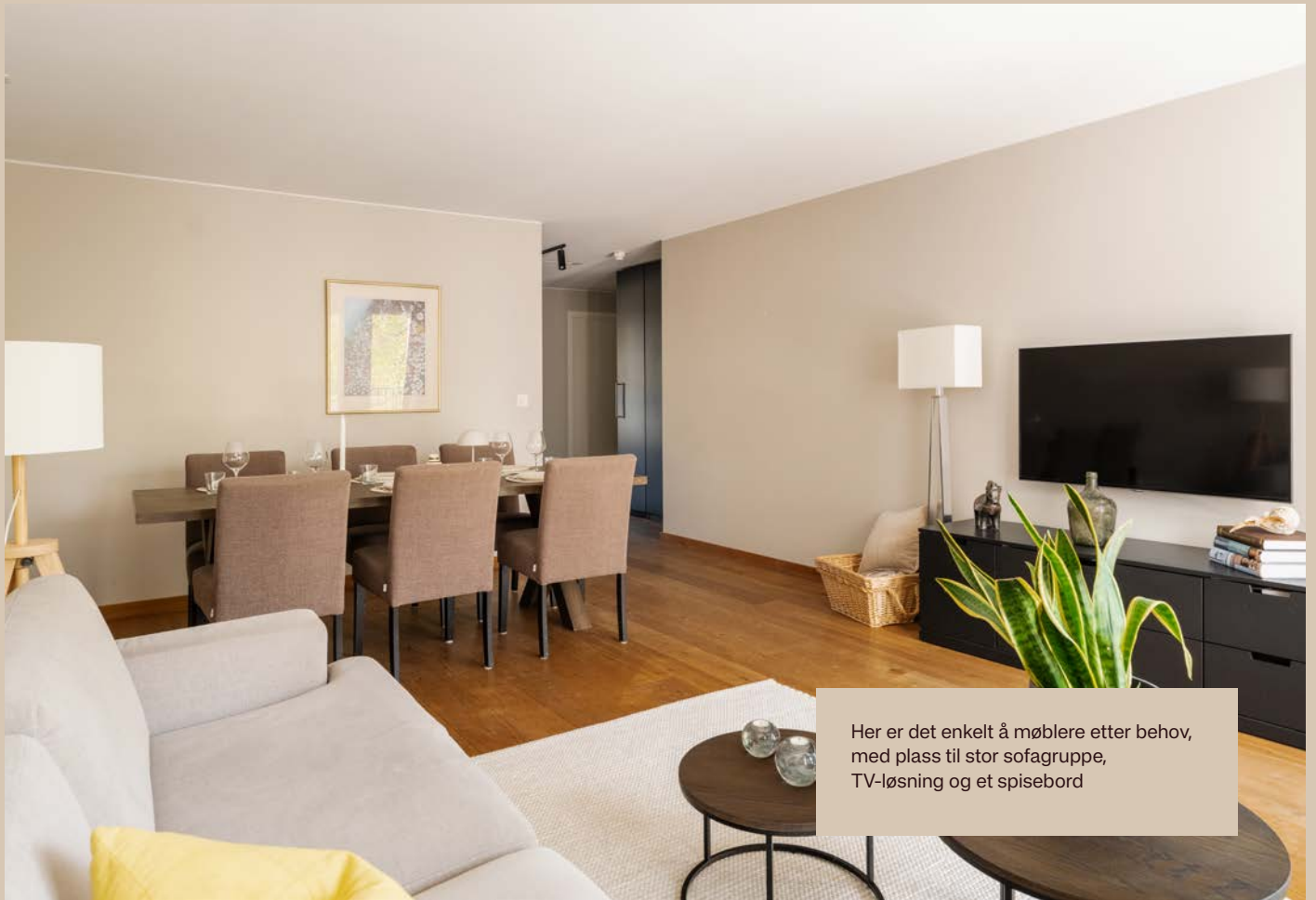




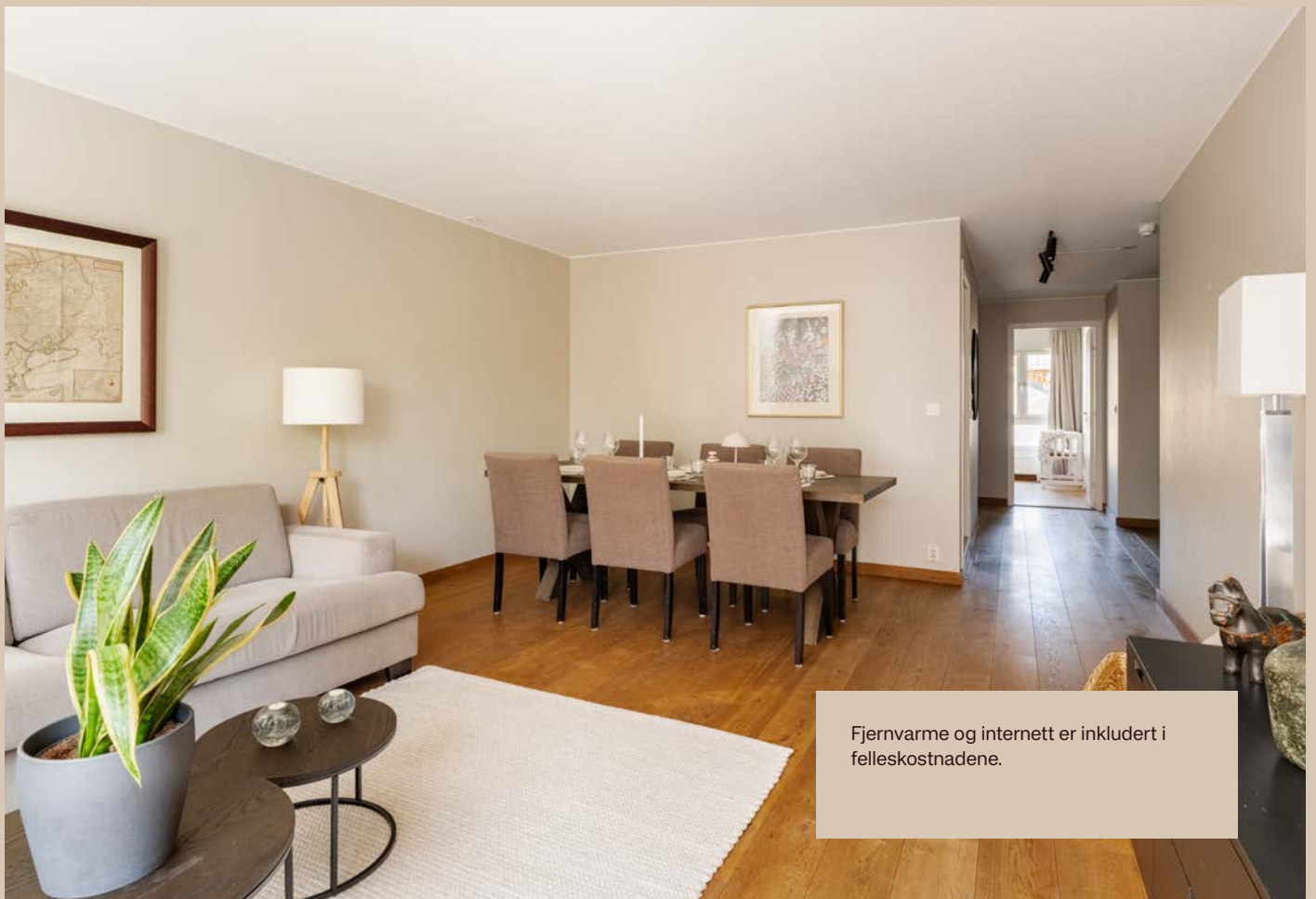
Stuen fremstår som et lyst og trivelig oppholdsrom med god plass til både sofakrok og spise-stue.



Boligen fremstår med en tidsriktig og delikat standard, med lyse overflater og en helhetlig stil.



Her er det enkelt å møblere etter behov, med plass til stor sofagruppe, TV-løsning og et spisebord

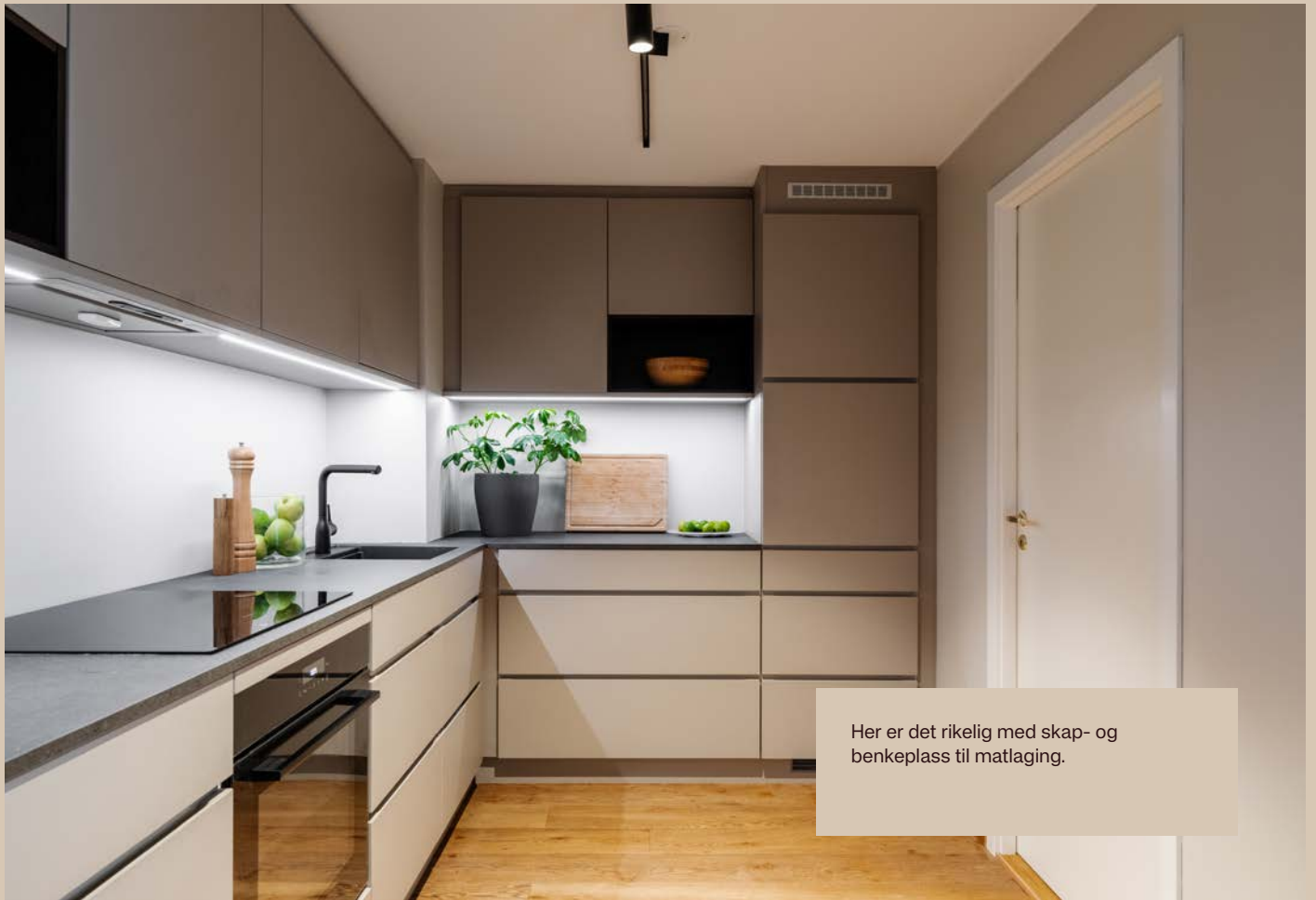


Fjernvarme og internett er inkludert i felleskostnadene.



Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert kjøl/frys.

