notar



Grünerløkka/Akerselva

Østre Elvebakke 5

Leilighet | BRA-i/BRA Total 57/62 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 6 990 016,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Unik og prisvinnende penthouseleilighet over 2 plan med nydelig utsikt! Vestvendt balkong. *Garasje. Sjelden mulighet!

Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	9
Bilder	14
Om eiendommen	31
Vedlegg	43
Budskjema	99

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.









Velkommen til Østre Elvebakke 5

Velkommen til en sjelden mullighet. Boligen har en spesielt god beliggenhet i 6. og 7. etasje med fantastisk utsikt! Her har man heis fra 6. etasje og helt ned til garasjen. Boligen og utsikten må virkelig oppleves. Leiligheten holder fin standard med gode materialvalg. I toppetasjen er det store glassflater fra gulv til tak. Her får du en bolig med moderne detaljer og velholdt standard!

Kort fortalt:
- Unik og prisvinnende penthouseleilighet over 2 plan!
- Bygget vant i 2006 designprisen fra Norsk senter for design og arkitektur.
- Sjelden mulighet i ombygget fabrikkbygg.
- Romslig og innholdsrik 2-roms med vestvendt balkong.
- Solrik vestvendt balkong på ca. 7 kvm.
- Fantastisk utsikt, som må oppleves.
- Bygget har heis helt ned til garasjen.
- Generøs takhøyde og store glassflater fra gulv til tak
- Flott planløsning som gir gode rom.
- Kjøkken fra Sigdal med moderne hvitevarer.
- Romslig bad med opplegg for vask/ tørk.
- Tidsrikig malt med enstavsparkett.
- Felles takterrasse.
- Lave felleskostnader med fiber inkludert.
- *Mulighet for kjøp av garasjeplass.
- Bygget ble ombygget i 2005.
- Veldrevet sameie uten fellesgjeld.
- Tilbaketrukket beliggenhet ved Akerselva!

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

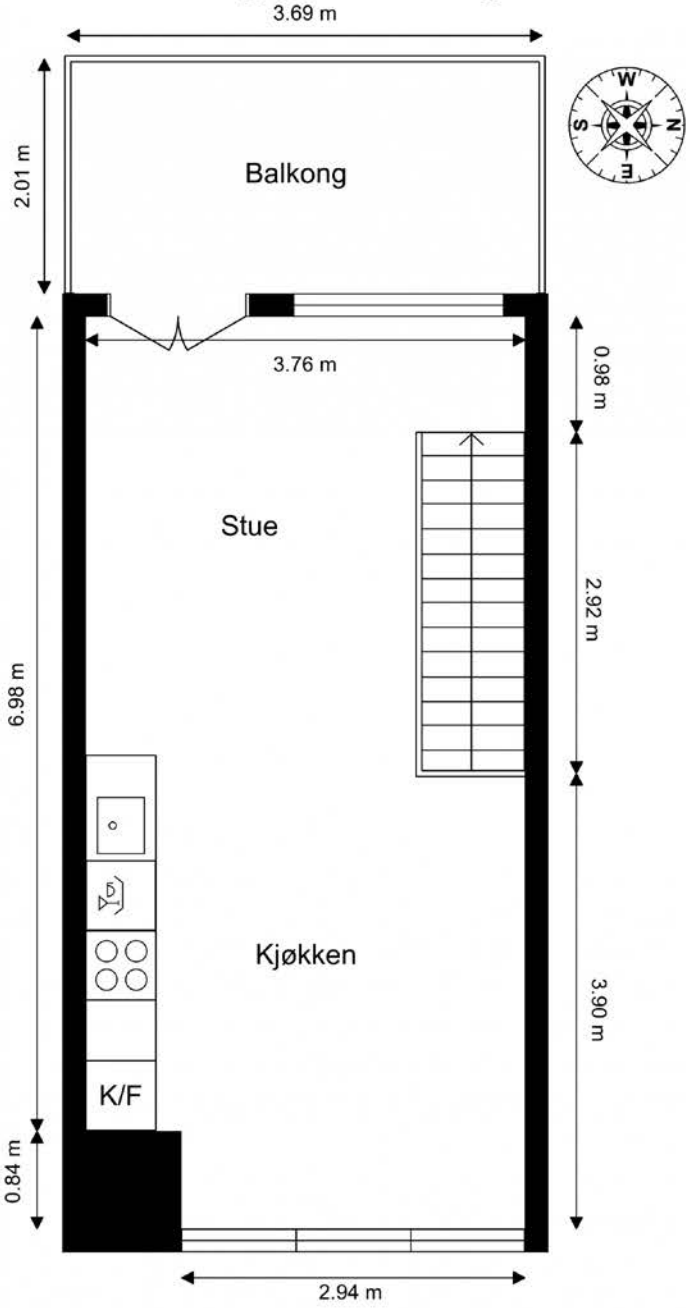
Adresse	Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO
Prisantydning	Kr 6 790 000,-
Fellesgjeld	Kr 28 476,-
Omkostninger	Kr 171 540,-
Totalpris	Kr 6 990 016,-
Fellesutgifter	Kr 3 854,-
BRA-i/BRA Total	57/62 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1948
Soverom	1
Etasje	6

Østre Elvebakke 5

Plantegning

Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO

Leilighet - 7. Etasje



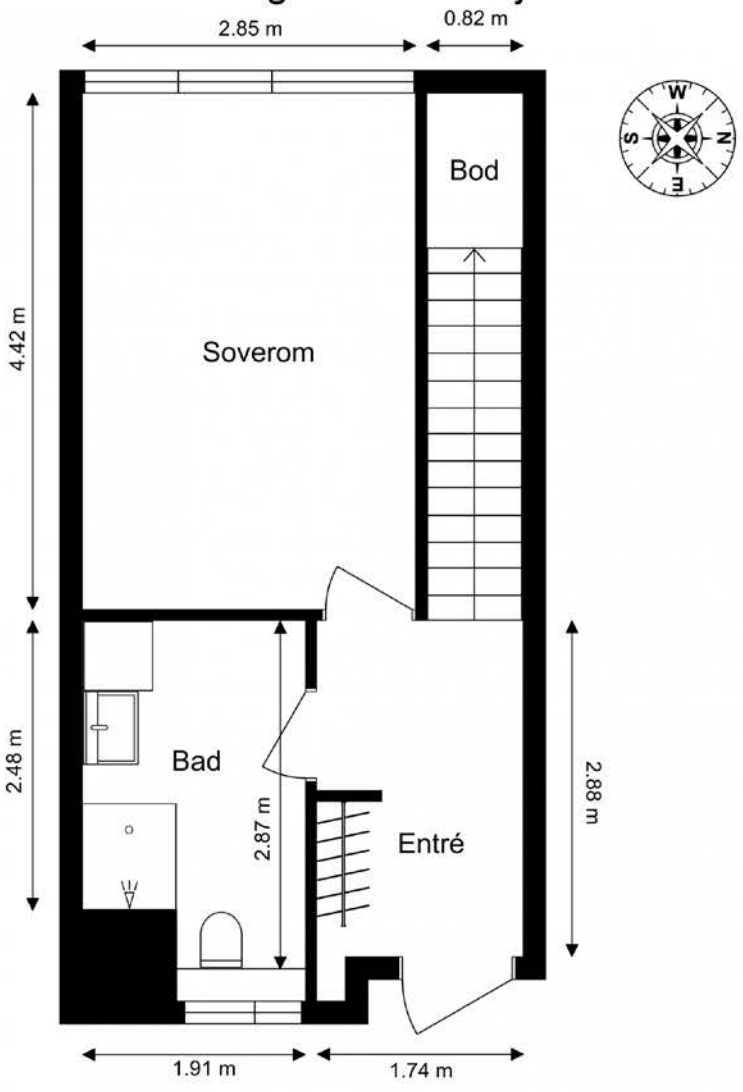
Ordernr. 15086045

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO

Leilighet - 6. Etasje



Ordernr. 15086045

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

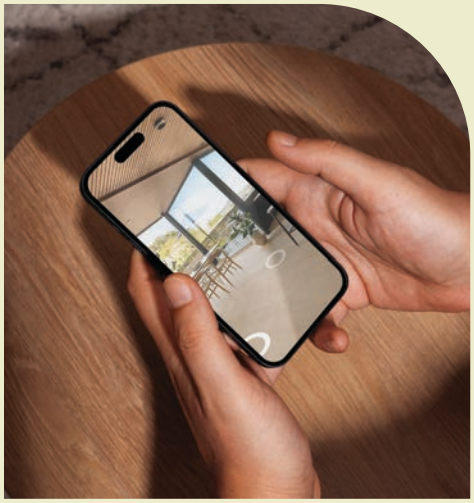
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

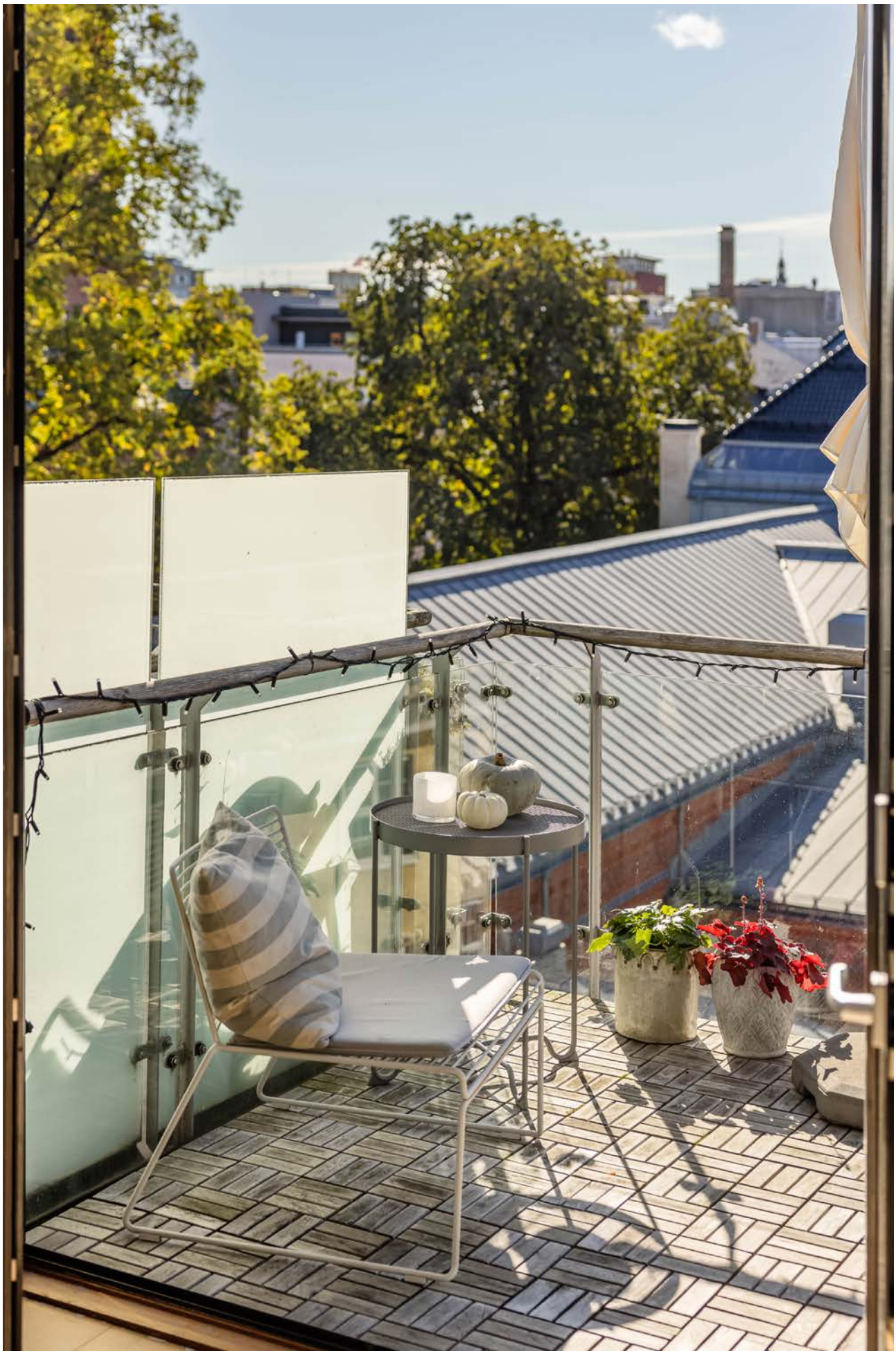
Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.

















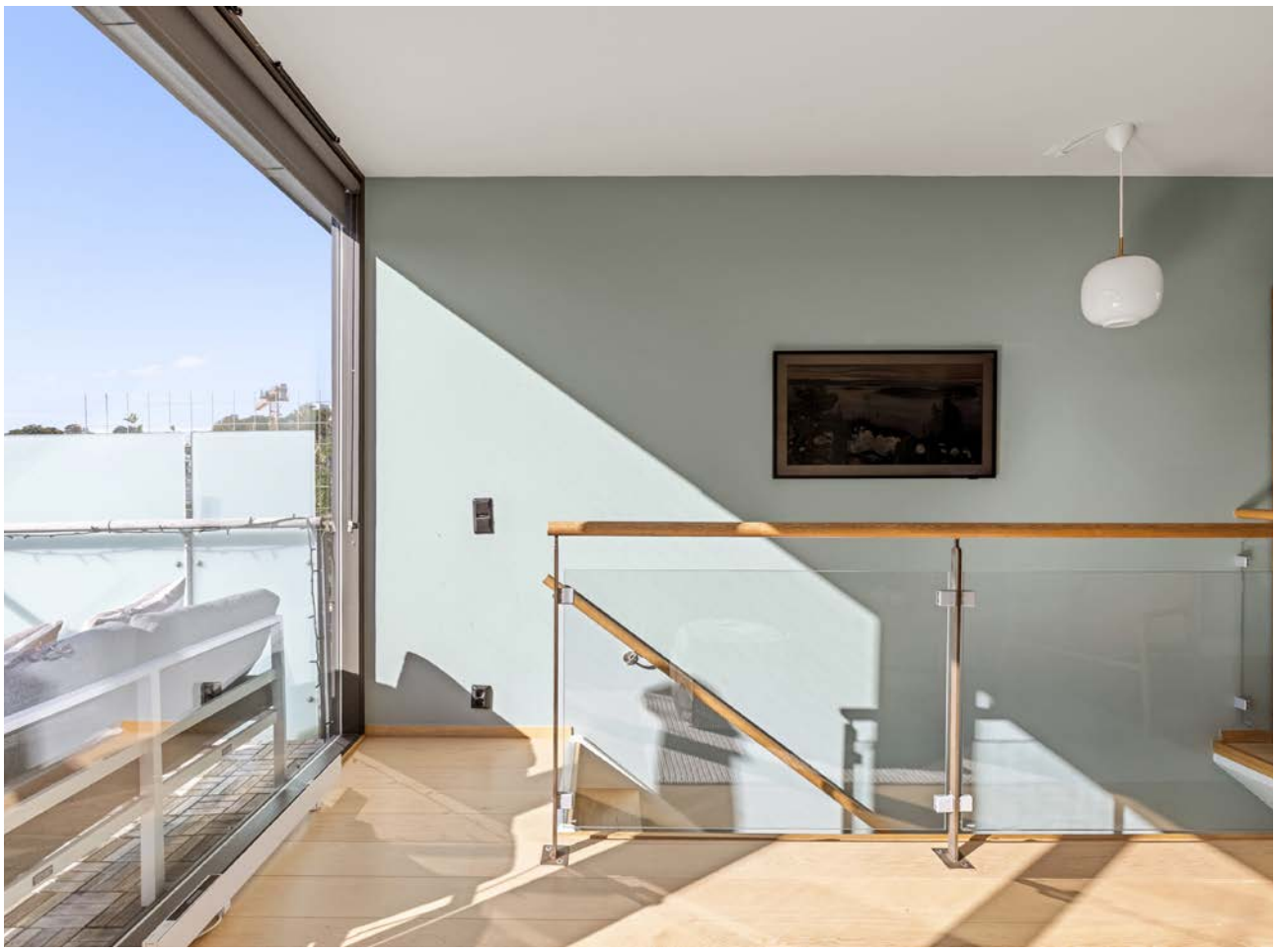







Edvard Munch
LOUISIANA 11 OKT 1975 4 JAN 1976





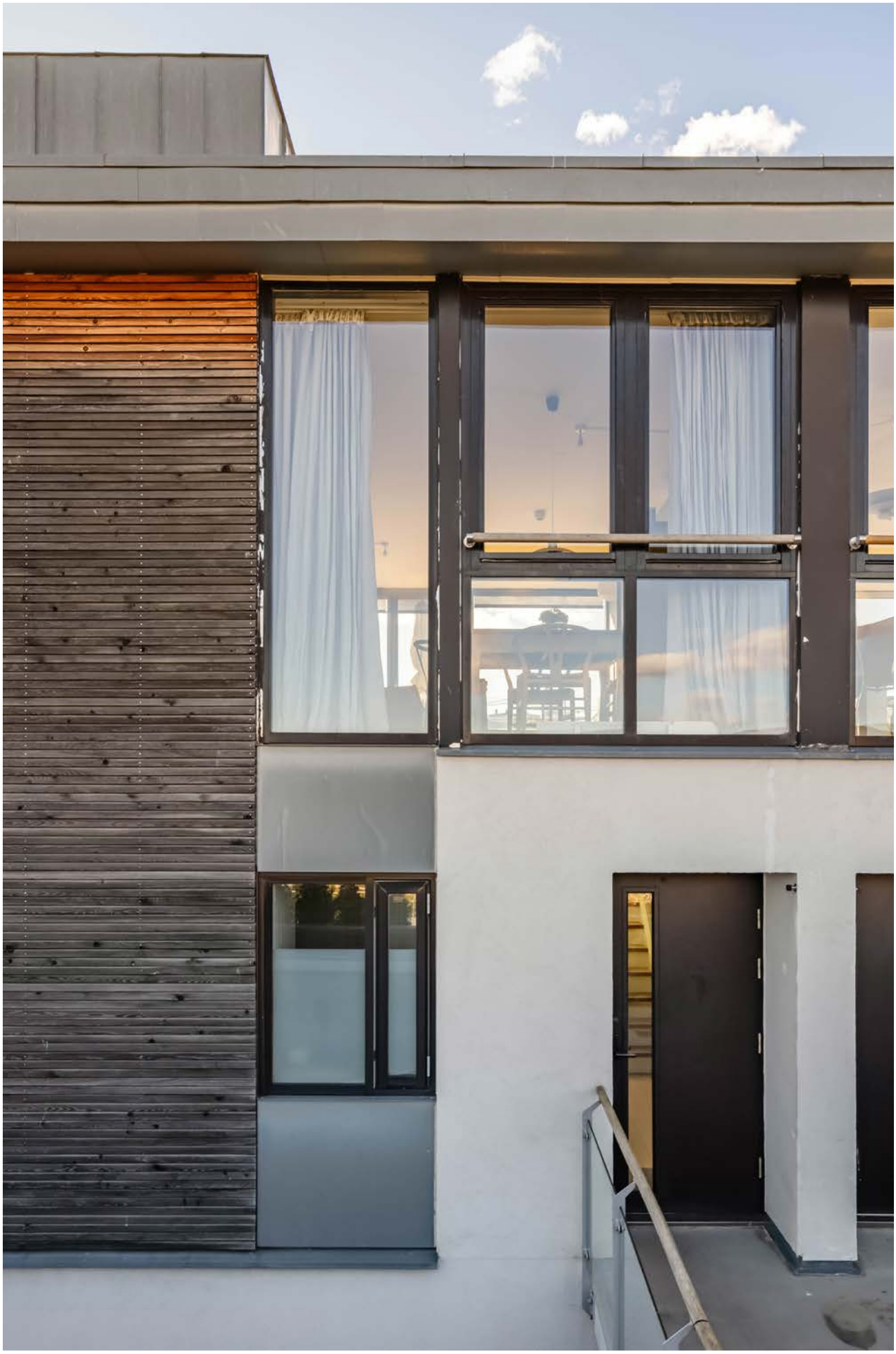






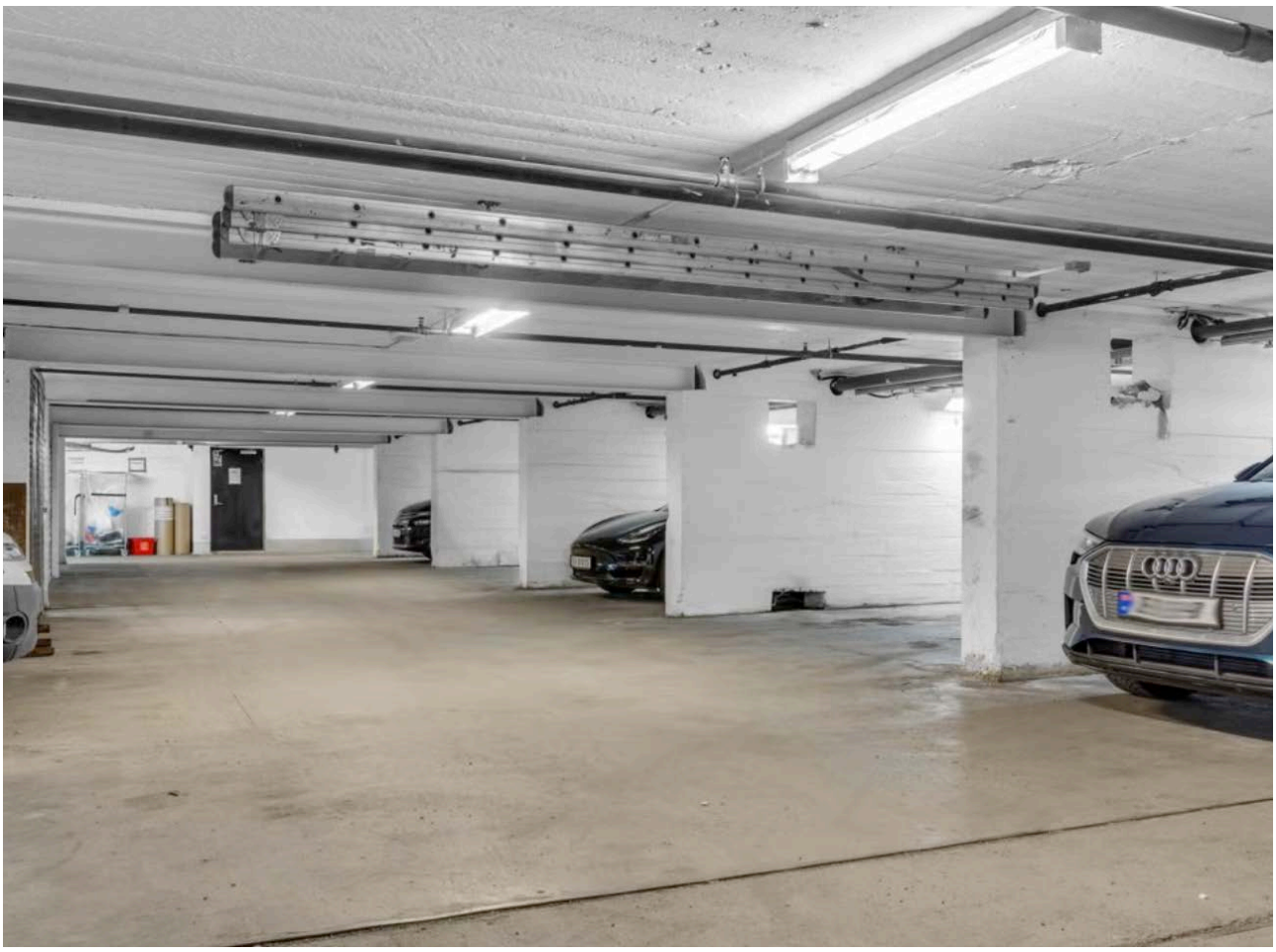

















P
Kaffe

Østre Elvebakke 5

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO

Oppdragsnummer
17-0111/26

Selger
Sara Emma Mari Lagerfelt
Tomas Lagerfelt

Matrikkel
Gårdsnummer 208, bruksnummer 287, seksjonsnummer 47, , ideell andel 1/1.
 i Sameiet H 16-Kvartalet med orgnr.: 988514101 i Oslo kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
C

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.
Selger opplyser om set snittlig forbruk på ca. 5000kwh pr. år.

Tomt
Eiet tomt på 5.162 kvm.

Sameiebrøk
72/13654

Takst
Tilstandsrapport datert 18.09.2026. utført av Anticimex AS.

Byggeår
1948

Byggemåte
Næringsbygg oppført i 1948 ombygget til næring- og leilighetsbygg i 2004. Bygningen har støpt såle mot grunn. Parkeringsanlegg i nederste etasje.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong, mur- og stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk trekonstruksjoner. Skillende dekker av betong.
Utvendige fasader av naturstein, synlig murverk, pussede fasadeplater, metall og liggende trespiler. Flatt tak. Taket er belagt med asfaltpapp.