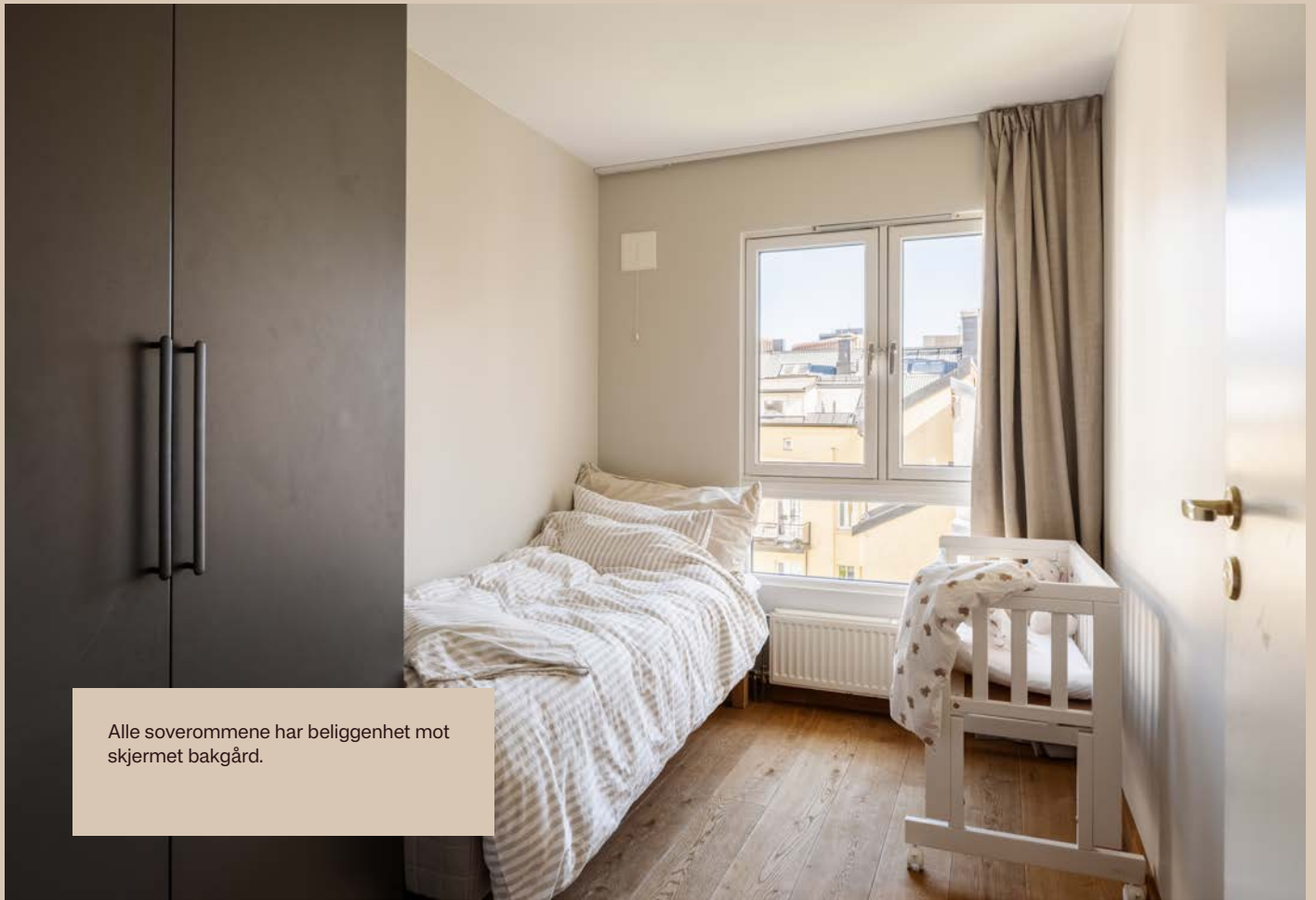
SIEMENS



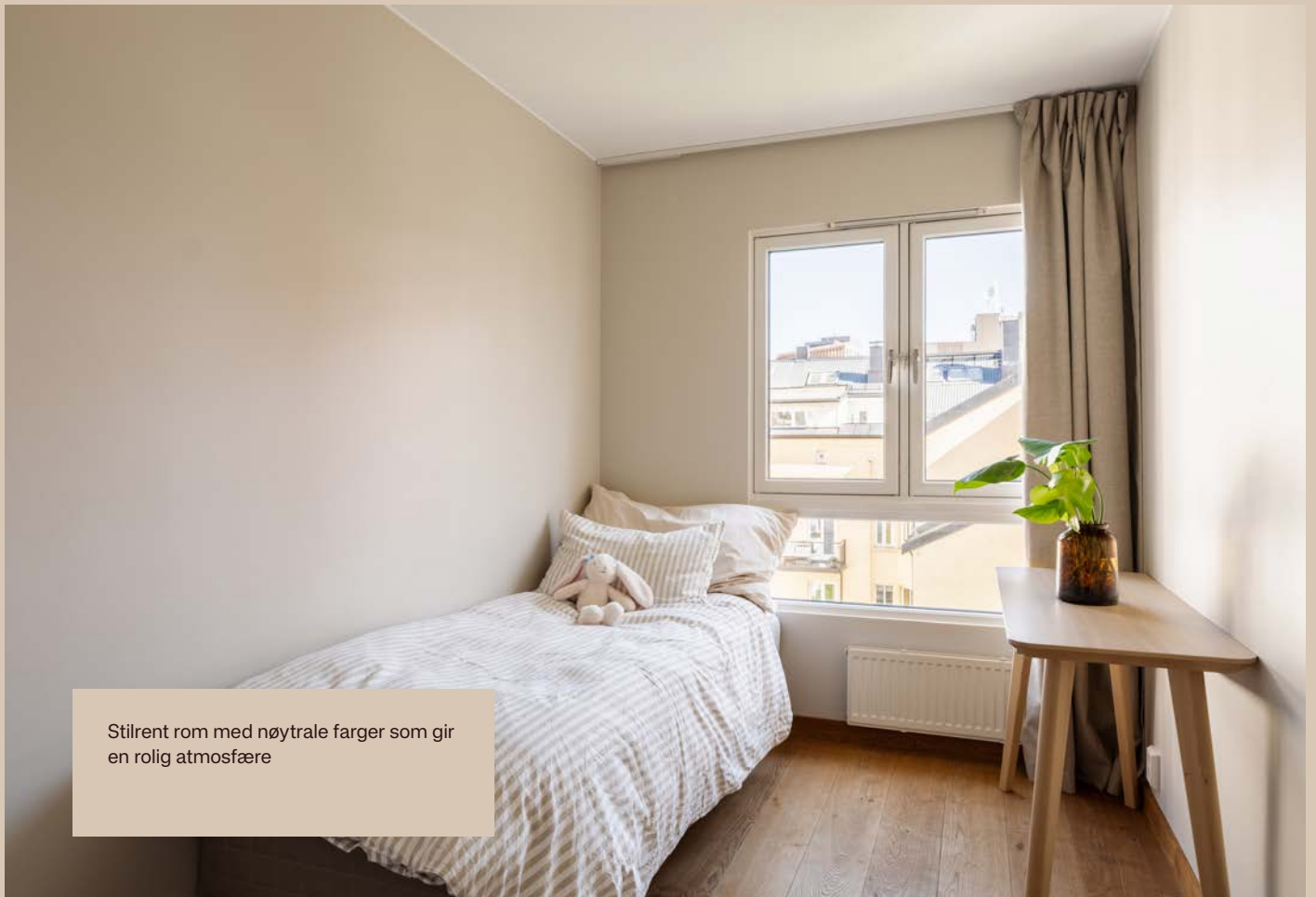


Rommene egner seg for både hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





Alle soverommene har beliggenhet mot skjermet bakgård.



Stilrent rom med nøytrale farger som gir en rolig atmosfære







Dusjhjørne med glassvegger, sluk i dusjsone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

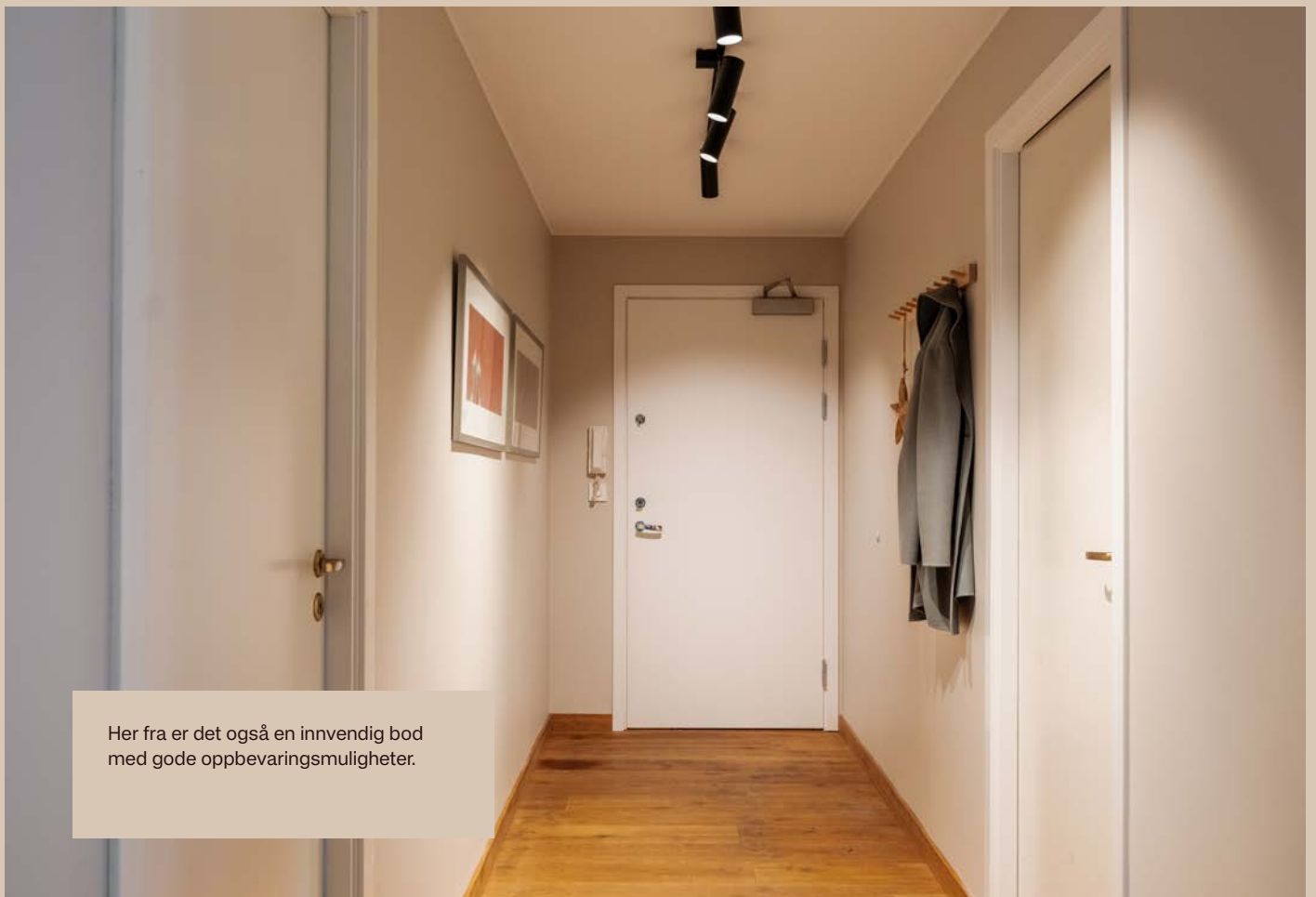


Mekanisk avtrekk samt luftespalte under dør. Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon

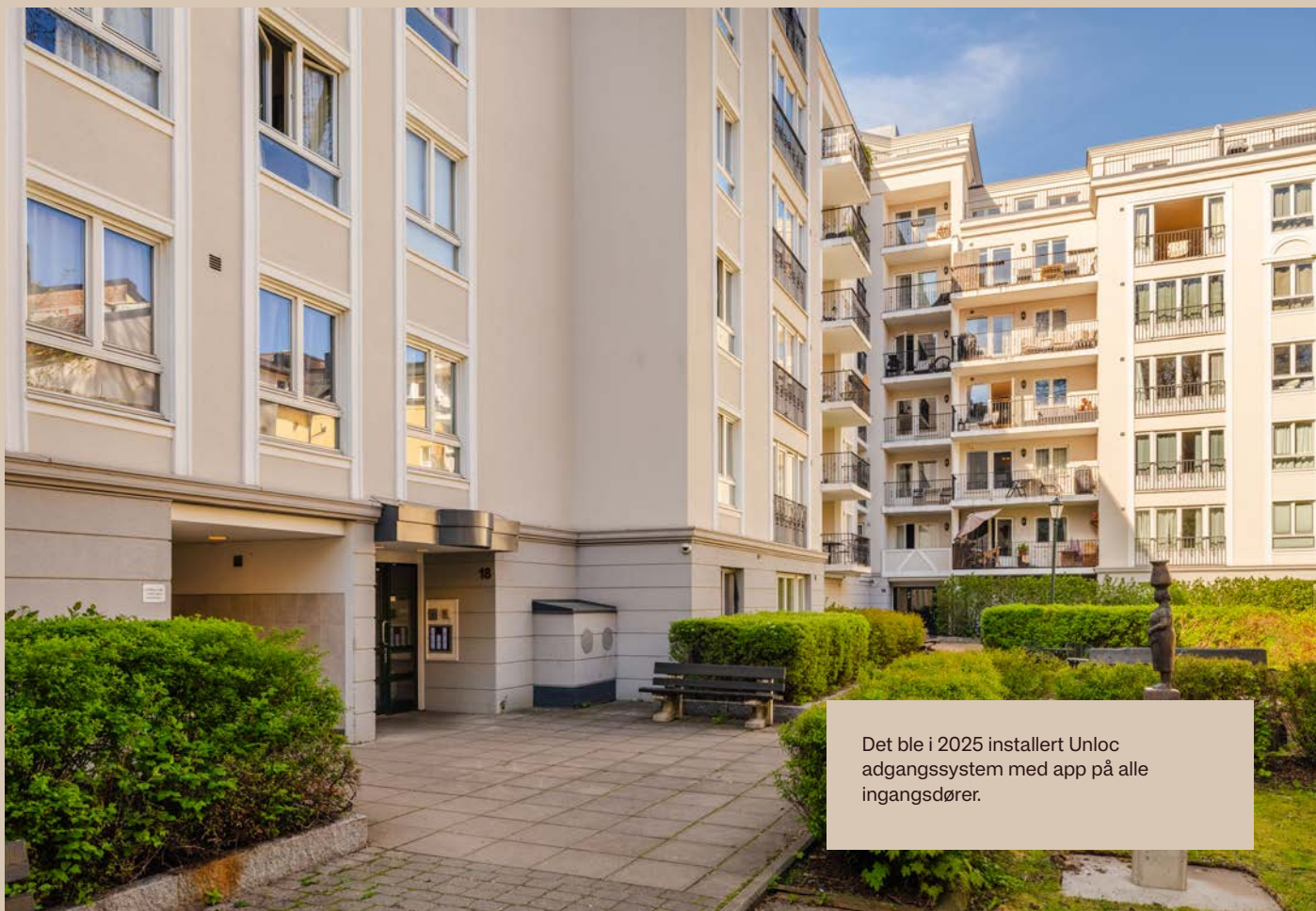




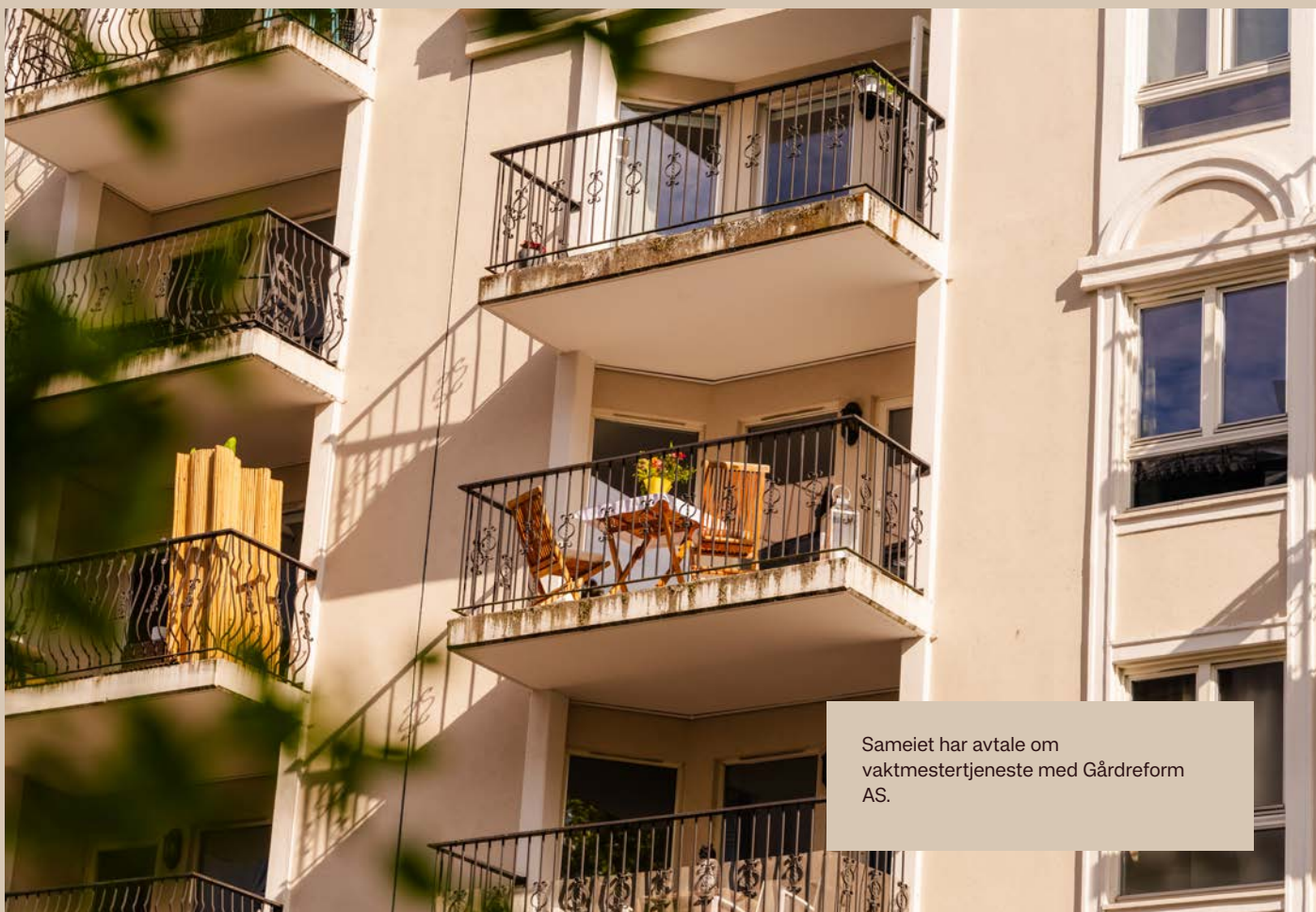
Innbydende entré med god plass til yttertøy og sko.