Leiligheten ligger i et næringsbygg fra 1948 som ble ombygget til nærings- og leilighetsbygg i 2004. Bygningen har støpt såle mot grunn, og grunnmur og bærende konstruksjoner er utført i betong, mur- og stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk trekonstruksjoner. Skillende dekker er av betong. Ytterveggene har fasader av naturstein, synlig murverk, pussede fasadeplater, metall og liggende trespiler. Bygningen har flatt tak med gesims, og taket er belagt med asfaltpapp. Leiligheten har entrédør med glassfelt og brannklasse B30, samt tofløyet balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre/metall. Balkongen er utført i betongkonstruksjoner med gulvflate belagt med tre-heller og rekkverk og levegger av glass, metall og treverk.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannrør av kobber, plast og rør-i-rør. Inspeksjonsluke til fordelerstammer for rør-i-rør og stoppekran er plassert på bad.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på \kjøkken som en del av kjøkkenventilatoren. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vinduer. Ventilasjonsvifte over kjøkkenventilator er oppgradert i 2026.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 108 liter, plassert på bad, med lekkasjevarsler. Fra ombygging i 2004.
- Brannteknisk forhold: Brannslange under kjøkkenvask.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Overflater vegger
Avvik: Det er registrert en manglende flis og en løs flis på sokkel under skap til varmtvannsbereder.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedringer.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

- Våtrom > Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger
Avvik: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Våtrom > Tettesjiktets tilslutning til sluk
Avvik: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Skap til varmtvannsbereder har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

- Kjøkken > Vannrør
Avvik: Vannrørene er ikke plugget mot varerør.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Kjøkken > Innredning
Avvik: Det er registrert slitasje/svellemerker på bunnplate under kjøkkenvask og på sokkel.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens er at det bør gjennomføres tiltak for å opprettholde forventet standard. Foreslått tiltak er lokal utskifting

Til informasjon: Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

- Tekniske anlegg > Varmtvannsbereder
Avvik: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan
iverksettes når dette blir nødvendig.

- Yttervegger inkl. fasader > Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)
Avvik: Det er registrert mye fugleavføring på vannbrett på vestvendt fasade i 6.etasje.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens er at fugleavføring inneholder stoffer som erfaringsmessig kan tære på berørte bygningsmaterialer. Det er registrert enkelte sprekker i pussede fasadeplater. Årsak er vurdert til å være noe bevegelse i konstruksjonen. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Vinduer og ytterdører > Vinduer og omramming
Avvik: Det er registrert malingsavskalling på utvendige beslag rundt vinduer. Det er registrert malingsavskalling på utvendige beslag rundt balkongdør.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene og negativ videreutvikling. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Vinduer og ytterdører > Ytterdører og omramming
Avvik: Det er registrert malingsavskalling på utvendige

beslag rundt balkongdør. Konsekvens/tiltak:
Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene og negativ videreutvikling. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Yttertak > Helhetsvurdering
Avvik: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. Taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker.
Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

- Balkonger > Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
Avvik: Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene,
noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyde og lysåpninger
Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

- Rekkverk og håndløper
Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom > Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført
- Tekniske anlegg > Innvendig stakeluke
- Yttervegger inkl. fasader > Lufting av ytterkledning

Elektrisk anlegg:
El-anlegget er fra boligens oppføringstidspunkt/ ombyggingsår. Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer. Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.
Avvik: Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Det er registrert forhold (manglende samsvarserklæring) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Laddare finns installarad på garageplatsen. Separat abonnemang tillkommer

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2026:
• Oppgraderinger i 2026: Ventilasjonsvifte (over kjøkkenventilator).

2024:
• Oppgraderinger: Armatur, oppvaskmaskin og

benkeplate i 2024.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning og allmennyttig formål (undervisning, kultur).

Gjeldende reguleringsplan er S-3915. Endret reguleringsplan for Hausmanns gate 16 som omreguleres fra tomt for offentlig bygning til bygge-område for bolig, kontor, forretning, bevertning og allmennyttig formål (undervisning,kultur),off.trafikkomr. og friområde. Vedtatt 19.06.2002.

Gjeldende kommunedelplan for eiendommen er KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser - Vedtaksdato: 22.04.2009. Elendommen berøres også av KDP-4, Akerselva miljøpark. Planen sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.

Bygningen er regulert til bevaring og registrert på Byantikvarens Gule liste. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensninger for blant annet endringer av fasader og andre bevaringsverdige bygningsdeler. For nærmere informasjon vises det til Byantikvaren i Oslo kommune og gjeldende reguleringsbestemmelser.

Pågående byggesaker i nærområdet:
202508485 - Hausmanns gate 42 A-C - oppføring av boligbygg og riving av eksisterende bygård. Siste dok. 01.09.2026.
Meglers kommentar: Det er registrert en pågående byggesak i området ved Hausmanns gate 42 og Brenneriveien 1. Saken gjelder riving av eksisterende bygård og oppføring av nytt boligbygg. Prosjektet omfatter etter tilgjengelige opplysninger 42 nye boligenheter.

202508407 - Brenneriveien - oppgradering av gate. Siste dok. 25.03.2026
Meglers kommentar: Søknaden omfatter oppgradering av gate til gatetun i nordre det av Brenneriveien.

Pågående plansak i nærområdet:
202209792 - Markveien - Gateopprustning.
Meglers kommentar: Det er en pågående plansak i nærområdet som gjelder gateopprustning av Markveien mellom Olaf Ryes plass og Torggata. Formålet er blant annet å legge bedre til rette for gående og syklende.

Området er i stadig utvikling, og det kan forekomme både planlagte og pågående bygge- og utviklingsprosjekter i nærområdet. Interessenter anbefales å sette seg inn i gjeldende reguleringsplaner, plansaker og byggesaker som kan ha betydning for eiendommen og nærområdet. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner. Elektriske varmekabler på bad.

TV/Internett/Bredbånd

Lynet er sameiets leverandør av bredbåndstjenester.

Parkeringsforhold

Det er mulighet for kjøp av garasjeplass (nr. 11) i Parkeringssameiet H-16. Garasjeplassen medfølger ikke handelen. Denne kan kjøpes separat. Dersom du ønsker å by på boligen med garasjeplassen, må denne legges inn som et forbehold. Prisvurdering av garasjeplassen er på 700.000kr.

Kontaktperson for garasjelaget opplyser i epost 29.09.2026:
Kostnad for 2026 var kr. 3 115,-. Dette kan øke med inflasjon for 2027. Ingen planlagte arbeider p.t. Det er ingen eierskiftegebyr eller tinglysingsbegbyr tilknyttet garasjeplassen.

Øvrige som har parkeringsplass i garasjeanlegget, har forkjøpsrett på garasjeplass når de omsettes (dersom ny eier av boligen kjøper leiligheten sammen med parkeringsplassen, gjelder ikke denne forkjøpsretten). Dersom kjøper ikke ønsker parkeringsplass kan andre beboere av sameiet H16 kjøpe plassen. Det er 20. dagers avklaring av forkjøpsrett. Denne vil bli avklart etter salget. For øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Vei/Vann/Kloakk

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for ombygging til leiligheter datert 23.09.2008.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
23.09.2008.

Verneklasse/SEFRAK
Bygget er på gul liste.

Radonmåling
Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Innhold
Boligen ligger høyt og flott til i byggets 6 og 7.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.

I tillegg disponerer boligen en bod i underetasje på 6 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport.

Standard
Leiligheten strekker seg over 2 plan og inneholder:

7.ETASJE
Stue
Lys og gjennomgående stue med kjøkken i åpen løsning. De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV møblement og spisebord med tilhørende stoler.

Fra stuen er det adkomst til en flott vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet med god plass til utemøbler, grill og beplantning.

Kjøkken
Leiligheten har en åpen kjøkkenløsning med innredning fra Sigdal i hovedsak fra 2005. Armatur, oppvaskmaskin og benkeplate er oppgradert i 2024. Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate med laminert overflate og nedfelt kjøkkenvask med armatur. Over kjøkkenbenken er det sprutplate, stikkontakter og benkeskapsbelysning. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og platetopp. Ventilator er plassert i overskap. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

6.ETASJE
Soverom
Meget romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Rommet har et romslig garderobeskap som gir god plass til oppbevaring av klær og tilbehør.

Bad
Delikat flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Innredningen består av vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur, innfelt speil, overlys og hyller på vegg over servant, samt skap med benkeplate i laminat. Det er opplegg for vaskemaskin, gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører. Dusjen har armatur tilkoblet hånddusj. Badet er fra ombygging i 2004.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater og malt betong.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøleskap.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
Følgende innbo og løsøre medfølger ikke:
- Møbler, vaskemaskin og tørketrommel på bad, mikro på kjøkken, lamper, inkluderer både tak- og vegglamper, samt TV med veggfeste.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 57 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 62 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 5 m² Bod.
6. etasje
BRA-i: 28 m² Entré, bad og soverom og bod.

7. etasje
BRA-i: 29 m² Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje
7. etasje
7 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasse.

Bodene er en del av sameiets fellesarealer og eies ikke av den enkelte beboer. Megler er ikke kjent med at det foreligger skriftlig bruksrett og det må derfor tas høyde for at styret forvalter fellesarealene og kan omdisponere bruken og sette regler for hva som kan oppbevares f.eks av hensyn til brannsikkerhet.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Innvendige sjakter er medregnet i leilighetens BRA-i.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
7. Etasje: Det er målt ca. 2,48 meter takhøyde i stue/kjøkken.
6. Etasje: Det er målt ca. 2,20 meter på bad, ca. 2,41 meter i entré samt ca. 2,53 meter på soverom.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbil-lader og bakenforliggende bod i underetasje.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasse.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 6 790 000,-

Info eiendomsskatt
Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

Felleskostnader
Kr. 3 854,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, strøm fellesarealer, renter andel fellesgjeld, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene økte med 33,43 % fra 01.07.2026.

Felleskostnader for garasjeplassen kommer i tillegg. Kostnad for 2026 var kr. 3 115. Dette kan øke med inflasjon for 2027.

Formuesverdi - Primær
Kr. 3 103 626,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi
Oppgitt formuesverdi er hentet fra selgers skattekort for 2026.

Omkostninger
kr. 6 790 000,- (Prisantydning)
kr. 28 476,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 6 818 476,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 170 450,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 171 540,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 6 990 016,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

301/208/287/47:
04.01.1934 - Dokumentnr: 910950 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1951 - Dokumentnr: 301337 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2001 - Dokumentnr: 27860 - Erklæring/avtale stedsevarig og vederlagsfri rett til nettstasjon for Viken energinett AS
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2001 - Dokumentnr: 27862 - Erklæring/avtale
Vederlagsfri rett til Viken energi til å ha strømkabler over/langs eiendommen.
Avtalen kan ikke avlyses uten samtykke fra Viken energi
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2005 - Dokumentnr: 34830 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om almen ferdsel og bruk
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/ Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2005 - Dokumentnr: 36844 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om garasje/parkering
Rettighetshaver - Aspelin-Ramm Drift AS 959759839.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:287
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2005 - Dokumentnr: 38404 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/13654
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 6

Grunnboksdato
01.10.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer
85853477

Om sameiet

Sameiet H16-kvartalet er et sameie i Oslo kommune med organisasjonsnummer 988 514 101. Eiendommen består av 49 seksjoner, hvorav 43 er bolig og 6 er næring. Seksjon nr. 6 er tilrettelagt for restaurantdrift.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det ble på årsmøte 2026 vedtatt en kapitalinnkalling på til sammen kr. 1 806 840,-. Innkrevingen skal dekke nedbetaling av utestående lån samt etterbetaling av felleskostnader første halvår 2026. Av dette gjelder kr. 1 535 524,- nedbetaling av sameiets lån og renter, fordelt med kr. 460 657,- på næringsdelen og kr. 1 074 867,- på boligdelen, mens kr. 271 316,- gjelder etterbetaling av felleskostnader for første halvår 2026 og fordeles etter vanlig nøkkel for innkreving av fellesleie. Kapitalinnkallingen innbetales i tre like avdrag med forfall 1. august 2026, 1. oktober 2026 og 1. desember 2026.

Hvert av de tre avdragene vil tilsvare ca. 2,7 x månedlig felleskostnad - dvs. ca kr 10 406,- pr avdrag for denne seksjonen. Totalt kr. 31 218,-. Selger har betalt faktura for 1.oktober. Ny eier vil potensielt stå ansvarlig for kapitalinnkrevingen i desember.

Etterbetaling av felleskostnader for januar-juni 2026 anses nødvendig for å få inn midler til vedlikehold. Styret har en del vedlikeholdstiltak som planlegges gjennomført i 2026/2027, blant annet vask av vegger i svalgang, reparasjon av betonggulv i svalganger og 6. etg., utbedring av trapp og håndløpere på fellesterrassen, utskiftning av varmevifte i bodrom, nye vannmålere, samt en del mindre tiltak i oppgang og fellesområder.

Det fremkommer av styrets årsberetning at det har pågått diskusjoner og arbeid med gårdeier i forbindelse med økende bråk, uro og forsøpling av området rundt bygget. Det har blitt gjennomført noen ulike tiltak av gårdeier, som økt belysning, klipping av store hekker og busker og noe økt vakthold. Problemet består, og vil fortsatt være en oppgave for sameiet å håndtere og prøve å forebygge.

Andel Fellesgjeld
Kr. 28 476,- pr. 17.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår per 17.09.2026:

Lånenummer: 98208194127, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 7,30% pa.
Saldo: kr 1355624,00
Andel av saldo: kr 28476,84
(siste termin 30-12-2048)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei.

Det er avdragsfrihet på sameiets fellesgjeld frem til og med desember 2026. Felleskostnadene vil øke når avdragsfriheten opphører, som følge av at det da vil begynne å løpe avdrag på fellesgjelden. Det foreligger per i dag ikke opplysninger om hvor stor økningen i felleskostnadene vil bli.

Andel Formue
Kr. 327,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026: overskudd kr. 1 454 812,-

Årsresultat for 2025: overskudd kr. 372 931,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

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

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på terrasser.

- Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.
- Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.
- Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Diverse opplysninger

Diverse
Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
04.10.2026

Ansvarlig meglerforetak
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler
Katrine Solvåg, Eiendomsmegler/Daglig leder
Epost: ks@notar.no

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Kostprisen for boligkjøperforsikring er kr. 12 500kr.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt

budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til ”Forbrukerinformasjon om budgivning” som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Østre Elvebakke 5

Vedlegg

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.



Anticimex

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Østre Elvebakke 5
0182 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/287
Oslo kommune

Rapportdato: 28.09.2026
Befaringsdato: 18.09.2026
Referansenummer: 15086045

Areal

Leilighet
Bruksareal: 62 m² (BRA-i: 57 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 57 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.09.2026
Referansenummer	15086045
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-0111/26
Hjemmelshaver/selger	Mari Lagerfelt/Tomas Lagerfelt
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	28.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Østre Elvebakke 5
Postnummer/sted	0182 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	208/287
Seksjonsnr.	47
Tomt	Eiet tomt: 5162 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1948		2004

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet over to etasjer beliggende bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, trær, prydbusker og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang med heis samt svalgang til egen inngangsdør. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Næringsbygg oppført i 1948 ombygget til næring- og leilighetsbygg i 2004. Bygningen har støpt såle mot grunn. Parkeringsanlegg i nederste etasje. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong, mur- og stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk trekonstruksjoner. Skillende dekker av betong. Utvendige fasader av naturstein, synlig murverk, pussede fasadeplater, metall og liggende trespiler. Flatt tak. Taket er belagt med asfaltpapp. Leiligheten har dører og vinduer fra ombyggingsår. Entrédør med glassfelt og brannklasse B30. Tofløyet balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre/metall. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner og gulvvarme på bad (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
7.etasje: Stue/kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

6.etasje: Entré, bad, soverom og bod.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	Kr 0 - 10 000
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
7. Etasje	29			29	7
	Stue/kjøkken.				Balkong.
6. Etasje	28			28	
	Entré, bad, soverom og bod.				
Underetasje		5		5	
		Bod.			
SUM	57	5		62	7
	Total bruksareal: 62 m²				

Kommentar til arealmålingen

Innvendige sjakter er medregnet i leilighetens BRA-i.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
7. Etasje: Det er målt ca. 2,48 meter takhøyde i stue/kjøkken.
6. Etasje: Det er målt ca. 2,20 meter på bad, ca. 2,41 meter i entré samt ca. 2,53 meter på soverom.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbil-lader og bakenforliggende bod i underetasje.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasse.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 15.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan- og fasetegninger fra ombyggingsår datert 14.07.04.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Innfelt speil samt overlys og hyller på vegg over servant. Skap med benkeplate av laminat til varmtvannsbereder på 108 L med lekkasjevarsler fra ombyggingsår. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett. Dusjhjørne med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Inspeksjonsluke til fordelerstammer for rør-i-rør og stoppekran samt mekanisk avtrekksventil plassert himling. Stoppekraner under servant. Vannrør av rør-i-rør og plast. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Fordelerskap og fordelerstammer	
TG 1	Overflater gulv	Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 21 mm. Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert en manglende flis og en løs flis på sokkel under skap til varmtvannsbereder. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Sanitærutstyr og innredning	Skap til varmtvannsbereder har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad



Overflater vegger - Manglende flis og en løs flis på sokkel

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning i hovedsak fra 2005. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Sprutplate og stikkontakter samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og platetopp. Ventilator plassert i overskap. Brannslange under kjøkkenvask. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Oppgraderinger: Armatur, oppvaskmaskin og benkeplate i 2024.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Avløpsrør - Ventilator	
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innredning	TG2 gjelder: Det er registrert slitasje/svellemerker på bunnplate under kjøkkenvask og på sokkel. Konsekvens er at det bør gjennomføres tiltak for å opprettholde forventet standard. Foreslått tiltak er lokal utskifting. Til informasjon: Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra ombyggingsår. Vannrør av kobber, plast og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke til fordelerstammer for rør-i-rør og stoppekran samt varmtvannsbereder på 108 L med lekkasjesevarsler plassert på bad. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren). Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

Oppgraderinger i 2026: Ventilasjonsvifte (over kjøkkenventilator).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av beredrens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom - 7.etasje

Gulvflate belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Andre rom - 6.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater av malte flater. Himlinger av malt flate og malt betong. Slette innerdører. Åpen garderobeløsning i entré og bod. Garderobeskap på soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
TG 1	Overflate vegg	Det er registrert enkelte merker i entré. Forholdet vurderes I hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Håndløper av treverk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand	
TG 1	Tilstand	Det er registrert noe antydning til knirk i trappen og stedvis slitasje i trinn. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette .
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskillere av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	7. Etasje - 6. Etasje	
TG 1	7. Etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt i to forskjellige retninger målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	6. Etasje	I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm og på er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger betong- og mur samt trekonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk, pussede fasadeplater, metall og liggende trespiler. Det gjøres oppmerksom på at utvendige fasader er kun inspisert i nær tilknytning til leiligheten.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Det er registrert mye fugleavføring på vannbrett på vestvendt fasade i 6.etasje. Konsekvens er at fugleavføring inneholder stoffer som erfaringsmessig kan tære på berørte bygningsmaterialer. Det er registrert enkelte sprekker i pussede fasadeplater. Årsak er vurdert til å være noe bevegelse i konstruksjonen. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet ikke er tilgjengelig fra bakkenivå. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har dører og vinduer fra ombyggingsår. Entrédør med glassfelt og brannklasse B30. Tofløyet balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre/metall.

TG 2	Vinduer og omramming	Det er registrert malingsavskalling på utvendige beslag rundt vinduer. Det er registrert malingsavskalling på utvendige beslag rundt balkongdør. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene og negativ videreutvikling. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterdører og omramming	Det er registrert malingsavskalling på utvendige beslag rundt balkongdør. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene og negativ videreutvikling. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Flatt yttertak med gesims. Utvendig belagt med takpapp vurdert til å være fra ombyggingsår.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. Taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens faktiske tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 7 m2. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 0,98 meter. Gulvflate belagt med tre-heller. Rekkverk og levegger av glass, metall og treverk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens oppføringstidspunkt/ombyggingsår.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samsvarserklæring) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

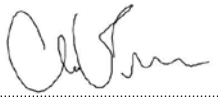
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0111/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tomas Lagerfelt	Sara Emma Mari Lagerfelt

Gateadresse
Østre Elvebakke 5

Poststed	Postnr
OSLO	0182

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0111/26

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

Svar: Nei

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: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Laddare finns installarad på garageplatsen. Separat abonnemang tillkommer

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

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

Document reference: 17-0111/26

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0111/26

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0111/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tomas Lagerfelt	71ed956510c984b47cfcb0a7c145e5aff54d8369	15.09.2026 18:58:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Lagerfelt	e00336607defa3c97b9a3b89de4508be5b2fc81f	17.09.2026 07:28:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0111/26

→ 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

Selveierleilighet

Østre Elvebakke 5
0182 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/287
Oslo kommune

Rapportdato: 28.09.2026
Befaringsdato: 18.09.2026
Referansenummer: 15086045

Areal

Leilighet
Bruksareal: 62 m² (BRA-i: 57 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 57 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.09.2026
Referansenummer	15086045
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-0111/26
Hjemmelshaver/selger	Mari Lagerfelt/Tomas Lagerfelt
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	28.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Østre Elvebakke 5
Postnummer/sted	0182 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	208/287
Seksjonsnr.	47
Tomt	Eiet tomt: 5162 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1948		2004

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet over to etasjer beliggende bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, trær, prydbusker og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang med heis samt svalgang til egen inngangsdør. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Næringsbygg oppført i 1948 ombygget til næring- og leilighetsbygg i 2004. Bygningen har støpt såle mot grunn. Parkeringsanlegg i nederste etasje. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong, mur- og stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk trekonstruksjoner. Skillende dekker av betong. Utvendige fasader av naturstein, synlig murverk, pussede fasadeplater, metall og liggende trespiler. Flatt tak. Taket er belagt med asfaltpapp. Leiligheten har dører og vinduer fra ombyggingsår. Entrédør med glassfelt og brannklasse B30. Tofløyet balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre/metall. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner og gulvvarme på bad (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
7.etasje: Stue/kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

6.etasje: Entré, bad, soverom og bod.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	Kr 0 - 10 000
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
7. Etasje	29			29	7
	Stue/kjøkken.				Balkong.
6. Etasje	28			28	
	Entré, bad, soverom og bod.				
Underetasje		5		5	
		Bod.			
SUM	57	5		62	7
	Total bruksareal: 62 m²				

Kommentar til arealmålingen

Innvendige sjakter er medregnet i leilighetens BRA-i.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
7. Etasje: Det er målt ca. 2,48 meter takhøyde i stue/kjøkken.
6. Etasje: Det er målt ca. 2,20 meter på bad, ca. 2,41 meter i entré samt ca. 2,53 meter på soverom.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbil-lader og bakenforliggende bod i underetasje.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasse.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 15.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan- og fasetegninger fra ombyggingsår datert 14.07.04.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Innfelt speil samt overlys og hyller på vegg over servant. Skap med benkeplate av laminat til varmtvannsbereder på 108 L med lekkasjevarsler fra ombyggingsår. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett. Dusjhjørne med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Inspeksjonsluke til fordelerstammer for rør-i-rør og stoppekran samt mekanisk avtrekksventil plassert himling. Stoppekraner under servant. Vannrør av rør-i-rør og plast. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Fordelerskap og fordelerstammer	
TG 1	Overflater gulv	Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 21 mm. Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert en manglende flis og en løs flis på sokkel under skap til varmtvannsbereder. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Sanitærutstyr og innredning	Skap til varmtvannsbereder har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad



Overflater vegger - Manglende flis og en løs flis på sokkel

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning i hovedsak fra 2005. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Sprutplate og stikkontakter samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og platetopp. Ventilator plassert i overskap. Brannslange under kjøkkenvask. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Oppgraderinger: Armatur, oppvaskmaskin og benkeplate i 2024.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Avløpsrør - Ventilator	
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innredning	TG2 gjelder: Det er registrert slitasje/svellemerker på bunnplate under kjøkkenvask og på sokkel. Konsekvens er at det bør gjennomføres tiltak for å opprettholde forventet standard. Foreslått tiltak er lokal utskifting. Til informasjon: Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra ombyggingsår. Vannrør av kobber, plast og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke til fordelerstammer for rør-i-rør og stoppekran samt varmtvannsbereder på 108 L med lekkasjesevarsler plassert på bad. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren). Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

Oppgraderinger i 2026: Ventilasjonsvifte (over kjøkkenventilator).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av beredrens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom - 7.etasje

Gulvflate belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Andre rom - 6.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater av malte flater. Himlinger av malt flate og malt betong. Slette innerdører. Åpen garderobeløsning i entré og bod. Garderobeskap på soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate vegg	Det er registrert enkelte merker i entré. Forholdet vurderes I hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Håndløper av treverk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

TG 1	Tilstand	Det er registrert noe antydning til knirk i trappen og stedvis slitasje i trinn. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette .
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskillere av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

7. Etasje - 6. Etasje

TG 1	7. Etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt i to forskjellige retninger målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	6. Etasje	I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm og på er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger betong- og mur samt trekonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk, pussede fasadeplater, metall og liggende trespiler. Det gjøres oppmerksom på at utvendige fasader er kun inspisert i nær tilknytning til leiligheten.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Det er registrert mye fugleavføring på vannbrett på vestvendt fasade i 6.etasje. Konsekvens er at fugleavføring inneholder stoffer som erfaringsmessig kan tære på berørte bygningsmaterialer. Det er registrert enkelte sprekker i pussede fasadeplater. Årsak er vurdert til å være noe bevegelse i konstruksjonen. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet ikke er tilgjengelig fra bakkenivå. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har dører og vinduer fra ombyggingsår. Entrédør med glassfelt og brannklasse B30. Tofløyet balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre/metall.