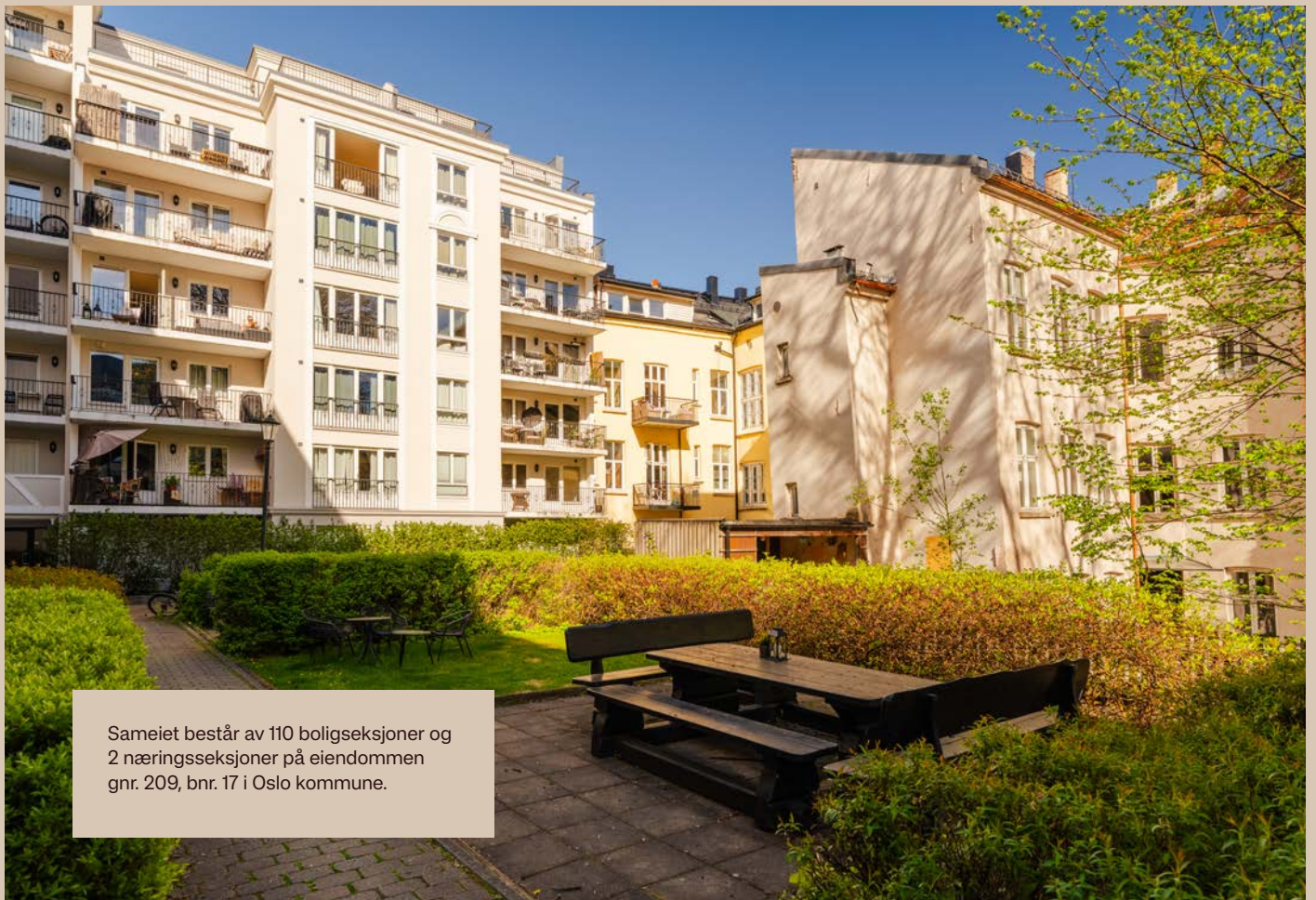
Her fra er det også en innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter.



Det ble i 2025 installert Unloc adgangssystem med app på alle inngangsdører.



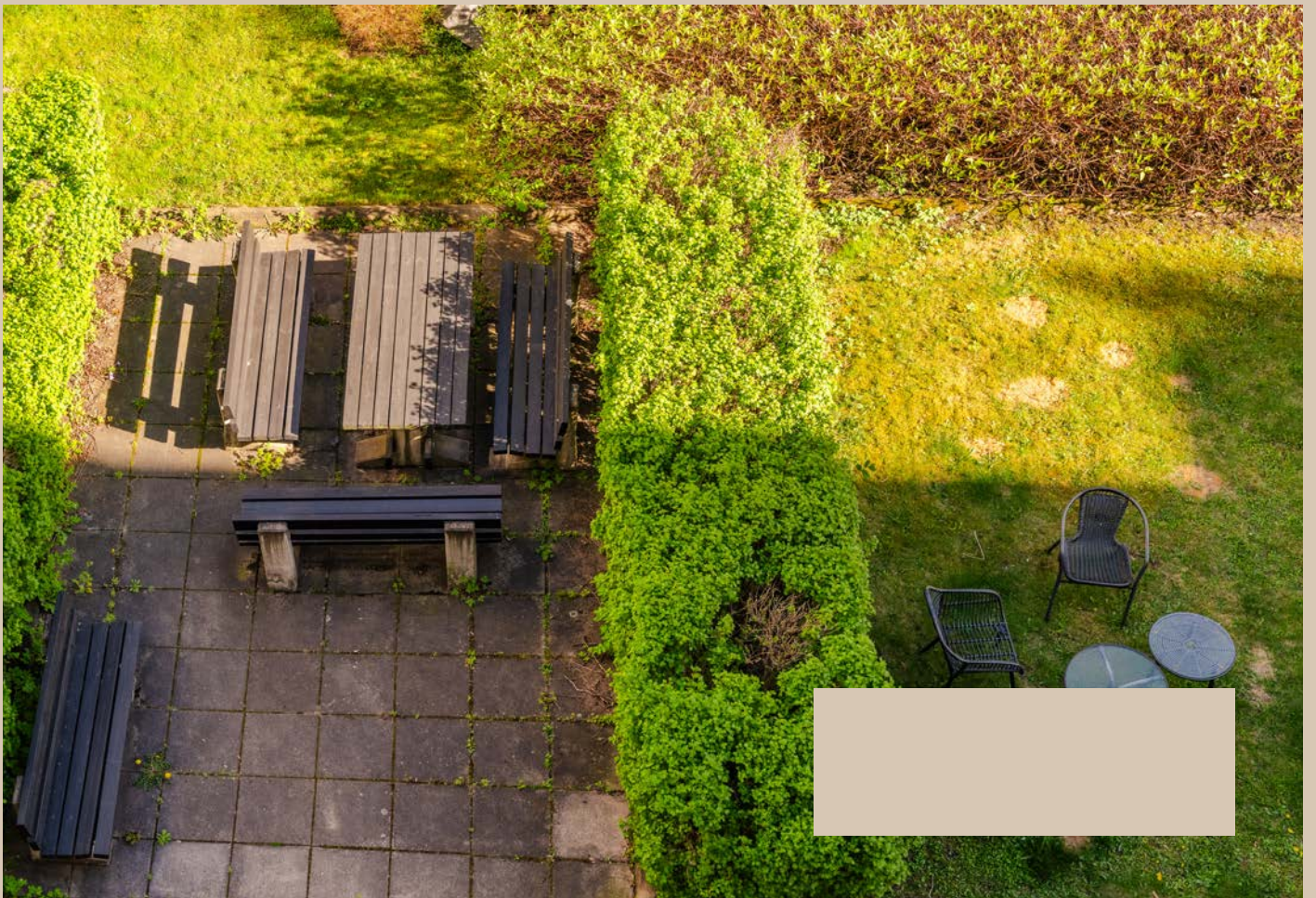
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS.



Sameiet består av 110 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 209, bnr. 17 i Oslo kommune.



Velkommen til visning!



# Plantegning





4. Etasje  
Hansteens gate 18



Lars Erik Haga  
Bygningssakkyndig  
[www.taksator.no](http://www.taksator.no)

Planskissen er kun ment som illustrasjon  
og kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.

HANSTEENS GATE 18

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 8 700 000

## Omkostning kjøper

8 700 000,00 (Prisantydning)

6 776 (Andel av fellesgjeld)

8 706 776 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

217 650 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

218 740 (Omkostninger totalt)

8 925 516 (Totalpris inkl. omkostninger)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 925 516

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 612,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte: kommunale avgifter, fyring, varmt vann, strøm i felles områder, felles byggforsikring og diverse driftskostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er i følge styreleder per 04.05.2026 ikke planlagt noen prosjekter i sameiet.

## Eiendomsskatt

Kr 1 891,- (2026)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskatteliste.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er i følge styreleder inkludert i felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 6 776 pr. 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207549053

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,45%

Restsaldo 624 182,00

Innfrielsesdato: 30.08.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

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

## Sikringsordning

Sameiet er ikke med i en sikringsordning eller mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Sameiet skal oppgradere fibernettet, hvor Fiber bredbånd 100mbit internettlinje og TV-pakke er inkludert i sameiets fellesavtale per nå. Det er en fleksibel oppkjøpstrapp der en kan velge bort TV og få 750mbit internett som en del av fellesavtalen uten ekstra kostnad. Styreleder opplyser om at det foreløpig ikke er satt noe dato for når fiber blir oppgradert.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 7 953 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 147 337 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 8 589 347 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og

eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Hansteens gate 18 ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på vestkanten av Oslo, i overgangen mellom Solli, Frogner og Vika. Beliggenheten kombinerer rolige, klassiske bygårdsomgivelser med umiddelbar nærhet til byens mest populære servicetilbud, restauranter og kulturtilbud.

Fra boligen er det kort gangavstand til Solli plass, hvor man finner et bredt utvalg av hyggelige caféer, restauranter, spesialbutikker og dagligvareforretninger. Området er kjent for sitt urbane, men samtidig tilbaketrukne preg, med vakre bygårder, brede fortau og grønne parker i nærområdet. Slottsparken ligger bare noen få minutters gange unna og byr på flotte turmuligheter året rundt. Også Frognerparken og Bygdøy med sine rekreasjonsområder og badeplasser er lett tilgjengelig til fots eller på sykkel.

For den som ønsker nærhet til sjøen og et pulserende byliv, ligger Aker Brygge og Tjuvholmen innen behagelig gangavstand. Her finner man et stort utvalg av restauranter, butikker, gallerier og flotte promenadeområder langs fjorden.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Fra nærliggende holdeplasser på Solli plass går flere trikke- og busslinjer til store deler av byen. Nationaltheatret stasjon ligger også i kort gangavstand og fungerer som et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter med tog, T-bane, buss og Flytoget.

Dette er med andre ord en beliggenhet som gir det beste av to verdener – en rolig og klassisk bydel med kort vei til både natur, sjø og Oslos pulserende sentrumstilbud.

## Parkering

Det medfølger ikke garasje plass til leiligheten. Enkelte seksjonseiere har kjøpt parkeringsplass i garasjeanlegget tilknyttet sameiet Cort Adellers Gate 25.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: [oslo.kommune.no](http://oslo.kommune.no) – beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2620 m<sup>2</sup>

Arealer er hentet fra [seeiendom.no/eiendomsregisteret](http://seeiendom.no/eiendomsregisteret).

## Beskrivelse av

# eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:

- Ferdigattest vedrørende oppføring datert 26.03.1998
- Ferdigattest vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 10.05.2011

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom dagens planløsning og de byggemeldte tegningene/seksjoneringen. Opprinnelig var det åpen forbindelse mellom to av soverommene og en tidligere "spisestue". Det er senere oppført en lettvegg, og rommet benyttes i dag som soverom. Det er ikke undersøkt hvorvidt endringen er søknadspliktig eller omsøkt/godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 10.05.2011.

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og har følgende romfordeling: Entré, tre soverom, kjøkken, bad, stue og bod.

I tillegg har leiligheten en bod på ca. 3 kvm i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Areal

BRA - i: 79 m<sup>2</sup>

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

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 82 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

4. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> Entré, tre soverom, kjøkken, bad, stue, bod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Standard

Tiltalende og gjennomgående 4-roms leilighet med en god og funksjonell planløsning. Boligen fremstår med en tidsriktig og delikat standard, med lyse overflater og en helhetlig stil. Kjøkken og bad er fra 2024, noe som bidrar til et moderne preg og en oppgradert bolig.

Leiligheten har en praktisk planløsning med tre soverom, romslig stue og separat kjøkken. I tillegg er det gode oppbevaringsmuligheter i bod/garderobe samt tilhørende kjellerbod. Fra stuen er det utgang til balkong. Beliggenheten i 4. etasje gir gode lysforhold og en luftig romfølelse.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, som var vanlig på oppføringstidspunktet, med tilluft via spalter i vinduer. Oppvarming skjer via radiator.

Overflater:

Gulv: Flislagt gulv på bad. For øvrig parkett. Det er installert gulvvarme (elektriske varmekabler) på bad.

Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger: Glatte, malte himlingsflater. Downlights på bad. Takhøyden i stue er målt til ca. 2,39 m.

Innvendige dører: Glatte, folierte innerdører.

Rom for rom:

Entré og bod/garderobe:

Innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. I tilknytning til entréen er det praktisk bod/garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Kjøkken:

Moderne kjøkkeninnredning fra KVIK (2024) med et stilrent uttrykk. Innredningen har glatte, folierte fronter og laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast. Godt med skap- og benkeplass gir funksjonelle arbeidsforhold. Belysning via LED-lyslister under overskap. Vegg over benkeplate er malt.

Kjøkkenet er utstyrt med opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombiskap/kjølfrys. Det er installert komfyrvakt samt aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil. Mekanisk avtrekk via ventilator.

Stue:

Romslig og lys stue med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir godt naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til balkong.

Balkong:

Balkong på ca. 4,7 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Utført i stål- og betongkonstruksjoner med betongdekke. Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler. Det er montert lysarmatur på vegg.

Soverom (3 stk):

Leiligheten har tre soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommene egner seg for både hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:

Flislagt badrom fra 2024 med moderne utførelse. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil med belysning over servant. Opplegg for

vaskemaskin.

Dusjhjørne med glassvegger, sluk i dusjsone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett. Flislagte vegger og gulv med termostatstyrte varmekabler.

Himling med malt overflate og downlights. Plasts luk med synlig membran og klemring. Mekanisk avtrekk samt luftespalte under dør. Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.

Det er avvik mellom dagens planløsning og de byggemeldte tegningene/seksjoneringen. Opprinnelig var det åpen forbindelse mellom to av soverommene og en tidligere "spisestue". Det er senere oppført en lettvegg, og rommet benyttes i dag som soverom. Det er ikke undersøkt hvorvidt endringen er søknadspliktig eller omsøkt/godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Utvendig > Vinduer: På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Utvendig > Dører: Balkongdør er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt

gulvavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet i stuen. Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på soverom (12 mm over hele rommet).

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

TV og oppheng i stue medfølger ikke handelen.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Taksator AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers

egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse 2024

Arbeid utført av Norsk rørservice

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar Ja

Beskrivelse 2024

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar Ja

Beskrivelse Så noen for tre år siden, men ikke siden.

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Bad og kjøkken. Nye kurser inn til leiligheten

Arbeid utført av Norsk rørservice og Alna Elektro

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar Ja

Moderniseringer og påkostninger: 2024- Malt overflater på stue. Arbeid utført av eier.

2024- Nytt kjøkken. Arbeid utført av Kvik, Alna Elektro AS, H&H rør as og

2024- Nytt bad. Arbeid utført av Norsk Rørservice

## Byggemåte

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.

Boligblokk oppført i 1997 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Ytterveggenes fasader er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

# Øvrig informasjon

## Adresse

Hansteens gate 18, 0253 OSLO

Gnr. 209, bnr. 17, snr. 88, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.

## Selger

Bendik Thoresen Myhre

## Sameie

Sameiet Cort Adellers gate 25

Organisasjonsnummer: 994358472

Sameiet består av 110 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 209, bnr. 17 i Oslo kommune. Seksjon 7 er regulert til næring og seksjon 112 omfatter angitte parkeringsplasser med andre fellesarealer i underetasjene U2 og U3 og er organisert som et tingsrettslig sameie.

Nøkkelkort samt skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret pr mail.

Det ble i 2025 installert Unloc adgangssystem med app på alle inngangsdører.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS. Vaktmester har ingen forpliktelser mht. å utføre tjenester for den enkelte beboer

Telia er sameiets leverandør av TV- og

bredbåndstjenester. Sameiet har etter installasjon av Fiber bredbånd inkludert 100mbit internettlinje og TV-pakke inkludert i sameiets fellesavtale. Det er en fleksibel oppkjøpstrapp der en kan velge bort TV og få 750mbit internett som en del av fellesavtalen uten ekstra kostnad.

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Cort Adellers Gate 25 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Sameiet har inngått avtale om Norgespris på fjernvarme og strøm i fellesarealer.

Mail til styret: cortadellersgt25@styrerommet.no

Større vedlikehold og rehabilitering  
2025: Rehabiliterert garasje og reparert drenering bakgård  
Installert Unloc på alle inngangsdører  
2022 Nye nødllys  
Utskiftning av hagemøbler  
Lagt inn fiber bredbånd inn til bygget  
2020 Rehabilitering av tak  
2019 Maling av entredører og ståldører  
2017 Fornyet fjernvarmeanlegg  
2016 Maling av fasade og vinduer, dører, smijerns rekkverk og balkongkanter.  
Kontroll av avløpssystem  
2013 Nytt brannvarslingssystem til alle leiligheter.  
2012 Nytt låssystem til inngangsdører og garasje

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 79744141

Husdyr: Forsvarlig dyrehold, som ikke er til sjenanse for andre, er tillatt. Det er ikke lov å lufte hunder eller katter i bakgården eller i gårdens indre fellesarealer. Urin og ekskrementer fra dyr skal ikke forekomme på balkonger eller fellesarealer.

Forkjøpsrett: Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultat for 2025 ble kr. 110 120,-. Budsjettet for år 2026 er kr. 430 485,-.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Energiklasse

D

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra forretningsfører som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Oppvarming via radiator.
- Gulvvarme (kabler) på bad.

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Cort Adellers Gate 25 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Sameiet har inngått avtale om Norgespris på fjernvarme og strøm i fellesarealer.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca kr. 6-8000,-. Det er viktig å merke seg at energiforbruket

kan variere fra husstand til husstand.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til underjordisk garasjeanlegg og fellesområde lek/opphold.

Kommuneplan:

Bebyggelse og anlegg (fremtidig)

Området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Det kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående byggesaker

Parkveien 68 - ombygging av hotellrom med ny våtrom i eksisterende hotell

Saksnummer: 202601835

Huitfeldts gate 27 - bruksendring av loft til to leiligheter - Klage mottatt 2025/04086

Saksnummer: 202508106

Cort Adellers gate 27 A - boring av tre energibrønner

Saksnummer: 202514793

Huitfeldts gate 22 - cort Adellers gate 27 A-B -

Loftsutbygging, oppdeling av eksisterende leiligheter, endring av pipeløp og sjakter, tilbakeføring av fasade, etablering av heis

Saksnummer: 202520365

Cort Adellers gate 29 - forhåndskonferanse - Oppføring av nybygg

Saksnummer: 202507654

Cort Adellers gate 30 - etablering av takterrasse og påbygg med trapp

Saksnummer: 202514837

Reichweins gate 8A - oppføring av balkong  
Saksnummer: 202509791

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

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

301/209/17/88:

23.02.1875 - Dokumentnr: 926959 - Bestemmelse om bebyggelse

Forbud mot generende bedrift

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1875 - Dokumentnr: 926960 - Bestemmelse om bebyggelse

Forbud mot generende bedrift

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1876 - Dokumentnr: 924987 - Bestemmelse om bebyggelse

Forbud mot generende bedrift

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1876 - Dokumentnr: 924994 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:63

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1876 - Dokumentnr: 924995 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1876 - Dokumentnr: 924996 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:65

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1879 - Dokumentnr: 900189 - Bestemmelse om bebyggelse

ang. pipe

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1895 - Dokumentnr: 992788 - Erklæring/avtale ang. øl/mineralvann leveranse

Rettighetshaver YTTERBORGS AKTIEBRYGGERI.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1923 - Dokumentnr: 993568 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1923 - Dokumentnr: 993569 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:65

Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.1997 - Dokumentnr: 81650 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 88

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 79/7324

06.04.2010 - Dokumentnr: 242524 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 112

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1004/8328

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 88

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 79/8328

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

## Utleie

Adgang til utleie: Styret minner om at eierne etter vedtektene § 6 er forpliktet til å melde ifra om hvem og hvor mange som bor i utleieleiligheten, jfr. også eget brev som er sendt ut om dette.

Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

## Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud

inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en

mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person

som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsvalg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 30 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 225,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Tonje Heitmann Eide  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
tonje.eide@emera.no  
Tlf: 480 58 025

Chloé Lemvik  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
chloe.lemvik@emera.no  
Tlf: 406 05 668

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner  
francis.johansson-merrick@emera.no  
Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera Nol AS  
Organisasjonsnummer 934963385  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

05.05.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i

forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HANSTEENS GATE 18

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |        |
|---|--------|
| Meglerfirma   |        |
| EMERA Oslo Vest   |        |
| Oppdragsnr.   |        |
| 01260057  |        |
| Selger 1 navn   |        |
| Bendik Thoresen Myhre   |        |
| Gateadresse   |        |
| Hansteens gate 18   |        |
| Poststed  | Postnr |
| OSLO  | 0253   |
| Er det dødsbo?  |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn  |        |
|   |        |
| Er det salg ved fullmakt?   |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn   |        |
|   |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?  |        |
| År  | 2018   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år   | 7      |
| Antall måneder  | 5      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap  |        |
| Polise/avtalenr.  |        |

Document reference: 01260057

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BTM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: BTM

2

Document reference: 01260057

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

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

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Bendik Myhre   | 5cdb9a1c18fdc83b47b5e<br>875453a31d03359a2c0 | 27.04.2026<br>22:13:53 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 01260057

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

# Tilstandsrapport



📍 Hansteens gate 18, 0253 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 209, bnr. 17, snr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 22030-26151

Eiendomsverdi ref nr: QF6461

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin  
Uavhengig Takstingeniør  
leh@taksator.no  
970 45 940



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

4-roms leilighet i 4.etasje med balkong.  
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Tilluft via spalter i vinduer.  
Oppvarming via radiator.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen er målt til ca 4,7 m<sup>2</sup>.  
Betongdekke.  
Lysarmatur er montert på vegg.  
Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.

Flislagt badrom fra 2024.  
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speil med lysarmatur på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

KVIK kjøkkeninnredning fra 2024.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.  
Belysning via lyslist (LED) under overskap.  
Glatt, malt på vegg over benkeplaten (skal flislegges ifg eier).  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøøl fryser.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

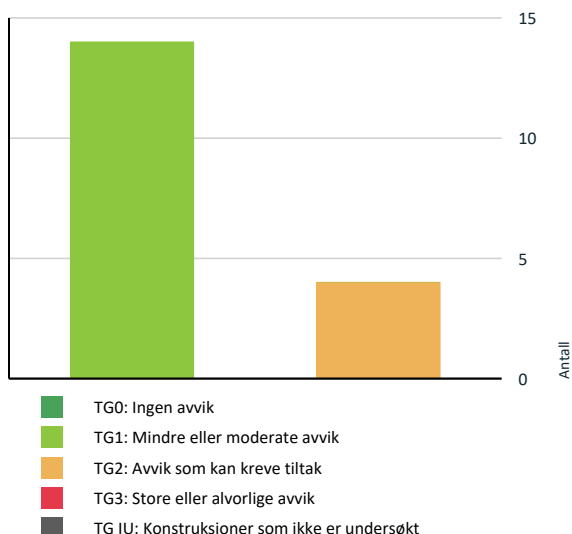
#### 4-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert et ekstra soverom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 4-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

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

**!** Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

**!** Utvendig > Dører [Gå til side](#)

**!** Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED BALKONG:



### Byggeår

1997

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

##### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

# Tilstandsrapport

## 1.2 Dører

### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).  
Døren er utstyrt med dørpumpe.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1996.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Når balkongdøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, må det påregnes at den har noe svakere isolerende egenskaper enn nyere dører. Over tid kan det også forekomme økt luftlekkasje og aldersrelatert slitasje, for eksempel i hengsler, låsemekanismer, pakninger, terskel og glass. På befaringstidspunktet vurderes døren å fungere som forutsatt.

#### Tiltak:

Døren bør følges opp gjennom normalt vedlikehold, herunder justering av beslag og kontroll av pakninger og terskel. Ved fremtidig rehabilitering eller dersom funksjon eller tetthet forringes, bør utskifting til nyere balkongdør vurderes.

## 1.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen er målt til ca 4,7 m<sup>2</sup>.

Betongdekke.

Lysarmatur er montert på vegg.

Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.

Rekkverkshøyde målt til ca. 97 cm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk oppført i 1997 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur

Ytterveggens fasader er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

# Tilstandsrapport

## Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1997, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/sviktv osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdeler og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

—

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

PS:

Det ene soverommet var under oppussing på befaringstidspunktet.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedviser ripper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

# Tilstandsrapport

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).  
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.  
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.  
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på soverom (12 mm over hele rommet).

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.  
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).  
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:  
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.  
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

### Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

## **TG 1** Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet brukslitasje.  
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2024.

—

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 33 mm.  
Dette tilfredsstillende dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsoner er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevnt for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speil med lysarmatur på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.  
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørbblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestede målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.  
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.  
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.  
Gulv måles ikke

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

KVIK kjøkkeninnredning fra 2024.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.  
Belysning via lyslist (LED) under overskap.  
Glatt, malt på vegg over benkeplaten (skal flislegges ifg eier).  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøøl frys.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.  
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.



### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## 102 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Avtrekk via ventiler.  
Tilluft via spalte i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklimate, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

#### Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

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

## 101 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

## 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

Sikringskap lokalisert i felles trappegang  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
Hovedsikring på 40 A og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Elektroarbeider ifb.med nytt kjøkken  
-Levering og montering av spothskinne  
-Ny kurs kjøkken  
-Montering av spotskinne i gang  
Soverom 1:  
-Opplegg 1 stk. dobbelt stikkontakt v/gulv under dimmer  
-Montert kundes lampe  
Soverom 2:  
-Opplegg lampepunkt og montert kundes lampe  
-Montert dimmer  
Soverom 3:  
-Bytte lampe (kunde leverer lampe)  
-Bytte dimmer LED  
Sikringskap:  
-1 stk. Nytt overbelastningsvern 2x40A  
-1 stk. overspenningsvern 2-pol  
-1 stk. jordfeilautomater 2/20A  
-1 stk. jordfeilautomater 2/15A"

- Datert 2026-01-19.