TG 2	Vinduer og omramming	Det er registrert malingsavskalling på utvendige beslag rundt vinduer. Det er registrert malingsavskalling på utvendige beslag rundt balkongdør. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene og negativ videreutvikling. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterdører og omramming	Det er registrert malingsavskalling på utvendige beslag rundt balkongdør. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene og negativ videreutvikling. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Flatt yttertak med gesims. Utvendig belagt med takpapp vurdert til å være fra ombyggingsår.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. Taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens faktiske tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 7 m2. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 0,98 meter. Gulvflate belagt med tre-heller. Rekkverk og levegger av glass, metall og treverk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens oppføringstidspunkt/ombyggingsår.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samsvarserklæring) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

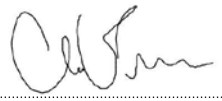
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Oslo Eiendomsmegling AS
Notar Oslo v/Katrine Solvåg
Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
E-post: ks@notar.no

Deres ref.: 17-0111/26 . Vår ref.: 1167-1-47 Dato: 17.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet H16-Kvartalet
Organisasjonsnr:	988514101
Seksjonseier:	Lagerfelt, Sara Emma
Medeier:	Lagerfelt, Tomas
Leilighetsnummer:	47
Adresse:	Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO
Seksjonsnummer:	47
Gnr.	208
Bnr.	287

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85853477.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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.

Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til p-plass i Parkeringssameiet H-16. Vi er ikke forretningsfører for dette selskapet. Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no Felleskostnadene økte med 33,43 % fra 01.07.2026. I tillegg vil det komme en kapitalinnkalling nærmere vår/sommer 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208194127
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	1 355 624,00
Innfrielsesdato:	30.12.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med desember 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 854,79,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	3 854,79

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post 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:	201,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 336,-
Annen formue:	327,-
Gjeld:	30 798,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208194127
Restsaldo:	28 476,84
Kapitalkostnader:	177,61
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 476,84,-, 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 Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon: 22 86 83 08.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Daniel Seeger, e-post: h16-kvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET H16 – KVARTALET

(vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 30.11.05)
(sist endret på ordinært årsmøte 21.09.2021)

FORMÅL

Husordensreglene skal sikre brukere av næringslokaler og beboere i sameiet for Hausmannsgate 16, Østre Elvebakke 7 og 5, et trivelig og godt bomiljø. Vi tilstreber å ha det rent, pent og ryddig.

GENERELT

1. Disse husordensreglene skal sikre et godt miljø for beboerne og næringsvirksomheten i sameiet som benytter bygg A, B, C.

2. Alle som benytter arealer i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Spesielt ansvarlige for at reglene overholdes er eier og leietagere av næringslokaler, samt eiere og leiere av boenheter. Andre som gis adgang til leie av næringslokale for ulike arrangementer skal gjøres oppmerksom på og følge husordensreglenes bestemmelser.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Det skal i tillegg velges to **tilsynsansvarlige, en** fra næringsdelen og en fra boligdelen for å hjelpe styret med dette.

4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun **skriftlige** klager blir behandlet.

5. Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

RO

6. På hverdager mellom kl. 24.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også i korridorer, svalganger, inngangspartier og utearealer som tilhører seksjonene. For boligdelen skal det på hverdager være ro mellom kl 23.00 og kl 07.00. På helligdager, lørdag og søndag skal det være ro mellom kl 24.00 og 10.00. Det henstilles til at det utvises normalt hensyn hva gjelder bruk av musikkanlegg, instrumenter, vaskemaskiner og tørketromler. Dersom det avholdes fest eller arrangement med høyt lydnivå skal naboer varsles i hvert enkelt tilfelle. Sameiet forutsetter at næringsdelens virksomhet også er i samsvar med gjeldende kommunale forskrifter.

7. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, må det

utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene, og styrets godkjennelse.

Utvendige installasjoner

9. Det tillates foreløpig ikke å sette opp solavskjerming. Styret arbeider med saken.

10. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer som å tette glassrekkverkene på balkonger med transparent film eller annet. Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller tillegg på fasade eller byggmasse, faste eller midlertidige, uten at dette er godkjent av styret. Herunder levegger, vindskjermer, markiser og lignende.

11. Det er forbudt å montere parabolantenne på bygningen/balkongen.

OPPGANGENE / FELLESAREALENE

12. **Inngangsdørene** skal alltid holdes **låst.** Beboere som befinner seg ved inngangsdør skal bare slippe inn folk de kjenner. Ved anrop på porttelefonen, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel.

13. I gjennomgående korridorer/rømningsveier er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander.

14. Sykler skal plasseres ute, eventuelt i bod.

15. Det er **ikke** tillatt å **røyke** i oppgangene, svalgangene og i innvendige fellesarealer.

KJELLERGANGER OG BODER

16. Dører inn mot parkeringskjeller skal **alltid** være **låst.**

17. Det er strengt **forbudt** å lagre **brannfarlige** eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

FELLES TAKTERRASSER

18. Styret er ansvarlig for eventuelle innkjøp samt det rutinemessige vedlikehold av planter, møbler, med mer.

SØPPEL

19. Søppel skal kastes i sameiets avfallsdunker i søppelrom. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av avfallsdunkene, eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal legges i avfallsdunk for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/emballasje fra innflytting er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer. For næringsdelen gjelder særskilte regler.

DYREHOLD

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

EIERSKIFTE

21. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler.

UTLEIE

22. Seksjonseier skal melde ifra til styret om utleie og navn og kontaktopplysninger til leieboere.

    Seksjonseier skal presisere for leietaker husordensreglement og vedtektenes § 4 som setter grenser for bruk av seksjonene og eiendommen.

    Seksjonseier er ansvarlig for skader leieboer måtte påføre sameiet eller andre seksjoner.

    Brudd på husordensreglement eller vedtektene fra leieboere ansees som mislighold og kan få konsekvenser for eierforholdet, jfr. vedtektene § 15.

Utover disse husordensregler, henvises til: **Vedtekter for Sameiet H16-kvartalet.**

Styret

V E D T E K T E R
for

Sameiet H16-kvartalet

fastsatt i medhold av § 7 d i lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet H16-kvartalet**. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 208, bnr 287 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de nærings- og boligseksjoner bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Eiendommen består av 49 seksjoner hvorav 43 er bolig og 6 er næring. Seksjon nr 6 er tilrettelagt for restaurantdrift.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Generelt
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret kan bestemme hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruk
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Husordensregler
Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene
I medhold av esl § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.
Seksjonene i bygg D og E gis eksklusiv bruksrett til gårdsrom mellom bygg D og E.
Seksjonene i bygg A og D gis eksklusiv bruksrett til gårdsrom mellom bygg A og D.
Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

Tekniske installasjoner - fellesareal i tilknytning til restaurant
Fellesareal ved seksjon nr 6 (restaurant) rommer tekniske installasjoner som er nødvendig også for de øvrige næringsseksjoner. Seksjon nr 1 - 6 gis rett til så lenge som nødvendig å ha disse montert på dette fellesarealet. Rett til bruk av nevnte fellesareal begrenses til at seksjon nr. 1 - 6 kan foreta nødvendig drift og vedlikehold av tekniske installasjoner.

Tinglyst bruksrett til parkeringsplasser
Det er tinglyst stedsevarig bruksrett til samtlige 11 p-plasser i garasjeanlegget til fordel for Sameiet H 16 Parkering. Eierseksjonssameiet har ikke bruksrett til noen av p-plassene. Bruksrett til p-plasser kan kun erverves ved avtale med andelseierne i Sameiet H 16 Parkering. Sameiet H 16 Parkering skal i hht avtale med Eierseksjonssameiet dekke kostnader til drift og vedlikehold av p-plassene.

Skilting
Med hjemmel i esl § 19 femte ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiestyret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 14 dager etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på terrasser. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned. Kostnader som er direkte knyttet til det enkelte bygg, derunder drift og vedlikehold av utvendig bygningsmasse og innvendige fellesarealer, røropplegg og el.-opplegg som kun gjelder den enkelte bygning, fordeles på seksjonene i bygget .

I bygg C skal kostnader som er direkte knyttet til boligseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse dekkes av boligseksjonene og kostnader direkte knyttet til næringsseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse dekkes av næringsseksjonene.

Utgifter til drift og vedlikehold av arealer som det er gitt eksklusiv bruksrett til, bæres av de seksjoner som har denne retten. Felleskostnadene tilhørende boligdelen fordeles med 50 % etter eierbrøk og 50 % med lik fordeling pr. boligseksjon.

Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner med 50% etter eierbrøk og 50% med lik fordeling.

Fordeling av spesielle kostnader knyttet til fellesareal ved seksjon nr.6
Kostnader til anskaffelse, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner på dette fellesareal fordeles etter nevnte fordelingsnøkkel mellom eierne av de næringsseksjoner som benytter disse.

7 Ansvaret utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9 Sameiemøter

Øverste myndighet i sameiet er sameiemøtet.

Berammelse og innkalling
Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiemøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøte.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Deltakere
Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiemøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren plikter å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiemøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiemøte gir tillatelse med vanlig flertall.

Ledelse og protokoll
Sameiemøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiemøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

Stemmeberegning og flertallskrav
I sameiemøte regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesarealet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

Ugildhet i sameiemøter
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Saker som behandles i det ordinære sameiemøtet
Det ordinære sameiemøtet skal
1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av sameiemøtet, se pkt. 10, 2 avsnitt.

10 Styret

Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Valg av styre
Styret skal bestå av 5 medlemmer og 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både bolig- og næringsseksjonene bør være representert i styret.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiemøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for 2 år og varamedlemmer valgt for ett år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

Styremøter
Styremøter avholdes ved behov. Styremøtet innkalles og ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

Ugildhet ved vedtak i styret
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Beboerutvalg
Eierne av boligseksjonene kan velge et eget beboerutvalg for å ivareta boligseksjonenes særlige interesser. Styret kan på et saklig avgrenset område delegere ansvar og myndighet til utvalget. Styret kan bevilge utvalget de nødvendige økonomiske midler. Beboerutvalget skal fremlegge eget regnskap overfor styret.

11 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. esl § 32.

12 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiemøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiemøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av

eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

15 Registrering i foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret med vedtekter innen seks måneder etter at eierseksjonssameiet er opprettet. Vedtektene får da uten tinglysning rettsvern mot sameiets kreditorer og senere rettstiftelser i god tro i seksjonen.

Oslo, 7. juni 2005
(revidert 30.11.05 og 23.03.2006)

Sameiet eier en eksklusiv og stedsvarig bruksrett til 11 parkeringsplasser i garasjeanlegget på g.nr 208, b.nr 287 i Oslo kommune i henhold til tinglyst avtale.

Hver eierandel gir rett til å disponere 1 parkeringsplass

5. Sameiets formål

Sameiets formål er å eie bruksrettigheten samt forvalte og drifte de tilknyttede parkeringsplassene.

6. Fordeling av felleskostnader

Driftsutgifter fordeles likt pr. andel. Styret har fullmakt til å fastsette betalingsintervall og gjennomføre hensiktsmessig innkreving. Det løper forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Sameierne hefter internt pro-rata, likt pr andel, for sameiets forpliktelser i forhold til tredjemann.

Sameiets kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget er regulert av erklæringen om bruksrett. Denne avtalen kan ikke reforhandles uten samtykke fra samtlige sameiere. Utover dette påløper kostnader til administrasjon og drift av selve sameiet.

Sameiets samlede kostnader benevnes felleskostnader.

7. Mislighold av betalingsforpliktelser

Dersom sameier vesentlig misligholder sin plikt til betaling av felleskostnader, har sameiet rett til å innløse andelen til markedspris, og motregne utestående beløp mot innløsningssummen.

8. Sameiermøtet og representasjon

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Hver sameier er representert med én representant. Representanten har tale- og stemmerett. Hver av sameierne kan i tillegg sende én observatør uten stemmerett.

På sameiermøtet stemmes det i henhold til eierandel. Vedtak på sameiermøtet treffes ved vanlig flertall, om ikke annet framgår av vedtektene eller lov. Ved stemmelikhet avgjøres saken etter loddtrekning.

9. Innkalling til sameiermøtet og saksliste

Ordinært sameiermøte skal holdes årlig innen 1. mars. Sameiets styreleder plikter å innkalle til sameiermøte. Innkallingen skal være skriftlig og sendes med minst 4 ukers varsel til sameierne. Saker som skal behandles på sameiermøtet må være fremmet til sameiets styre senest 8 uker før årsmøtet. Alle saker og saksdokumenter som skal behandles på sameiermøtet skal tas med i innkallingen.

På ordinært sameiermøte behandles følgende saker:

a. Godkjenning av årsmelding, årsregnskap og budsjett
b. Disponering av overskudd/ dekning av underskudd
c. Fastsettelse av styrehonorar
d. Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite
e. Valg av revisor
f. Saker til behandling

10. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når en eller flere sameiere skriftlig krever det. Det ekstraordinære sameiemøtet skal avholdes senest 14 dager etter at det er fremsatt krav om det. For øvrig gjelder reglene om ordinært sameiermøte så langt de passer.

11. Styret

Styret står for den daglige driften av sameiet og treffer avgjørelser i alle saker som ikke etter lov eller vedtekt skal avgjøres på sameiermøtet.

Styrets leder, medlemmer og varamedlem velges for ett år av gangen. Forslag til leder, styremedlemmer og varamedlem fremmes av en valgkomité på sameiermøtet.

Styret skal, i tillegg til en styreleder, bestå av 2 ordinære styremedlemmer. Ingen sameier kan ha flere enn ett ordinært styremedlem. Det skal også velges 1 varamedlem.

Styreleder innkaller til styremøte, skriftlig og med minst 7 dagers varsel, dersom denne eller minst ett styremedlem finner det nødvendig.

Vedtak på styremøte fattes med vanlig flertall dersom ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet avgjøres saken av styreleder. Det må være minst 2 til stede for at styret skal være vedtaksført.

Representantene i sameiermøtet skal få tilsendt referat fra styremøtene.

Styret legger frem avsluttet årsregnskap for foregående år samt budsjett for påfølgende år for godkjenning på sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å sende melding til Enhetsregisteret om endringer i styresammensetning.

12. Disposisjonsrett

Leder i sameiets styre har disposisjonsrett for inntil kr. 10. 000,- pr. sak.

For beløp over kr. 10 000,- har leder sammen med ett styremedlem disposisjonsrett. Saker av vesentlig betydning skal styrebehandles før utbetaling.

Alle økonomiske disposisjoner skal redegjøres for på påfølgende styremøte i sameiet.

13. Fordeling og bruk av parkeringsplassene

Styret har fullmakt til å fordele plassene mellom sameierne og kan omfordele når saklig grunn tilsier det, eksempelvis at en av sameierne har behov for en spesiell plass grunnet funksjonshemning. Styret har fullmakt til å lage egne ordensregler for bruk av parkeringsplassene

Sameierne er forpliktet til å følge husordensreglene i Eierseksjonssameiet H16, så langt de passer, ved bruken av parkeringsplassene.

14. Utleie av parkeringsplass

Sameierne har rett til å leie ut parkeringsplass knyttet til andelen.

Utleie til personer som ikke er seksjonseier eller er bosatt/leietaker i Eierseksjonssameiet H 16 kan kun skje etter samtykke fra styret dersom det dokumenteres at det er gjort tilfredsstillende forsøk på å få leid ut plassen til seksjonseiere eller beboere/leietakere.

15. Salg av eierandel

Sameierne har rett til å selge eierandel. Ved eierskifte kan andel kun overføres til personer som eier seksjon eller er bosatt/leietaker i Eierseksjonssameiet H16.

Sameierne plikter å selge eierandelen dersom vedkommende selger sin seksjon og fraflytter Eierseksjonssameiet H16. Sameiere som ikke er seksjonseiere plikter å selge sin eierandel når de fraflytter bolig/lokale i Eierseksjonssameiet H16.

Aspelin Ramm Bolig AS har rett til å sitte med sine eierandeler på ubestemt tid, men er ved videresalg bundet av de samme regler som øvrige sameiere.

Ved arv av eierandel, uten at arvingen bosetter seg i Eierseksjon H16 eller erverver eierseksjon, må eierandelen overføres til noen innenfor kretsen definert i 1. ledd.

Salg eller annen overføring av eierandelen skal varsles styret i sameiet slik at forkjøpsrett kan utlyses.

Eierandelen justeres forholdsmessig ved inntreden av nye sameiere. Styret har fullmakt til å endre vedtektenes § 3 endres i tråd med dette, og vedtektsendring skal gjøres innen 14 dager.

16. Forkjøpsrett

De andre sameierne i det tingsrettslige sameiet har forkjøpsrett ved salg av eierandel. Forkjøpsrett utøves ved å varsle selger om at man ønsker å tre inn i høyeste bud.

Sameierne har 20 dager til å utøve sin forkjøpsrett. Fristen starter å løpe fra styret mottar varsel ihht § 15,5. ledd. Dersom det skulle være flere sameiere som er interessert i å overta eierandelen, skal styret foreta loddtrekning for å avgjøre hvem som skal ha rett til å tre inn i høyeste bud.

Forkjøpsretten gjelder ikke i tilfeller der salg/overføring av eierandel i sameiet er en del av transaksjon der også seksjon i Eierseksjonssameiet H16 overføres til samme person.

17. Endring av vedtekter

Endringer krever enstemmighet blant sameierne. Vedtektsendring skal behandles på sameiermøtet.

Vedtektsendring kan også gjøres ved flertallsbeslutning dersom skifteretten godkjenner endringen.

18. Bruksdeling og oppløsning

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

19. Lov om sameige

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1167
SAMEIET H 16-KVARTALET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET H 16-KVARTALET

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

Dato for årsmøtet:
16. juni 2026 kl. 17:30, Aspelin Reitan Eiendom: Vulkan 16, 0178 Oslo.

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 møtet. 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.

OPPDATERT INFO: Oppdatert regnskap
Denne innkallingen sendes med oppdatert regnskap, da det ikke kom med i tidligere innkalling.

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 styrehonorar
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forliksforslag vedrørende kostnader utbedring terrasse
9. Kapitalinnkalling

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET H 16-KVARTALET

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
Rushil Kumar Pathak er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte 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
Daniel Seeger og Håkon Block Vagle er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. 1167 Sameiet H16-Kvartalet Årsregnskap 2025 korr revisjon.pdf
2. 1167 Sameiet H16-Kvartalet Årsregnskap kommentarer 2026.pdf
3. Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 6
Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Styret foreslår et lavere honorar i år (15.000 kr) enn foregående år (50.000 kr) i lys av sameiets økonomiske situasjon.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 15 000 kr

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder: Daniel Seeger

Styremedlem: Stian Fjellsøy

Vara: Kristin Blomkvist

Vara: Ingrid Svenneby-Opsahl

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Daniel Seeger

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stian Fjellsøy

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Svenneby-Opsahl
- Kristin Blomkvist

Sak 8
Forliksforslag vedrørende kostnader utbedring terrasse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sammenfatning av saken finnes i vedlagte dokument.

Styrets innstilling
Styrets innstilling i saken finnes i vedlagte dokument.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner at kostnadene til utbedring av terrasse tilknyttet leilighet 0608 fordeles med 70 % på boligdelen og 30 % på næringsdelen, i tråd med det fremlagte forliksforslaget.

Vedlegg
4. 2026 06 08 Årsmøte sak 8 forlik utbedring terrasse.pdf

Sak 9

Kapitalinnkalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sammenfatning av saken finnes i vedlagte dokument.

Styrets innstilling

Styrets innstilling i saken finnes i vedlagte dokument.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar en kapitalinnkalling på til sammen kr 1 806 840. Av dette gjelder kr 1 535 524 nedbetaling av sameiets lån og renter, fordelt med kr 460 657 på næringsdelen og kr 1 074 867 på boligdelen, mens kr 271 316 gjelder etterbetaling av felleskostnader for første halvår 2026 og fordeles etter vanlig nøkkel for innkreving av fellesleie. Kapitalinnkallingen innbetales i tre like avdrag med forfall 1. august 2026, 1. oktober 2026 og 1. desember 2026.

Vedlegg

5. 2026 06 08 Årsmøte sak 9 kapitalinnkalling.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styret har i 2025 hatt fysiske styremøter og en rekke dialoger på e-post og uformelle

møter. Sameiet er helt avhengig av en god dialog med Aspelin Ramm. Samarbeidet

fungerer godt.

Utover oppfølging av renhold, og løpende vedlikehold og drift har styret særlig vært engasjert i følgende:

Ansvar kostnader utbedring terrasse, tilbakebetaling lån

Det har pågått arbeid i styret for å forberede løsninger for førtidig tilbakebetaling av lånet som ble tatt opp ifm utbedring av terrassen i leilighet 608, ettersom en lang løpetid ikke anses økonomisk gunstig. Det har vært lange diskusjoner mellom boligdelen og næringsdelen om fordeling av kostnader for lånet - næringsdelen (Aspelin Ramm) mener at boligdelen er ansvarlig for 100%, mens boligdelen mener at lånet skal fordeles mellom bolig og næring etter den sameiebrøken som ellers gjelder (56,6% bolig og 43,4% næring) for bygget. Det har kommet et forlikstilbud fra næring, som skal behandles på årsmøtet 2026. Tilbakebetaling av lånet i den forbindelse blir foreslått av styret.

Økning felleskostnader

Styret har kartlagt diverse umiddelbare og fremtidige vedlikeholdsbehov, og vurdert disse. Økning av felleskostnader har over noen tid blitt diskutert som følge av dette.

Nærmiljøet

Det har pågått diskusjoner or arbeid med gårdeier i forbindelse med økende bråk, uro og forsøpling av området rundt bygget. Det har blitt gjennomført noen ulike tiltak av gårdeier, som økt belysning, klipping av store hekker og busker, noe økt vakthold. Men problemet består, og vil fortsatt være en oppgave for sameiet å håndtere og prøve å forebygge.

SAMEIET H16-KVARTALET
ORG.NR. 988514101, KLIENTNR. 1167

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 623 684	1 623 684	1 624 000	1 895 000
Ladeinntekter elbil		0	1 655	0	0
Andre inntekter	3	30 900	30 000	30 000	1 808 214
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 654 584**	**1 655 339**	**1 654 000**	**3 703 214**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-15 000	-50 000	-50 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-7 656	-7 245	-7 000	-8 185
Forretningsførerhonorar		-113 075	-108 725	-113 000	-118 085
Konsulenthonorar		-64 624	-36 490	-50 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-42 639	-162 874	-193 000	-450 000
Forsikringer		-382 406	-338 685	-436 000	-488 320
Kommunale avgifter		0	-148 897	-222 580	-445 135
Kostnader sameie	8	-53 881	-144 441	0	0
Energi/fyring	9	-92 632	-113 487	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 960	-160 015	-184 000	-159 960
Andre driftskostnader	10	-269 717	-265 369	-223 000	-269 717
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 203 705**	**-1 543 278**	**-1 827 000**	**-2 161 402**
DRIFTSRESULTAT		**450 879**	**112 062**	**-173 000**	**1 541 812**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 191	34 556	0	0
Finanskostnader	12	-116 138	-126 105	-113 000	-87 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-77 948**	**-91 549**	**-113 000**	**-87 000**
ÅRSRESULTAT		**372 931**	**20 512**	**-286 000**	**1 454 812**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		372 931	20 512		

SAMEIET H16-KVARTALET
ORG.NR. 988514101, KLIENTNR. 1167

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 233	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 330	13 330
Andre kortsiktige fordringer	13	105 083	0
Driftskonto OBOS-banken		223 419	68 180
Sparekonto OBOS-banken		584	564
SUM OMLØPSMIDLER		**345 649**	**82 074**
SUM EIENDELER		**345 649**	**82 074**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 404 665	-1 777 596
SUM EGENKAPITAL		**-1 404 665**	**-1 777 596**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 466 107	1 481 431
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 466 107**	**1 481 431**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 008	31 722
Leverandørgjeld		5 973	270 861
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		7 050	7 050
Påløpte renter		566	616
Annen kortsiktig gjeld	16	232 610	67 990
SUM KORTSIKTIG GJELD		**284 207**	**378 239**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**345 649**	**82 074**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.06.2026
Styret i Sameiet H16-kvartalet

Daniel Seeger /S/ Kristin Blomkvist /S/ Håkon Block Vagle /S/

Tomas Lagerfelt /S/ Stian Engebretsen /S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 445 844
Lokaler	177 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 623 684**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	30 900
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 900**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-15 000
SUM STYREHONORAR	**-15 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 656
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 656**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 432
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 817
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 390
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-42 639**

NOTE 8
KOSTNADER SAMEIE

Ubetalt moms 2024	72 487
Påløpte kostnader Aspelinn Ramm Drift AS	87 602
Kreditnota påløpte kostnader Aspelinn Ramm Drift AS	-106 208
SUM KOSTNADER SAMEIE	**-53 881**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-92 632
SUM ENERGI / FYRING	**-92 632**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-5 230
Renhold ved firmaer	-115 759
Snørydding	-101 940
Andre driftskostnader	-1 832
Andre kontorkostnader	-41 857
Bank- og kortgebyr	-3 099
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-269 717**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	37 621
Renter av driftskonto i OBOS-banken	160
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	123
Andre renteinntekter	267
SUM FINANSINNTEKTER	**38 191**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-109 545
Renter på leverandørgjeld	-1 669
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 924
SUM FINANSKOSTNADER	**-116 138**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gjensidige Forsikring	105 083
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**105 083**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2025	**2024**
Andel bolig	-515 821	-900 749
Andel næring	-888 844	-876 847
SUM EGENKAPITAL	**-1 404 665**	**-1 777 596**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	18 569	
Nedbetalt i år	15 324	
		-1 466 107
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 466 107**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetninger	-3 810
Avsatt styrehonorar 2024	-50 000
Utbetaling til feil selskap, tilbakebetales i 2026	-178 800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-232 610**

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.