Rehab bad  
4 stk downlight med dimmer  
Stikk vaskemaskin  
Stikk servant 2 stk  
Lyspunkt speil med bryter enkel i ramme  
Varmekabel med termostat  
Ny kurs bad  
Ny kurs vaskemaskin

- Datert 2024-10-03

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det

# Tilstandsrapport

anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

## Spørsmål til eier

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

**Ja Opplysningene gjelder arbeider utført i nåværende eiers periode. Arbeider utført av tidligere eier(e) er ikke kjent.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Alna Elektro og Norsk Rørservice**

**Opplysningene gjelder arbeider utført i nåværende eiers periode. Arbeider utført av tidligere eier(e) er ikke kjent.**

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

**Nei**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det foreligger kun dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.**

**Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.**

**EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget**

# Tilstandsrapport



## 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

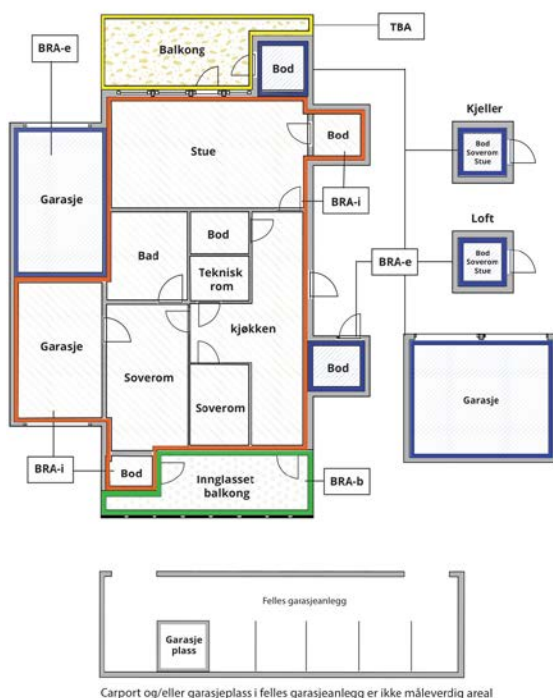
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## 4-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4. Etasje      | 79                            |                             |                            | 79  | 5                               |
| Kjeller (bod)  |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>79</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>5</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>82</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 4. Etasje     | Entré, tre soverom, kjøkken, bad, stue, bod |                             |                            |
| Kjeller (bod) |   | Bod                         |                            |



## Kommentar

Entré/gang, bad, tre soverom, bod, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.  
Balkongen er målt til ca 4,7 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.  
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:  
Kjellerbod er målt til ca 3,3 m<sup>2</sup>.

Arealene er målt innvendig.  
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.  
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombetegnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og røykning.  
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.  
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.  
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.  
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.  
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.  
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er etablert et ekstra soverom.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier har oversendt følgende liste:

- 2024- Malt overfalter på stue. Arbeid utført av eier.
- 2024- Nytt kjøkken. Arbeid utført av Kvik, Alna Elektro AS, H&H rør as og
- 2024- Nytt bad. Arbeid utført av Norsk Rørservice



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 13.4.2026 | Lars Erik Haga Kåsin  | Takstingeniør |
|           | Bendik Thoresen Myhre | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde   | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|---|------------|
| 301 OSLO | 209  | 17   |      | 88   | 2622.2 m <sup>2</sup> | Iflg. Norges<br>Eiendommer - Ambita.<br>Tomtearealet gjelder for<br>det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet       |

### Adresse

Hansteens gate 18

### Hjemmelshaver

Myhre Bendik Thoresen

### Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.

Boligblokk oppført i 1997 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur

Ytterveggenes fasader er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar  | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |      | Ikke oversendt - Utfylt av selger  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eier              |      | Som påviste og ga opplysninger   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |      | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Megler            |      | Ikke oversendt - Megleropplysninger  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |      | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse  | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksatorbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg

## PERSONVERN



## Forutsetninger

som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.  
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.  
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**  
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.  
Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.  
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.  
Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

## **HUSORDENSREGLER**

**EIERSEKSJONSSAMEIET CORT ADELERS GATE 25, gnr 209 bnr 17 i Oslo**  
**Vedtatt på sameiermøte 2012 og avløser husordensregler datert 29. mars 2011.**

### **1 ALMINNELIGE REGLER**

- 1.1** Formålet med husordensreglene er å fremme et trygt, ryddig og hyggelig bomiljø, hvor det utvises vennlighet og respekt.
- 1.2** Særskilte instruksjoner om bruk av tekniske innretninger, brannutstyr, øvelser og lignende fra styret gjelder på linje med husordensreglene.
- 1.3** Reglene gjelder for eierseksjonseiere, husstandsmedlemmer, leietakere og andre som får adgang til seksjonen, heretter kalt beboere.
- 1.4** Seksjonseieren skal sørge for at de som til enhver tid bor i leiligheten får kopi av ordensreglene. Beboerne plikter å sette seg inn i og følge dem.
- 1.5** Seksjonseieren har et særlig ansvar for å påse at ordensreglene overholdes og for å avverge skader på sameiets eiendom og eiendeler.
- 1.6** Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser, kreve utgifter erstattet og gi advarsler i samsvar med vedtektene og eierseksjonsloven.

### **2 FELLESAREAL**

- 2.1** Beboerne har et felles ansvar for å holde utendørs og innendørs fellesarealer velstelte og ryddige og å forhindre forsøpling.
- 2.2** Beboerne plikter å verne om trær, busker, plener og andre ytre anlegg.
- 2.3** Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Slipp ikke uvedkommende inn.
- 2.4** Reklame/uadressert post skal ikke kastes på gulvet, men tas med og senere kastes i papirholderne i U2. Bruk postkontorets klistrelapper for å unngå uadressert reklame.
- 2.5** Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter og snus fra balkongene, på bakken eller foran dørene. Askebeger skal benyttes.
- 2.6** I ganger, trapper, ved boder og i garasjeanlegg og lignende skal det ikke hensettes møbler, bygningsmaterialer, avfall eller lignende. Ganger og trapperom skal ikke benyttes til oppbevaring av klær, skotøy, leketøy m.v. Sykler og barnevogner plasseres på anviste plasser.

Det er forbudt å ha private dørmatter på teppegulvet i gangene.

- 2.7** Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer eller i garasjeanlegg og boder.

### **3 BALKONGER**

- 3.1** Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser festes på innsiden av rekkverket. Private antenner eller lignende er ikke tillatt, heller ikke utenfor vinduene.

- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring og vanning av blomster. Tepper og tøy må ikke ristes på balkonger eller fra vinduer. Balkongene skal ikke nyttes som lagerplass.
- 3.3 Det er tillatt å grille på balkong bare med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i samsvar med brannforskriftene og ikke til sjenanse for naboer.
- 3.4 Det er ikke tillatt å endre balkongens utseende, herunder gelenderet. Solskjerming og oppmaling av tak og vegger kan skje etter styrets bestemmelse om merke, farger og kvalitet.
- 3.5 Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.

#### **4 LEILIGHETER**

- 4.1 Seksjonen holdes oppvarmet når det er fare for at vann og avløp kan fryse.
- 4.2 Annet avfall enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet. Plumbo må unngås i avløp, da dette tærer på plasten.
- 4.3 Det er ikke tillatt å lufte fra leiligheten ut til felles ganger.
- 4.4 Brannalarmer må ikke tildekkes eller demonteres. Brannslangen i kjøkkenskapet må ikke stå med trykk. Om brannslangen fjernes, skal den erstattes med brannslukningsapparat.
- 4.5 Ventilasjonen i leilighetene har balansert ventilering og skal ikke slås av. Filteret skiftes eller vaskes i henhold til bruksanvisningen. Ventilasjonen i de andre leilighetene avhenger av dette.

Dersom ventilasjonsanlegget må skiftes, skal det knyttes til eksisterende anlegg. Kontakt vaktmesteren for spesifikasjoner.

#### **5 RO OG ORDEN**

- 5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 skal beboerne være særlig hensynfulle slik at nattesøvnen ikke forstyrres. I dette tidsrommet må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne, eller bråkes fra balkongen, i bakgården eller slamres med dører.
- 5.2 Det er god skikk å varsle sine nærmeste naboer i rimelig tid før større selskap.
- 5.3 Arbeider som utføres i egen leilighet skal skje i tiden kl 07.00 – 19.00 på ukens første fem dager og på lørdager kl 09.00 – 15.00. Respekter hviledager og helligdager.

#### **6 SKILT OG OPPSLAG**

- 6.1 Navneskilt på ringetablåer, postkasser og dører skal være ensartet og i samsvar med styrets bestemmelse.
- 6.2 Oppslagsstedene kan benyttes, men private oppslag vil måtte vike for styrets informasjon.

#### **7 KILDESORTERING OG SØPPEL**

- 7.1 Brennende eller lett antennelig avfall må ikke kastes før det er helt slukket.
- 7.2 Papir og papp brettes og legges i beholderne ved døren ut av U2.

7.3 De blå og grønne posene fås i dagligvarebutikkene. Blå pose er til isopor og annet rent og tørt plastavfall. Matavfall skal i grønn pose. Restavfallet går i hvite eller vrenge plasthandleposer. Disse tre typer poser legges i beholderne inne i gården.

7.4 Batterier, lyspærer og elektriske artikler leveres til forhandlerne. Alt øvrig avfall bringes til nærmeste returpunkt for glass og metall eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

## 8 SPORTSBOD

8.1 Hver seksjonseier har fått anvist en bod og har ansvaret for innvendig renhold, orden og for å holde boden låst.

8.2 Gjenstander skal ikke henges eller lagres utenfor bodene eller for øvrig i kjellerne.

8.3 Uten tillatelse fra styret og mot en avgift er det ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

## 9 SYKLER

9.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ.

9.2 Sykler som er hensatt over lengre tid uten merking, antas å være eierløse og vil bli fjernet av styret etter at varslingsstid er gitt.

## 10 DYREHOLD

10.1 Forsvarlig dyrehold, som ikke er til sjenanse for andre, er tillatt.

10.2 Det er ikke lov å luften hunder eller katter i bakgården eller i gårdens indre fellesarealer. Urin og ekskrementer fra dyr skal ikke forekomme på balkonger eller fellesarealer.

## 11 PARKERING

11.1 Fellesarealene og parkeringen i U 2 og U3 er kameraovervåket.

11.2 Parkering er bare tillatt for dem som har oppmerket plass. Overtredelse medfører borttauing på bileiers regning og risiko.

11.2 Annen aktivitet enn parkering, som lek, hensetting av gjenstander og lignende er ikke tillatt.

11.3 Om man går ut av garasjeanlegget, bruk den lille døren, da garasjeporten utsettes for mye slitasje.

11.4 For øvrig vises til vedtekter og ordensregler for parkeringssameiet.

## 12 BOMILJØVEKTEREN OG MELDINGER

12.1 Opplever du som beboer utrygghet, eller ser/hører unormal adferd i ditt nærområde - da skal du varsle

**BOMILJØVEKTEREN PÅ TELEFON: 22 97 10 70**

**Securitas vil da aksjonere på din opplevelse/henvendelse av utrygghet, og dette vil være med på å forebygge mot innbrudd, tyveri, hærverk husbråk og tilgrising av eiendommen.**

NØDTELEFONER ER SOM ELLERS: BRANN 110 - POLITI 112 OG LEGE/AMBULANSE 113

12.2 Beboere plikter å underrette styret umiddelbart om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter. Andre mangler og behov for bistand kan det gis melding om i

styrets/vaktmesterens postkasse i Hansteensgt 16 eller til styrets epostadresse  
**cortadellersgt25@styrerrommet.net**

## **Forsikringsbestemmelser for Sameiet CORT ADELERSGATE 25**

**Vedtatt årsmøtet 23. April 2013**

**1. Sameiets styre har plikt til å tegne forsikring for bygningsmassen.**

Forsikringen skal minst dekke følgende områder:

- bygningsforsikring m/ påbudsforsikring for alle gårds- og bruksnr.
- tap av husleieinntekter
- huseieransvar
- rettshjelp
- styreansvar
- yrkesskadeforsikring for tilfeldige ikke fast ansatte personer
- yrkesskadeforsikring for egen fast ansatt vaktmester/portner dersom dette finnes

**2. Sameier har ansvaret for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av sameiets forsikring og må dekkes i sin helhet av beboeren eller dennes forsikringsselskap.**

**3. Sameier har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på sameiets forsikring, enten han selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.**

**4. Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entredør) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel.**

Skyldes skaden uaktsomhet fra sameier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av sameier. Dette gjelder også om sameieren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.

**5. Bygningsmessige skader som oppstår på leilighetens boareal (innenfor leilighetens entredør inkl. leilighetens terrasse) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Beboeren dekker eventuell egenandel. Skyldes skaden manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra sameier eller dennes husstand gjelder reglene i foregående punkt. Dette gjelder også om beboeren har fremleiet sin bolig/parkeringsplass og skaden skyldes fremleietakeren.**

## VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Cort Adellers gate, org. nr. 994 358 472

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 26.04.2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 24.04.14. sist endret 29.03.2023*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Cort Adellers gate. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.04.10.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 110 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 209, bnr. 17 i Oslo kommune. Seksjon 7 er regulert til næring og seksjon 112 omfatter angitte parkeringsplasser med andre fellesarealer i underetasjene U2 og U3 og er organisert som et tingsrettslig sameie.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Eier av andel i parkeringssameiet har ikke anledning til å inngjerde eller sette opp faste installasjoner på sin p-plass.

(8) Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på utvendige fasader og innvendige vegger. Eierne av næringsseksjonene er ansvarlige for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Sameiets parkeringsplasser**

Seksjon 112 omfatter angitte parkeringsplasser og andre fellesarealer i underetasjene U2 og U3 og er organisert som et tingsrettslig sameie med andelseiere, eget styre og vedtekter under navnet Parkeringssameiet Cort Adellers Gate 25, her også kalt parkeringssameiet.

Parkeringsplasser i U2 og U3 er tinglyst som tilleggsdeler til seksjon 112.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel påbudte røykvarslere, brannslukkingsapparat og/eller brannslange
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) vedlikehold og drift av tekniske installasjoner som bare betjener boligseksjonen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Eier av næringsseksjon nr. 7 skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen og inngangspartier med tilhørende dører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.

- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.

Parkeringssameiet, seksjon nr. 112, skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener parkeringssameiet.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen og inngangspartier med tilhørende dører i parkeringssameiet.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene til parkeringssameiet.
- Vakt og alarmtjenester knyttet til parkeringssameiet.
- Håndtering av alt avfall fra parkeringssameiet.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i parkeringssameiet.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringssameiet.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i parkeringssameiet.
- *Kostnader tilknyttet innvendig gårdsrom skal fordeles med 70 % på boligseksjonene og 30 % på parkeringssameiet.*
- *Arealmessig kostnadsandel tilknyttet vedlikehold og drift av heiser.*

Mellom næringsseksjonen og parkeringssameiet fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder inngangsdører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappopp ganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Arealmessig kostnadsandel tilknyttet vedlikehold og drift av heiser
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med etablering av bredbånd, TV etc.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

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

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, to styremedlemmer. De to styremedlemmene som skal utpekes til å representere sameiet i parkeringssameiets styre bør også eie parkeringsandel i seksjon nr. 112, jf. parkeringsvedtektene § 7.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratredes før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratredes.

## **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjonseiere. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstemming med en stemme pr. seksjon. I saker som bare angår næringsseksjoner, foretas avstemming pr. seksjon.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
- e) Vedtektenes punkt 6.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

#### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

#### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

EMERA NO1 AS  
Emera Oslo Vest v/Tonje Heitmann Eide  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: tonje.eide@emera.no

Deres ref.: 01260057 . Vår ref.: 7079-1-088

Dato: 23.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Cort Adellers Gate 25  
Organisasjonsnr: 994358472  
Seksjonseier: Myhre, Bendik Thoresen  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 088  
Adresse: Hansteens Gate 18, 0253 OSLO  
Seksjonsnummer: 88  
Gnr. 209  
Bnr. 17

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79744141.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Noen har kjøpt perkering i kjeller og det er i S 7264 Cort Adellersgate Parkeringsse.

Gnr: 0209 Bnr: 0017 Nøkkeltomt samt skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret pr mail. Seksjon 112 består av 83 stk garasje plasser. Seksjonen eies av Cort Adellersgate Parkeringssameie (selskapsnr. 7264 intern i OBOS). Garasjeplass følger ikke automatisk bolig ved salg. Vi trenger egen salgsmelding dersom plass skal medfølge. Ved registrering av eierskifte på garasje påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Salg og utleie skal straks meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering av kjøpers og leietakers navn og adresser. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98207549053  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,45%  
Restsaldo: 624 182,00  
Innfrielsesdato: 30.08.2031  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 612,00,-  
Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader

5 612,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 575,-   |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 578,-   |
| Annen formue:                    | 7 953,- |
| Gjeld:                           | 6 776,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:            | 98207549053           |
| Restsaldo:             | 6 531,20              |
| Kapitalkostnader:      | 122,98                |
| Administrasjonsavtale: | Nei                   |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 531,20,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

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

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: [trine.normann@obos.no](mailto:trine.normann@obos.no) eller telefon: 22 86 59 92.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Andreas Rian, e-post:

[cortadellersgt25@styrerommet.no](mailto:cortadellersgt25@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

Organisasjonsnummer: 994358472

Møtet ble avholdt 5. mars kl. 17:30, Scandic Solli.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Andreas Rian er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Gry Alexandra Ringdal og Egil Langnæs er valgt.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

### 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 315 000

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Andreas Rian

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Andreas Rian

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Tom Øivind Hansson

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Tom Øivind Hansson



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7079

SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

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

### Dato for årsmøtet:

5. mars 2026 kl. 17:30, Scandic Solli.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Rian er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7079 Revisjonsberetning.pdf

2. 7079 Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 315 000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Rian

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tom Øivind Hansson
-

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid:

Styret jobber kontinuerlig med drift og vedlikehold i sameiet og har fokus og ambisjon om å holde grøntarealene i god stand gjennom sommerhalvåret.

Styret har hatt fokus på en aktiv energistyring og har således holdt energiforbruket nede. Dette har ført til lavere energikostnader enn budsjettert. Det ble inngått avtale om Norgespris på fjernvarme som har sparer sameiet for betydelige beløp.

Det kommer kontinuerlig mange henvendelser på telefon og mail og styret jobber etter beste evne med å følge opp alle henvendelsene på en god måte.

Et gjentakende problem er uvørenhet ved oppussing vi ber om at det tas hensyn slik at det ikke oppstår unødvendige skader. Dette kan være knuste lamper, søl på teppene, hensatte materialer, skader på radiatorrør etc.

Styret har jobbet med å finne årsaken til problemer knyttet til vanninntrengning i garasjen og klarte å finne årsaken. Det var et hull i membran inn mot inngangspartiet til Hansteens Gate 20 og dette er nå tettet. Dette gjør at fukt ikke lenger trenger inn i boder og fellesområder i garasjen.

Det har vært vannlekkasjer gjennom 2025. Det er lagt ned mye arbeid i å rykke opp i disse og ofte er vannlekkasjene vanskelige å finne. I 2025 var det en større lekkasje på et sirkulasjonsrør i Hansteens Gate 20 som medførte en del arbeid.

Styret har jobbet med å reforhandle avtaler og det er jobbet intensivt inn mot Telia for installasjon av Fiber bredbånd inn i leilighetene. Dette arbeidet fortsetter med installasjon i 2026. Dette vil gjøre internett både raskere og mye mer stabilt enn tidligere.

Det ble i 2025 installert Unloc adgangssystem med app på alle inngangsdører. Dette ser ut til å være velfungerende og mange ser ut til å ha tatt dette i bruk.

### Det store prosjektet i 2025 var rehabilitering av garasjen og arbeid med dreneringen:

Garasjerehabiliteringen var estimert til å koste kr. 7,5 millioner ved hjelp av Selvaag Prosjekt. Selvaag prosjekt i dette ha en betydelig sum for å prosjektere og gjennomføre prosjektet. Det ble fra Styrets side sett en mulighet for at dette kunne prosjekteres og gjennomføres med en annen modell for å få ned kostnadene uten at det gikk ut over kvaliteten.

Styret ønsket at styreleder Andreas Rian skulle stå for gjennomføringen av prosjektet. Etter intense forhandlinger ble Thorendahl AS valgt som entreprenør. Sluttsummen ble for prosjektet kr.4.740.050,- til entreprenøren og dette er fordelt mellom boligsameiet og parkeringssameiet. Multiconsult ved Halvor Winsnes noe til kvalitetssikring men ikke til gjennomføring.

Det ble lagt ned et betydelig merarbeid av Rian for å følge opp og gjennomføre prosjektet fra start til slutt til en god pris og kvalitet. Det er med glede og melde at Styret kan meddele at vi har klart å spare sameiene for over kr 2,7,- millioner i forhold til det estimerte og at det ikke ble behov for mer enn en innbetaling.

Boligsameiet finansierte det som manglet fra det som ble innbetalt over drift, mens parkeringssameiet har innbetalt tilstrekkelig.

Meislingsvolumet ble betydelig høyere enn forventet (18 kubikk vs. 3 kubikk estimert) og for at dette ikke mekanisk reparasjon skulle medføre en betydelig merkostnad så ble de delene i dekket med mest skader støpt på nytt med B45 betong av svært høy kvalitet.

Det er verdt å merke seg at Selvaag da de bygget garasjen ikke har benyttet fuktsperre da de la betongen i garasjen noe som potensielt kan medføre forkortet levetid. Å bytte ut hele betongen var ikke aktuelt da dette ville medført en betydelig merkostnad som ikke ga mening i et kost-nytte perspektiv. Det ble også funnet betydelige mengder forskaling i dekket og det virker som om Selvaag har lagt forskaling i betongen for å spare penger på å bruke mindre betong.

Det er i tillegg etablert ny nedkjøringsrampe, lagt ny asfalt ned mot U3, jevnet ut de største ujevnheter i dekket og etablert hulkiler over alt for å beskytte bærende konstruksjon. Alle produktene benyttet er levert av STO og det er benyttet Sto Multitop med Dynaquarts på alle kjørbare overflater unntatt den asfalterte nedkjøringen til U3. Alle overflater inklusiv maling inn mot boder i garasjen ble i tillegg malt. Dekket ble gjort solid og bygger ca 7mm i snitt noe som vil bevare bestandheten og levetiden lengre. I forhold til Katodisk beskyttelse ble dette ikke benyttet etter kost nytte vurdering fra Multiconsult.

Dreneringen i garasjen ble beholdt som det er at det ny drenering ville krevet oljeutskiller og problemer i forhold til Tek 17. Styret skulle gjerne sett at dreneringen var bedre men igjen ble denne beholdt slik anlegget opprinnelig var laget av et kost nytte perspektiv. Vi har nå sikret bærende konstruksjon med hulkiler, beskyttet dekket mot ytterligere vanninntrenging med et solid dekke. I fremtiden ber vi om at piggekk benyttes i minst mulig grad benyttes på bilene da dette vi forkorte levetiden. I tillegg til å levere bedre enn budsjettert ble også prosjektet gjennomført raskere enn estimert. Vi håper alle gleder seg over sluttresultatet og at rehabiliteringen medfører både verdistigning for garasjeplassene og boligene.

Drenering: Styret gjennom entreprenør avdekket et hull i dekket i membranen nede i blomsterbedet utenfor Hansteens Gate 20 som er tettet. Deler av blomsterbedet ble gravd opp i forbindelse med dette. Hullet har tidligere medført betydelig vanninntrenging inn mot boder og garasjen med dette er nå reparert. Det ble også laget et magasin for å bedre dreneringskapasiteten i hagen mellom CA25 og Hansteens Gate 16. Der har vi også tidligere hatt problemer med overvann inn mot garasjen. I tillegg er det slisset ut enkelte steder inn mot hellene slik at vann fra gangpartiene kan renne bedre vekk.

#### **Annen informasjon om sameiet:**

##### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85966501. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes styret.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

##### **E-post**

Sameiets e-post er [cortadelersgt25@styrerrommet.no](mailto:cortadelersgt25@styrerrommet.no)

##### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS. Vaktmester har ingen forpliktelser mht. å utføre tjenester for den enkelte beboer.

Vaktmesteren gjør en god jobb for sameiet. Styret er godt fornøyd med utførelsen av de forskjellige oppdragene.

### **Parkering**

Det er et eget sameie for parkering i gården i seksjon 112. Det er pr. i dag 83 plasser i

garasjeanlegget som består av to etasjer – U2 og U3. Driften av garasjesameiet utøves av eget valgt styre. Garasjeplassene skal ikke brukes som lagringsplass for annet enn å

parkere bilen – dette gjelder også motorsykkel. Sykler skal parkeres i felles sykkelstativ.

Ta hensyn til bilen(e) du parkerer ved siden av – har du eksempelvis en sidevegg du

vanligvis parkerer inntil på førersiden må du i stedet rygge inn slik at du kan parkere så nære veggen som mulig.

Videre skal tilgang til bodene ikke blokkeres.

Respekter at alle parkeringsplassene er i bruk og ikke la besøkende med biler benytte en plass som disponeres av andre. Ulovlig parkering kan medføre borttauing av bilen for eierens regning.

### **Adgangskort/postkasseskilt**

Styret har lagt til grunn at det i utgangspunktet skal være fire adgangskort pr. seksjon. Pris for mistet eller ødelagt kort er kr 300,- pluss fakturagebyr fra OBOS. Ved utdeling av nye kort vil det gamle kortet bli slettet fra adgangskontrollen. Send mail til [cortadellersgt25@styrerommet.no](mailto:cortadellersgt25@styrerommet.no) for bestilling. Oppgi navn, seksjonsnummer, antall kort og ønsket kode.

Det er sendt eget brev til alle eiere om rutinene for bestilling av skilt til postkassene. Det er eiers ansvar å sørge for endringer på postkasseskiltet. Skiltet skal være original med inngravert SNR og navn på alle som bor i seksjonen. Adresse er [sr@rls.no](mailto:sr@rls.no) skiltmaker (Romerike Låsservice). Vi ber om at de som ikke har postkasseskilt i henhold til dette skifter dem ut.

### **Boder/garasjeplasser**

Når det gjelder boder i garasjeanlegget så er prinsippet at de som har bod merket med bokstav, har prioritet til tilliggende/foranstående P-plass. Beboere i den situasjonen må selv meddele styret dersom de ønsker å få endret/byttet P-plass slik at bod korresponderer med P-plass. Alle boder er nå merket med SNR og NR. på boden. Sjekk at din bod er merket riktig.

## **Brannalarmen**

Det er viktig at vi er flinke til å rengjøre ovner osv. Det er viktig at avtrekksviften brukes og at filtrene vaskes. Det er fremdeles noen som steker for hardt slik at røyk utløser alarmen.

De som fortsatt har de originale avtrekksviftene fra byggeår er overrepresentert i å utløse brannalarmen på grunn av svakt avtrekk. Styret oppfordrer til å bytte eller eventuelt vaske og smøre disse motorene for avtrekk.

Dersom det utløses falske alarmer, vil eiere av leiligheten bli fakturert for utrykningen.

Sameiets samlingsplass ved en brann er på Scandic Solli i Parkveien 68 – ett kvartal

høyere opp enn Hansteens gate – mot Solli Plass.

Ved en utløsning av alarmen – bank/ring på alle dørene i "din" etasje slik at alle får et ekstra varsel om å komme ut av leilighetene.

## **Miljø**

Styret mener generelt sett at gården er ryddig og velholdt. Det er lite støy/bråk i gården.

Det må vi fortsette med.

Likevel minner vi beboerne om den felles plikt til å kaste papir i papircontainere i garasjen og bruke de GRØNNE OG BLÅ POSENE til hhv. matavfall og "plastikk".

Røykere/snusere bes kaste røykestumper og snus på "riktige plasser".

Stadig vekk finner vi stumper på plasser de ikke hører hjemme. Disse kastes blant annet ned fra balkonger og forsøpler gården og ute ved inngangspartiene.

Vi håper alle er med på å holde gården ren. Ikke kast noe hverken på utsiden av

inngangsdørene, fra balkongene eller inn blant busker og trær i gården. Bruk egnede

beholdere.

Og til hunde- og katteeiere: Det er forbudt å luften dyr i indre gård. Når vinteren er ferdig og snøen forsvinner – så kommer også "syndene" frem. Avføring ligger i hagen, noe som ikke er akseptabelt av flere grunner. Gården har etterhvert fått flere barnefamilier og det er ikke noe hyggelig for de å leke i slike omgivelser. Rent estetisk er det heller ikke noe vi ønsker oss.

For ordens skyld nevner vi også at det ikke skal slippes løs katter og hunder i oppgangene alene. Klager er kommet på at det går katter uten tilsyn i oppgangene og det må det bli slutt på.

## **Gårdens indre og ytre arealer**

Styret jobber kontinuerlig med vedlikehold av gårdens indre og ytre arealer.

## **Oppussing av leiligheter**

Ved oppussing av leiligheter skal ikke bygningsmaterialer eller lignende settes på utsiden av verken søppel-, papircontainerne eller på gaten. Dette skal kjøres vekk umiddelbart på egnede steder i kommunen - for egen regning.

Og vi gjentar at større oppussingsarbeider skal meddeles styret. Det skal på ingen måte tas ned bærevegger eller flytte disse uten styrets godkjenning. Det samme gjelder badetrom og utskifting av ventilasjonsanlegget på kjøkkenet som skal tilpasses gårdens ventilasjonssystem.

Dessverre har det oppstått skader noen steder i fellesarealer pga. oppussing. Blant annet på tepper hvor det ser ut til at det har stått malingsspann etc. Det er unødvendig at slikt skal skje. Føler du dårlig samvittighet – si i fra til styret – så får vi ordnet opp i dette.