Driftsinntektene er på **kr 1 654 584**

Driftskostnadene er på kr **-1 203 705**, og noe lavere enn budsjett.

Resultat

Årets resultat **kr 372 931** 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 61 442**

.

Budsjett 2026

Det er budsjettert med **kr 450 000** til større vedlikehold.

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 33,43 % økning av felleskostnadene
fra 01.07.2026

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet H16-Kvartalet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet H16-Kvartalet som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: B5N1R-2NLTV-7PQQW-J5X1V-8JCIW-GO9WS

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 25. Juni 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: B5N1R-2NLTV-7PQQW-J5X1V-8JCIW-GO9WS

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-06-25 10:28:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B5N1R-2NLTV-7PQQW-J5X1V-8JCIW-GO9WS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Sak nummer 8 - Forliksforslag vedrørende kostnader til utbedring av terrasse

Styret legger frem saken om fordeling av kostnadene ved reparasjon av terrasse i bygg C. Årsmøtet skal ta stilling til om sameiet bør akseptere et forlik hvor næringsdelen dekker 30 % av kostnadene.

1. Sakens faktiske side

Saken gjelder terrassen i bygg C, som består av både boligdel og næringsdel. I 2018 oppsto det lekkasje til en toppleilighet fordi overgangen mellom terrasse og vegg ikke var tett. Etter flere forsøk ble skaden utbedret i sameiets regi i 2023. Terrassen er både privat uteplass og en del av byggets ytre konstruksjon og tak, noe som gjør spørsmålet om kostnadsfordeling mindre opplagt enn ved ordinært vedlikehold av en privat terrasse. Kostnaden ble finansiert ved lån på kr 1 500 000.

Det er enighet om at arbeidene måtte utføres, men uenighet om kostnadsfordelingen. Boligdelen mener kostnaden bør fordeles etter fordelingsnøkkelen i bygg C, slik at bolig dekker 56 % og næring 44 %. Næringsdelen mener boligdelen i utgangspunktet må dekke hele kostnaden, men har tilbudt et forlik hvor næring dekker 30 %. Det har pågått en diskusjon mellom bolig og næring over lengre tid om dette.

2. Juridiske argumenter i saken

Etter boligdelens syn finnes gode argumenter for at kostnaden bør deles 56/44 mellom bolig og næring. Det viktigste er at terrassen ikke bare er en privat uteplass, men også del av byggets konstruksjon og tak, noe som taler for at kostnaden ikke bør bæres av boligdelen alene. Når en bygningsdel både har betydning for den enkelte seksjon og for byggets funksjon som helhet, kan det tale for en delt kostnadsfordeling.

Samtidig er vedtektene ikke helt klare. Næringsdelen mener at terrassen naturlig hører til boligdelen, fordi den disponeres av en boligseksjon og ligger i tilknytning til boligdelen. Det foreligger derfor en reell risiko for at boligdelen kan tape en rettssak og bli sittende med hele kostnaden. De juridiske momentene nevnt ovenfor er også underbygget ved innhentet ekstern juridisk bistand.

3. Styrets vurdering og anbefaling

Dersom boligdelen får fullt medhold i en eventuell rettssak, vil næringsdelen dekke kr 660 000 og boligdelen kr 840 000, etter ordinær sameiebrøk. Etter forliksforslaget vil næringsdelen dekke kr 450 000 og boligdelen kr 1 050 000. Maksimal oppside for boligdelen ved å gå til en eventuell rettssak for å få dekket 44 % av kostnaden, er dermed kr 210 000. Dersom boligdelen taper, kan den måtte dekke hele kostnaden på kr 1 500 000, det vil si kr 450 000 mer enn etter forliket, i tillegg til egne og eventuelt motpartens saksomkostninger.

Alternativ	Næringsdel	Boligdel	Kommentar
Boligdelen får medhold i retten (44 %)	kr 660 000	kr 840 000	Beste økonomiske utfall for boligdelen
Forliksforslag (30 %)	kr 450 000	kr 1 050 000	Styrets anbefalte løsning
Boligdelen taper i retten	kr 0	kr 1 500 000	I tillegg ansvar for egne og motpartens saksomkostninger

Boligdelens representanter i styret mener det finnes gode argumenter for at næringsdelen burde dekke 44 %, men vurderer prosessrisikoen og den mulige økonomiske nedsiden ved en rettssak som for høy. Den mulige gevinsten ved å gå videre er begrenset til forskjellen mellom 30 % og 44 % dekning, mens risikoen ved tap er at boligdelen må dekke hele kostnaden og i tillegg kan bli belastet med betydelige saksomkostninger. Styret anbefaler derfor at årsmøtet godkjenner en minnelig løsning hvor næringsdelen dekker 30 % av kostnadene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at kostnadene til utbedring av terrasse tilknyttet leilighet 0608 fordeles med 70 % på boligdelen og 30 % på næringsdelen, i tråd med det fremlagte forliksforslaget.

Sak nummer 9 - Kapitalinnkalling

Styret foreslår en kapitalinnkalling fra sameierne som skal dekke nedbetaling av utestående lån samt etterbetaling av felleskostnader første halvår 2026.

Renten på lånet nevnt i sak 8 er 7,05 %, og utestående per i dag er 1 458 524 kr. Rentekostnadene på sameiets lån er høyere enn det den enkelte normalt vil kunne oppnå gjennom privat boliglån. Dette skyldes blant annet at sameiet ikke kan stille sikkerhet på samme måte som privatpersoner. Styret vurderer derfor at det vil være økonomisk gunstig å betale ned lånet. Gitt at årsmøtet godkjenner forliket foreslått i sak nummer 8, vil totalt lånebeløp som skal tilbakebetales ved siste avdrag fra sameierne 1. desember 2026, være 1 535 524 kroner (inkludert renter for resten av 2026).

Etterbetaling av felleskostnader for januar–juni 2026 anses nødvendig for å få inn midler til vedlikehold. Vi har en del vedlikeholdstiltak som vi planlegger å gjennomføre i 2026/2027, blant annet vask av vegger i svalgang, reparasjon av betonggulv i svalganger og 6. etg., utbedring av trapp og håndløpere på fellesterrassen, utskiftning av varmevifte i bodrom, nye vannmålere, samt en del mindre tiltak i oppgang og fellesområder. I tillegg kommer ytterligere vedlikehold de neste årene som følge av byggets aldring. Endelig har det vært generell prisstigning i samfunnet, som også påvirker sameiets løpende utgifter. Sameiet har en kassekreditt på 200 000 kr som ofte må benyttes for å dekke løpende utgifter, og det bør unngås på grunn av rentebelastningen dette medfører.

Styret foreslår at det vedtas en kapitalinnkalling på 1 806 840 kroner, som skal innbetales av sameierne i tre like avdrag: 1. august 2026, 1. oktober 2026 og 1. desember 2026.

Totalt foreslått kapitalinnkalling fordeler seg som følger:

Nedbetaling av langsiktig lån etter reparasjon	**Kroner**
Lånesaldo	1 458 524
Budsjettert rentekostnad for banklån i 2026	77 000
Sum til fordeling	**1 535 524**
herav fordelt på næring (30 pst.)	460 657
herav fordelt på bolig (70 pst.)	1 074 867
Etterbetaling av økte felleskostnader for første halvår 2026	**Kroner**
Fordeles etter vanlig nøkkel for innkreving av felleskostnader	271 316
Sum total kapitalinnkalling	**1 806 840**

Den totale kostnaden for hver enkelt sameier vil være et beløp tilsvarende ca. 8,2 x månedlig felleskostnad (etter siste justering) for angjeldende sameier, mens hvert av de tre avdragene vil tilsvare ca. 2,7 x månedlig felleskostnad.

Statkraft Internal

Foreslått vedtak: Årsmøtet vedtar en kapitalinnkalling på til sammen kr 1 806 840. Av dette gjelder kr 1 535 524 nedbetaling av sameiets lån og renter, fordelt med kr 460 657 på næringsdelen og kr 1 074 867 på boligdelen, mens kr 271 316 gjelder etterbetaling av felleskostnader for første halvår 2026 og fordeles etter vanlig nøkkel for innkreving av felleskostnader. Kapitalinnkallingen innbetales i tre like avdrag med forfall 1. august 2026, 1. oktober 2026 og 1. desember 2026.

Statkraft Internal

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.06.26
Selskapsnummer: 1167 **Selskapsnavn:** SAMEIET H 16-KVARTALET

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: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET H 16-KVARTALET

Organisasjonsnummer: 988514101
Møtet ble avholdt 16. juni kl. 17:30, Aspelin Reitan Eiendom: Vulkan 16, 0178 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

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:
Kine S. Arnestad er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte 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:
Daniel Seeger og Håkon Block Vagle 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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Styret foreslår et lavere honorar i år (15.000 kr) enn foregående år (50.000 kr) i lys av sameiets økonomiske situasjon.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 15 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder: Daniel Seeger

Styremedlem: Stian Fjellsøy

Vara: Kristin Blomkvist

Vara: Ingrid Svenneby-Opsahl

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Daniel Seeger

Følgende stilte til valg:
Daniel Seeger

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Stian Fjellsøy

Følgende stilte til valg:
Stian Fjellsøy

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristin Blomkvist
Wilhelm Meyer

Følgende stilte til valg:
Kristin Blomkvist
Wilhelm Meyer

8. Forliksforslag vedrørende kostnader utbedring terrasse

Sammenfatning av saken finnes i vedlagte dokument.

Styrets innstilling
Styrets innstilling i saken finnes i vedlagte dokument.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at kostnadene til utbedring av terrasse tilknyttet leilighet 0608 fordeles med 70 % på boligdelen og 30 % på næringsdelen, i tråd med det fremlagte forliksforslaget.

✓ **Vedtatt.**

9. Kapitalinnkalling

Sammenfatning av saken finnes i vedlagte dokument.

Styrets innstilling
Styrets innstilling i saken finnes i vedlagte dokument.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar en kapitalinnkalling på til sammen kr 1 806 840. Av dette gjelder kr 1 535 524 nedbetaling av sameiets lån og renter, fordelt med kr 460 657 på næringsdelen og kr 1 074 867 på boligdelen, mens kr 271 316 gjelder etterbetaling av felleskostnader for første halvår 2026 og fordeles etter vanlig nøkkel for innkreving av fellesleie. Kapitalinnkallingen innbetales i tre like avdrag med forfall 1. august 2026, 1. oktober 2026 og 1. desember 2026.

✓ **Vedtatt.**

Protokollen er digitalt signert av:

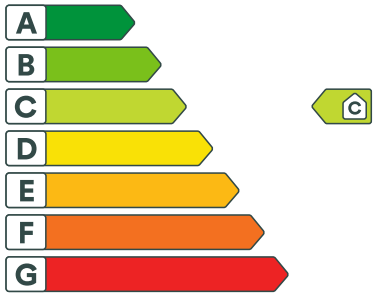
Kine S. Arnestad /s/ møteleder/protokollfører	Daniel Seeger /s/ protokollvitne	Håkon Block Vagle /s/ protokollvitne

Dokument-ID 09222115557581188423 Signert DS, HBV, KSA

enova

Energiattest

Adresse	
Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363122**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81764735**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **287**
Seksjonsnummer **47**	Bruksenhetsnummer **H0607**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

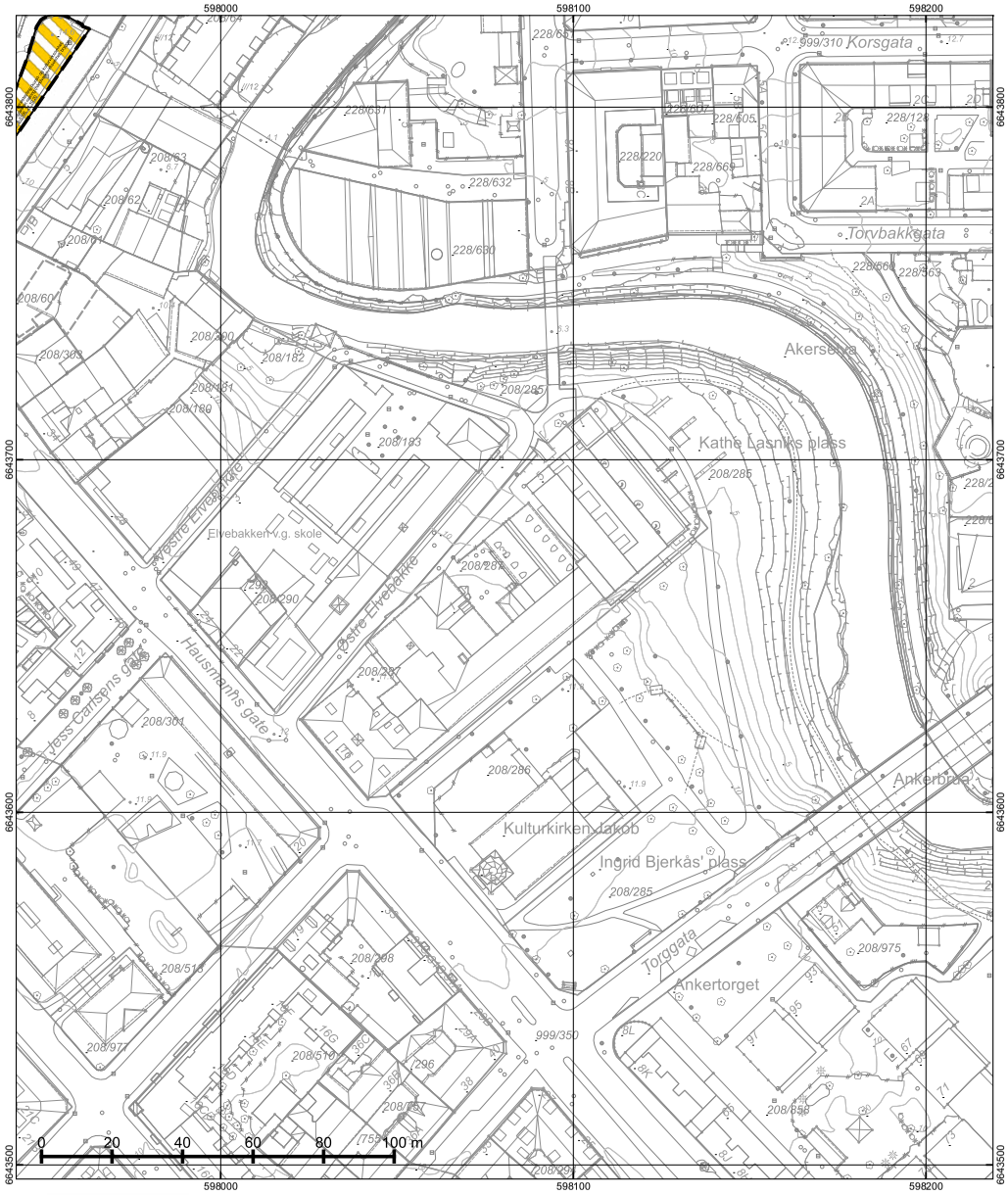
Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Stal**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
147,54



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

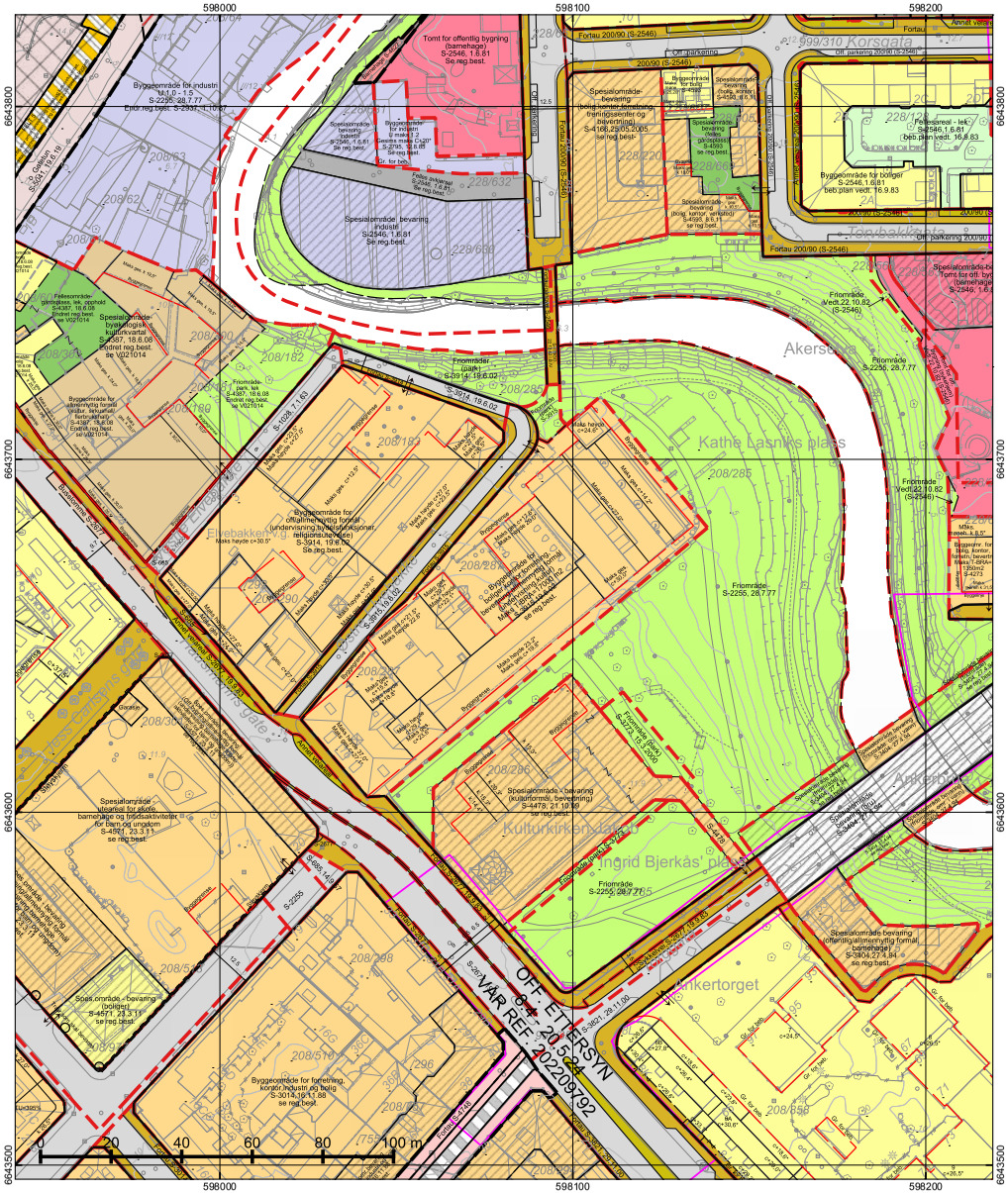
Reguleringskart

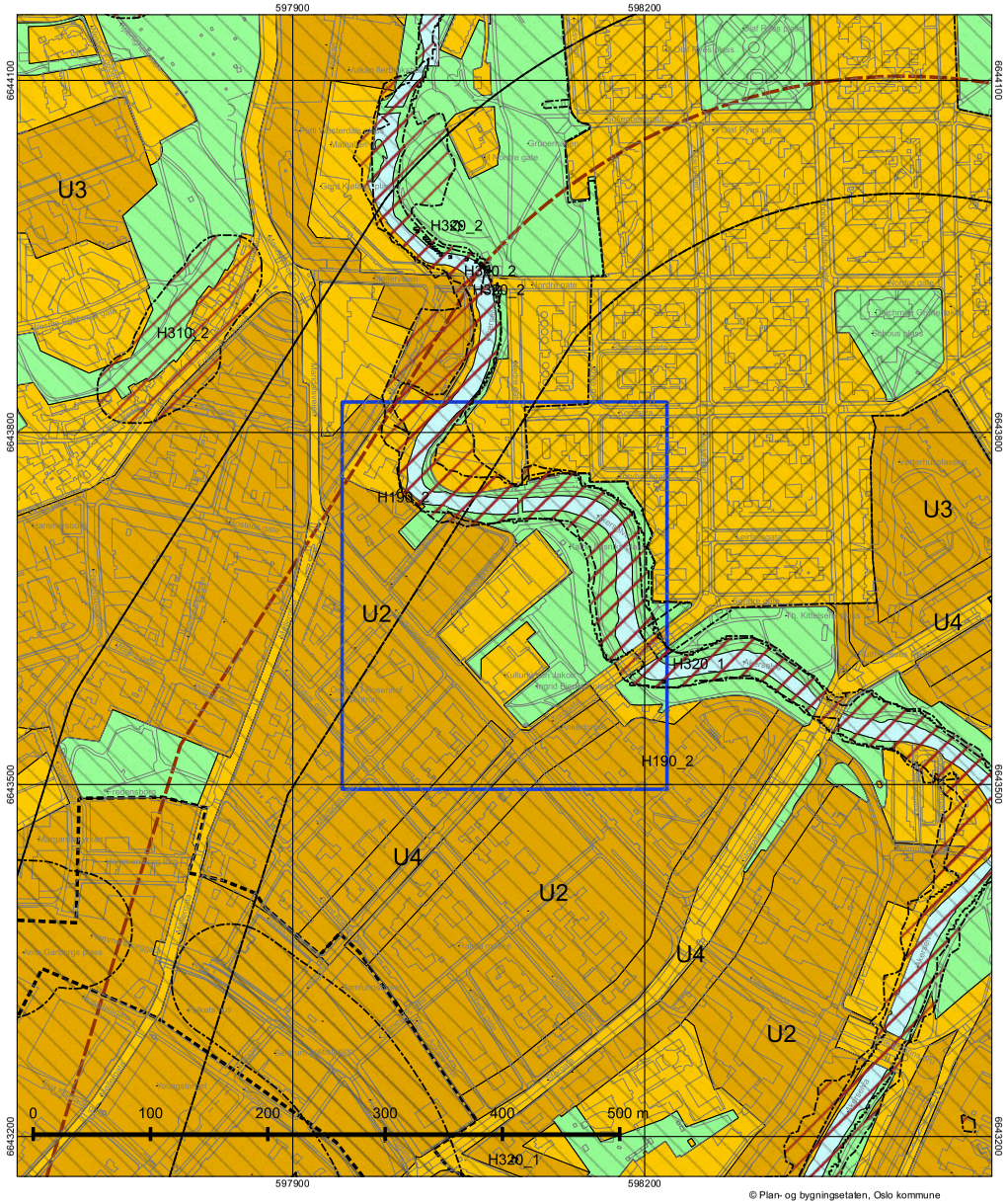
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163294/ 86540199	Deres ref.:
Adresse: Østre Elvebakke 5	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/287	

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

Se tegnforklaring på eget ark


598000
598100
598200
6643800
6643700
6643600
6643500
Akersgata
Kathe Lasnins plass
Ingrid Bjerkås' plass
Kulturkirkens gate
Elvebakkeveien
Fortau 200/90 (S-2546)
Off. parkering 200/90 (S-2546)
Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-2546, 1.6.81 Se reg.best.
Spesialområde bevaring industri S-2546, 1.6.81 Se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning, off.bygninger og bevertning) S-4166, 29.05.2015 se reg best
Spesialområde bevaring (bolig, kontor, off.bygninger) S-4193, 8.6.11 se reg best
Spesialområde bevaring (bolig, kontor, off.bygninger) S-4193, 8.6.11 se reg best
Spesialområde bevaring (bolig, kontor, off.bygninger) S-4193, 8.6.11 se reg best
Spesialområde bevaring (bolig, kontor, verksted) S-4193, 8.6.11 se reg best
Spesialområde bevaring (bolig, kontor, verksted) S-4193, 8.6.11 se reg best
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Fellesareal - lekeplass S-2546, 1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Friområde S-2255, 28.7.77
Friområde (park, lek) S-4387, 18.6.08 Endret reg.best se V021014
Spesialområde bygningshistorisk kulturhistorisk S-4387, 18.6.08 Endret reg.best se V021014
Byggeområde for allmennyttig formål (undervisning, kirke, religionsutøvelse) S-3914, 19.6.07 Se reg.best.
Byggeområde for allmennyttig formål (undervisning, kirke, religionsutøvelse) S-3914, 19.6.07 Se reg.best.
Spesialområde bevaring (kulturformål, bevaring) S-4478, 21.10.09 se reg best
Spesialområde bevaring (kulturformål, bevaring) S-4478, 21.10.09 se reg best
Spesialområde bevaring (kulturformål, bevaring) S-4478, 21.10.09 se reg best
Spesialområde bevaring (kulturformål, bevaring) S-4478, 21.10.09 se reg best
Spesialområde bevaring (offentlig allmennyttig formål barnehage) S-3804,27.4.94 se reg.best.
Spesialområde bevaring (offentlig allmennyttig formål barnehage) S-3804,27.4.94 se reg.best.
Spesialområde bevaring industri S-2546, 1.6.81



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163294/86540199
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-3915

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler for Hausmanns gate 16 som omreguleres fra tomt for offentlig bygning til bygge- område for bolig,kontor,forretning,bevertning og allmennyttig formål (undervisning,kultur),off.trafikkomr. og friområde

Vedtaksdato: 19.06.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200012542
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200012542

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

KDP-4

Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtaksdato: 28.11.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198805910
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 40 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