#### **Støy/bråk**

Ring BOMILJØVAKTEN, tlf. 22 97 10 70 dersom det gjelder klage på naboer som spiller høy musikk, bråker eller gjør annet som forstyrrer utover husordensreglene.

#### **Barnevogner**

Barnevogner skal stå på "barnevognparkeringsen" i U1 under trappegangen. Feilparkerte barnevogner vil hindre frie veier ved rømming ved eventuell brann og i tillegg drar de med seg mye skitt og skitner til teppene i gangene. Barnevognparkeringsen er ikke for andre gjenstander enn barnevogner.

#### **Informasjonsbrosjyre**

Styret utarbeidet en informasjonsbrosjyre hvor også husordensregler er medtatt. Denne er både på norsk og engelsk og er sendt ut til eiere av seksjonene og samtidig lagt i postkassene. Vi håper dette er et godt bidrag til både eiere og leietakere om hvilke vedtekter og husordensregler som gjelder.

#### **Utleie**

Styret minner om at eierne etter vedtektene § 6 er forpliktet til å melde ifra om hvem og hvor mange som bor i utleieleiligheten, jfr. også eget brev som er sendt ut om dette.

#### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler (det anbefales en godkjent røykvarsler på hvert soverom), samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dette kommer i tillegg til det sentrale brannvarslingsanlegget som er installert av sameiet.

SLOKKEAPPARATER er montert i garasjen og i enkelte etasjer for å styrke sikkerheten

og øke mulighetene til å kunne slokke dersom en brann skulle oppstå. Sørg for at du har riktig slokkeutstyr i din leilighet.

#### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

#### **Kabel-TV / Bredbåndstjenester**

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 92405050, eller deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

Sameiet har etter installasjon av Fiber bredbånd inkludert 100mbit internettlinje og TV-pakke inkludert i sameiets fellesavtale. Det er en fleksibel oppkjøpstrapp der en kan velge bort TV og få 750mbit internett som en del av fellesavtalen uten ekstra kostnad.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Cort Adelters Gate 25 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Sameiet har inngått avtale om Norgespris på fjernvarme og strøm i fellesarealer.

#### **Energimerking**

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

#### **Radon**

Fra 1. januar 2014 ble det pålagt å utføre radonmålinger i alle typer utleieboliger, dette også om du bare leier ut en del av egen bolig.

Det er den enkelte eier av utleieobjektet som har ansvaret.

Beboere som selv eier sin bolig uten å leie ut hele eller deler er unntatt fra pålegget, men det anbefales at også selvere foretar jevnlig målinger.

#### **Statens Strålevern anbefaler:**

- \* Radonmåling hvert 5. år, ved eierskifte, etter oppussing
- \* Radonmåling etter endringer i forhold til ventilasjon og oppvarmingssystemer
- \* Gjøre radontiltak hvis radonnivået er over 100 Bq/m<sup>3</sup>
- \* Alle som har oppholdsrom i underetasjer eller i en av de tre laveste etasjene over bakkeplan bør måle radonkonsentrasjonen
- \* Alle boliger, arbeidslokaler, skoler, barnehager bør måles
- \* Langtidsmåling bør utføres med sporfilm over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret oktober - april

Ytterligere informasjon finnes på hjemmesidene til Statens Strålevern

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

Oslo kommune anbefaler alle boligeiere å foreta måling av radon.

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2025: Rehabilitering garasje og reparert drenering bakgård

Installert Unloc på alle inngangsdører

2022 Nye nødlis

Utskiftning av hagemøbler

Lagt inn fiber bredbånd inn til bygget

2020 Rehabilitering av tak

2019 Maling av entredører og ståldører

2017 Fornyet fjernvarmeanlegg

2016 Maling av fasade og vinduer, dører, smijerns rekkverk og balkongkanter.

Kontroll av avløpssystem

2013 Nytt brannvarslingssystem til alle leiligheter.

2012 Nytt låssystem til inngangsdører og garasje

**Salg av seksjoner i 2025:**

Seksjon 105 Omsatt 30.06.2025

Seksjon 009 Omsatt 01.03.2025

Seksjon 016 Omsatt 16.06.2025

Seksjon 059 Omsatt 15.06.2025

Seksjon 058 Omsatt 01.11.2025

Seksjon 033 Omsatt 15.12.2025

Seksjon 030 Omsatt 28.05.2025

Seksjon 016 Omsatt 15.10.2025

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnhenting for bygningsmessig vedlikehold.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bygningsmessig vedlikehold.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 839 607.

### Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CORT ADELERS GATE 25.

| Årsregnskapet består av:  | Etter vår mening:   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SAMEIET CORT ADELERS GATE 25**  
**ORG.NR. 994358472, KLIENTNR. 7079**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2025  | Regnskap<br>2024  | Budsjett<br>2025  | Budsjett<br>2026  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 6 189 610         | 5 158 008         | 6 190 000         | 6 437 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 1 473 900         | 6 035             | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>7 663 509</b>  | <b>5 164 043</b>  | <b>6 190 000</b>  | <b>6 437 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -42 300           | -40 185           | -40 000           | -40 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -300 000          | -285 000          | -300 000          | -315 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -13 676           | -10 375           | -12 000           | -12 360           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -176 525          | -192 833          | -203 000          | -212 135          |
| Konsulenthonorar                   |      | -52 327           | -21 732           | -10 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -2 785 689        | -704 905          | -408 000          | -550 000          |
| Forsikringer                       |      | -546 718          | -466 001          | -550 000          | -616 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -1 397 265        | -1 260 976        | -1 410 000        | -1 482 330        |
| Energi/fyring                      | 9    | -875 888          | -969 350          | -1 300 000        | -1 300 000        |
| TV-<br>anlegg/bredbånd             |      | -672 594          | -629 033          | -690 000          | -710 700          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -695 833          | -551 883          | -652 000          | -702 990          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-7 558 815</b> | <b>-5 132 272</b> | <b>-5 575 000</b> | <b>-5 961 515</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>104 695</b>    | <b>31 771</b>     | <b>615 000</b>    | <b>475 485</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 60 660            | 57 131            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -55 235           | -63 602           | -56 000           | -45 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>5 425</b>      | <b>-6 471</b>     | <b>-56 000</b>    | <b>-45 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>110 120</b>    | <b>25 300</b>     | <b>559 000</b>    | <b>430 485</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital:          |      | 110 120           | 25 300            |                   |                   |

## BALANSE

|   | Note | 2025             | 2024             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 15 964           | 3 271            |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 507 288          | 442 443          |
| Andre kortsiktige fordringer              | 13   | 1 514            | 0                |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 532 204          | 465 719          |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 3 933            | 133 579          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>1 060 902</b> | <b>1 045 012</b> |
| <hr/>                                     |      |                  |                  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>1 060 902</b> | <b>1 045 012</b> |
| <hr/>                                     |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                      |      | 192 071          | 81 951           |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>192 071</b>   | <b>81 951</b>    |
| <hr/>                                     |      |                  |                  |
| <b>GJELD</b>                              |      |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                  |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 14   | 647 536          | 734 969          |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>647 536</b>   | <b>734 969</b>   |
| <hr/>                                     |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 86 581           | 79 619           |
| Leverandørgjeld                           |      | 134 450          | 148 152          |
| Påløpte renter                            |      | 264              | 321              |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>221 295</b>   | <b>228 092</b>   |
| <hr/>                                     |      |                  |                  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>1 060 902</b> | <b>1 045 012</b> |
| <hr/>                                     |      |                  |                  |
| Pantstillelse                             |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                             |      | 0                | 0                |

Oslo, 04.02.2026  
Styret i Sameiet Cort Adelers Gate 25

Andreas Rian/s/

Tom Øivind Hansson/s/

Lasse Berntsen/s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 5 948 136        |
| Seksjonert lokale                    | 241 474          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>6 189 610</b> |

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

|  |                  |
|--|------------------|
| Vedtektsbestemt innflyttingsgebyr            | 1 500            |
| Kapitalinnkalling vedlikehold garasjekjeller | 1 460 100        |
| Nøkler                                       | 12 300           |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>                   | <b>1 473 900</b> |

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -42 300        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-42 300</b> |

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -300 000        |
| <b>SUM STYREHONORAR</b>                           | <b>-300 000</b> |

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Revisjon                    | -13 676        |
| <b>SUM REVISJONSHONORAR</b> | <b>-13 676</b> |

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

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Hovedentreprenør I | -2 018 131 |
|--------------------|------------|

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 018 131**

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -74 952  |
| Drift/vedlikehold VVS             | -26 056  |
| Drift/vedlikehold elektro         | -2 013   |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -163 408 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -299 981 |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -169 318 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -9 831   |
| Egenandel                         |          |
| forsikring                        | -22 000  |

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 785 689****NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Vann- og avløpsgebyr | -770 106 |
| Renovasjonsgebyr     | -627 159 |

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 397 265****NOTE 9****ENERGI/FYRING**

|                  |          |
|------------------|----------|
| Elektrisk energi | -78 723  |
| Fjernvarme       | -797 165 |

**SUM ENERGI / FYRING -875 888**

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -3 700          |
| Container                        | -36 521         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -9 952          |
| Vaktmestertjenester              | -226 068        |
| Vakthold                         | -38 878         |
| Renhold ved firmaer              | -227 027        |
| Andre driftskostnader            | -146 746        |
| Trykksaker                       | -1 014          |
| Andre kontorkostnader            | -58             |
| Porto                            | -1 605          |
| Bank- og kortgebyr               | -4 315          |
| Øreavrunding                     | 51              |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-695 833</b> |

**NOTE 11****FINANSINTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Kundeutbytte Gjensidige                       | 50 485        |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 4 508         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 3 933         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 249           |
| Andre renteinntekter                          | 1 485         |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>60 660</b> |

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Pantegjeldsrenter          | -54 776        |
| Renter på leverandørgjeld  | -459           |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-55 235</b> |

**NOTE 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |              |
|---|--------------|
| Andre kortsiktige fordringer            | 1 514        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>1 514</b> |

**NOTE 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

|  |                 |
|--|-----------------|
| OBOS-banken AS   |                 |
| Flytende rente   |                 |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år. |                 |
| Opprinnelig 2016   | -2 000 000      |
| Nedbetalt tidligere                                      | 1 265 031       |
| Nedbetalt i år   | 87 433          |
|  | -647 536        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>                       | <b>-647 536</b> |

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.03.26

Selskapsnummer: 7079 Selskapsnavn: SAMEIET CORT ADELERS GATE 25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



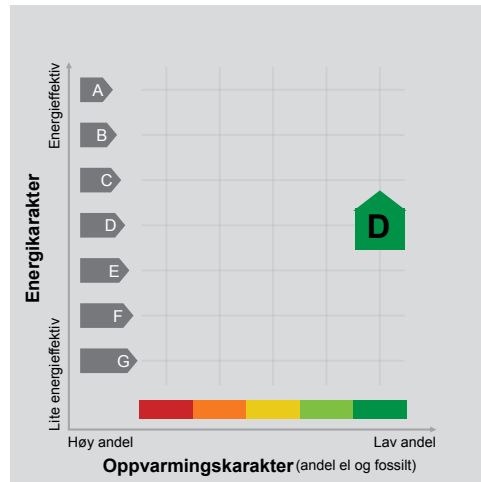
**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

## Energiattest for flerboligbygg

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Attesten gjelder           | Energiattester SAMEIET CORT ADELERS GATE 25 |
| Antall registrerte enheter | 6   |
| Postnummer                 | 0253  |
| Sted                       | OSLO  |
| Kommunenavn                | Oslo  |
| Gårdsnummer                | 209   |
| Bruksnummer                | 17  |
| Seksjonsnummer             | —   |
| Andelsnummer               | —   |
| Festennummer               | —   |
| Byggningsnummer            | 81209243                                    |
| Merkenummer                | Energiattest-2025-233035                    |
| Dato                       | 13.12.2025                                  |
| Innmeldt av                | OBOS Prosjekt AS                            |



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Avdeling Indre by

Knut Bakke  
c/o Selvaagbygg  
Holmeveien 19  
0374 OSLO

Dato: 26 MARS 1998

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9500305-62  
Oppgitt tid ved henvendelse

Saksbeh: Leif Oskar Solheim

Arkivkode:

Byggepiass: Cort Adelers gate 23-25

Eiendom: 209/17//0

Tiltakshaver: Selvaag Eiendom AS

Adresse: Holmenveien 19, 0374 Oslo

Søker: Selvaagbygg A/S

Adresse: Postboks 100 Vinderen 0319 Oslo

Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

### Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Saksnr. 9500305 ersttter tidligere mappnr. 950015546.

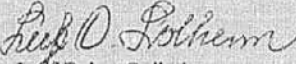
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Avdeling Indre by  
Seksjon Byggekontroll

  
Øyvind Rooth  
Seksjonsleder

  
Leif Oskar Solheim  
Avd.ing.II



|                          |                   |           |             |           |               |
|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|-----------|---------------|
| Plan- og bygningssetaten | Postadresse:      | Telefon:  | 22 66 22 66 | Bankgiro: | 6003.05.58926 |
| Avdeling Indre by        | Trondheimsveien 5 |           | 22 66 20 20 | Postgiro: | 0800.10.41300 |
| Byggekontroll            | 0460 OSLO         | Telefaks: | 22 66 25 65 | Org.nr.:  | 971 040 823   |



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Rørmontasje AS  
Beverveien 15  
0596 OSLO

Dato: 10.05.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201013739-5    Saksbeh: Ingrid Mellingen  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Arkivkode: 531

|               |                          |             |  |
|---------------|--------------------------|-------------|--|
| Byggeplass:   | HANSTEENS GATE 16        | Eiendom:    | 209/17/0/0   |
| Tiltakshaver: | Rakel Surlien            | Adresse:    | Hansteens gate 16, 0253 OSLO                             |
| Soker:        | Rørmontasje AS           | Adresse:    | Beverveien 15, 0596 OSLO                                 |
| Tiltaksstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/repasasjon av<br>bygningstekniske installasjoner |

---

**FERDIGATTEST - HANSTEENS GATE 16**

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

---

Det viser til søknad om ferdigattest av 03.05.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Enklere saker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.05.2011 av:*

*Ingrid Mellingen - Saksbehandler*  
*Mirjana Rakic - Enhetsleder*

Kopi til: Rakel Surlien, Hansteens gate 16, 0253 OSLO  
Vedlegg: Orientering om klageadgang



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180    Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00    Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

## Følg brev til leveranse

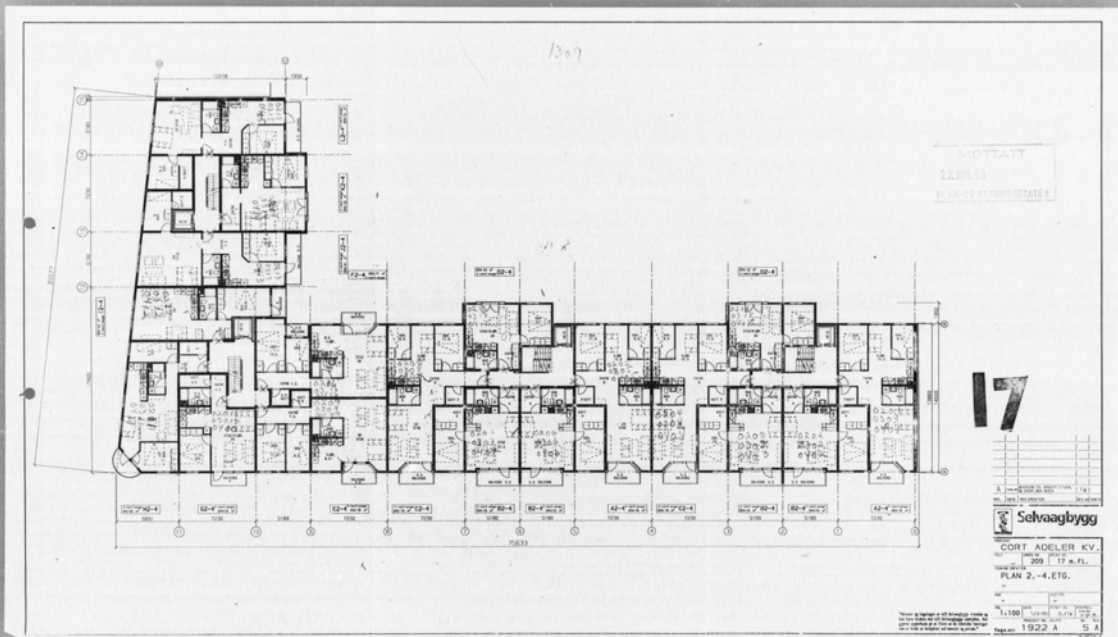
---

Ordrenummer: 208108  
Leveransetype: Ferdigattest  
Dokumentene er kontrollert: 24.04.2026  
Kontrollert av: CA  
Adresse: HANSTEENS GATE 18  
Postadresse: 0253 OSLO  
Matrikkel: 0301-209/17

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208108  
[post@ferdigattest.net](mailto:post@ferdigattest.net) - 2026 © Ferdigattest DA



TEGNINGENE ER  
NEDFOTOGRAFERT -14,8 X



# Nabolagsprofil

Hansteens gate 18 - Nabolaget Vika - vurdert av 313 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Ruseløkka<br>Linje 12                                | 2 min  | 0.2 km |
| Observatoriegata<br>Linje 21                         | 3 min  | 0.2 km |
| Nationaltheatret<br>T-bane, buss, flytog, tog, trikk | 6 min  | 0.5 km |
| Aker brygge<br>Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22      | 8 min  | 0.6 km |
| Rådhusbrygge 3<br>Linje B9                           | 10 min | 0.8 km |

## Skoler

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>611 elever, 35 klasser     | 4 min  | 0.3 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>812 elever, 47 klasser   | 14 min | 1.1 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>508 elever, 26 klasser    | 21 min | 1.7 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 19 min | 1.5 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser     | 7 min  | 3 km   |
| Vika videregående skole                                  | 3 min  |        |
| Oslo Handelsgymnasium<br>816 elever, 33 klasser          | 3 min  | 0.2 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

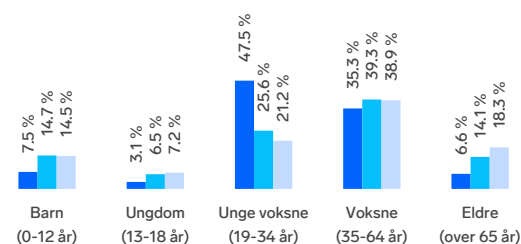
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Vika          | 3 440     | 2 236         |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|   |       |        |
|---|-------|--------|
| Ankerhagen barnehage (1-5 år)<br>39 barn        | 2 min | 0.2 km |
| Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år)<br>22 barn | 5 min | 0.4 km |
| Fjordbyen barnehage (1-5 år)<br>67 barn         | 5 min | 0.5 km |




## Dagligvare

|                                 |       |        |
|---------------------------------|-------|--------|
| Rema 1000 Vika                  | 3 min |        |
| Joker Ruseløkka<br>Søndagsåpent | 3 min | 0.3 km |





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

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 96/100

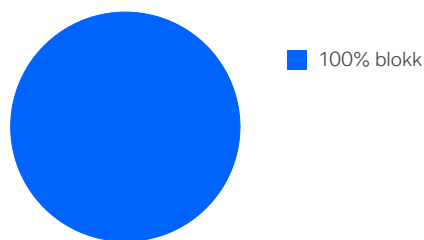
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Trafotaket streetbasketanlegg 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Oslo handelsgym 3 min   
Aktivitetshall 0.2 km
-  SATS Solli plass 5 min 
-  Friskis & Svettis Oslo 6 min 

## Boligmasse






«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

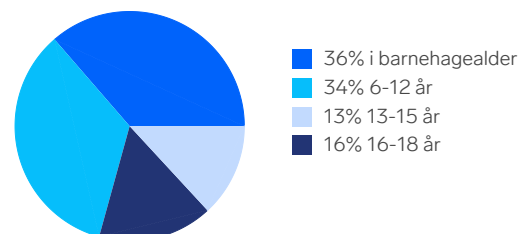
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  VIA Vika Shopping & Restauranter 4 min 
-  Boots apotek Solli 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

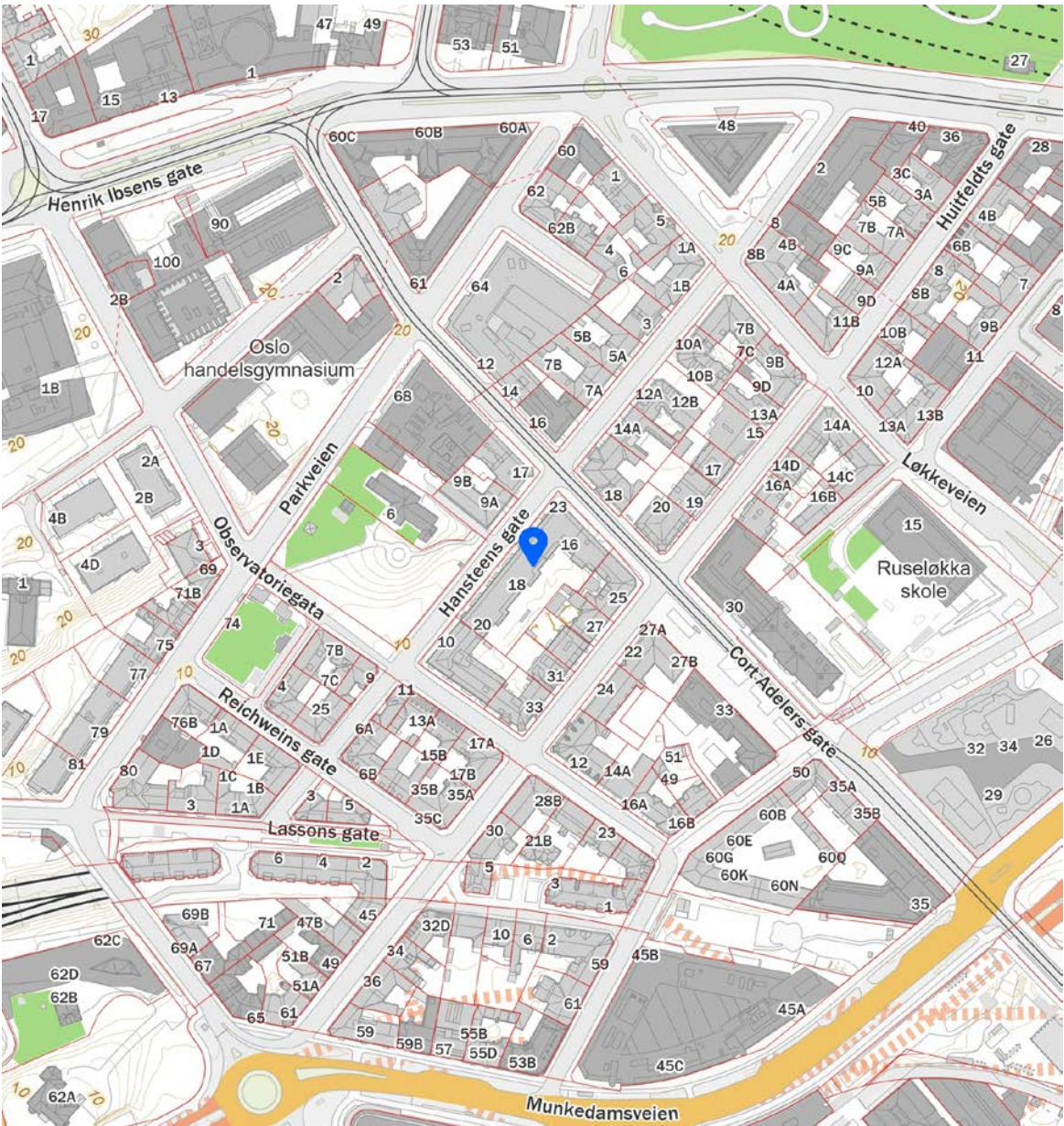
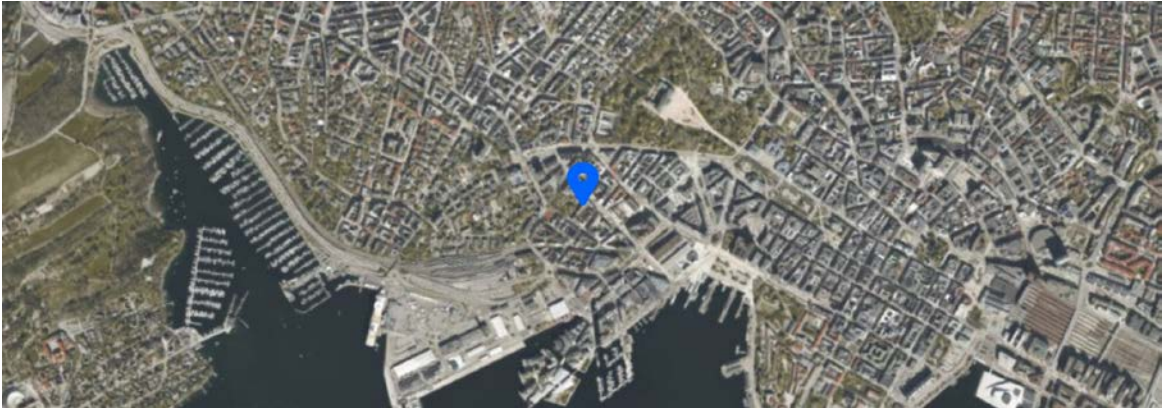


## Sivilstand

| Sivilstand    | Vika | Norge |
|---------------|------|-------|
| Gift          | 19%  | 33%   |
| Ikke gift     | 72%  | 54%   |
| Separert      | 8%   | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%   | 4%    |



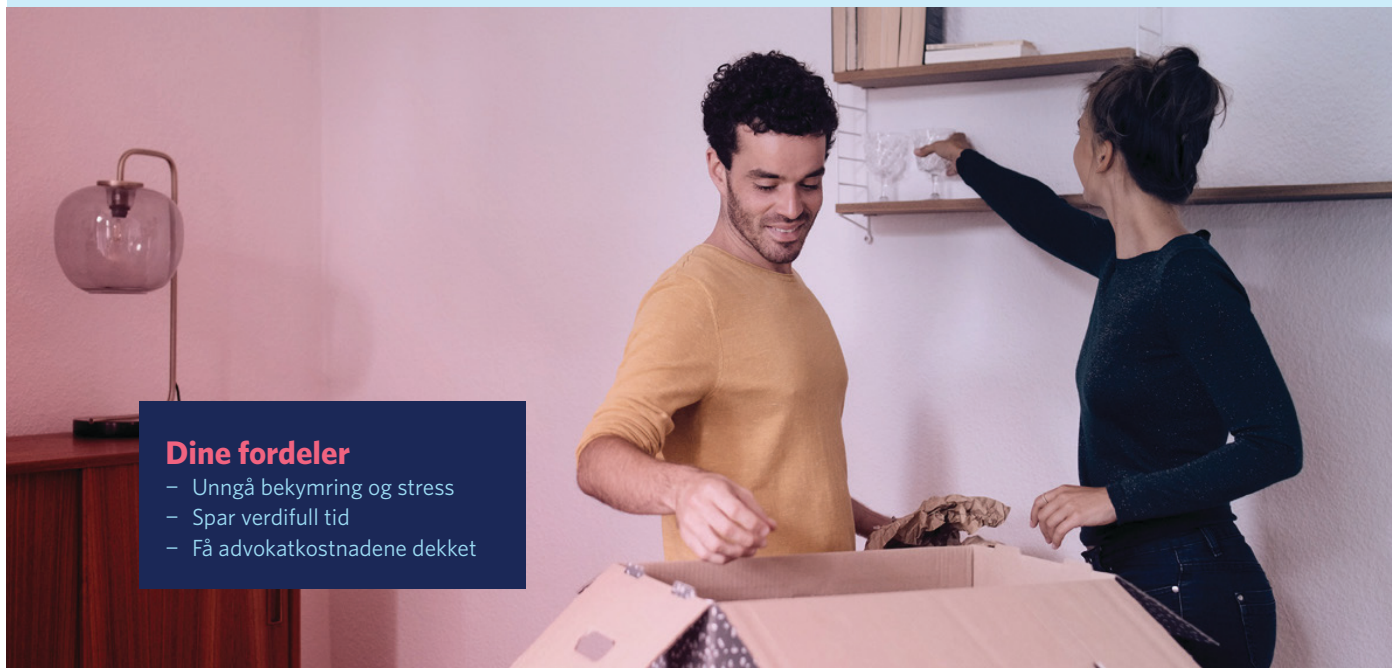
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 eigeendom (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 TEPER** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Tonje Heitmann Eide  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

tonje.eide@emera.no  
+47 480 58 025

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.

# Budskjema



Tonje Heitmann Eide  
tonje.eide@emera.no  
480 58 025

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

|   |                           |      |
|---|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven   |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:  |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|   |                           | Kr.  |
|   |                           | Kr.  |
|   |                           | Kr.  |
|   |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:  |                           | Kr.  |
| TOTALT:   |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)  |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:  |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):  |                           |      |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| NAVN:                            | NAVN:   |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:   |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:  |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:   |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:  |
| E-POST:                          | E-POST:   |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:   |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:   |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING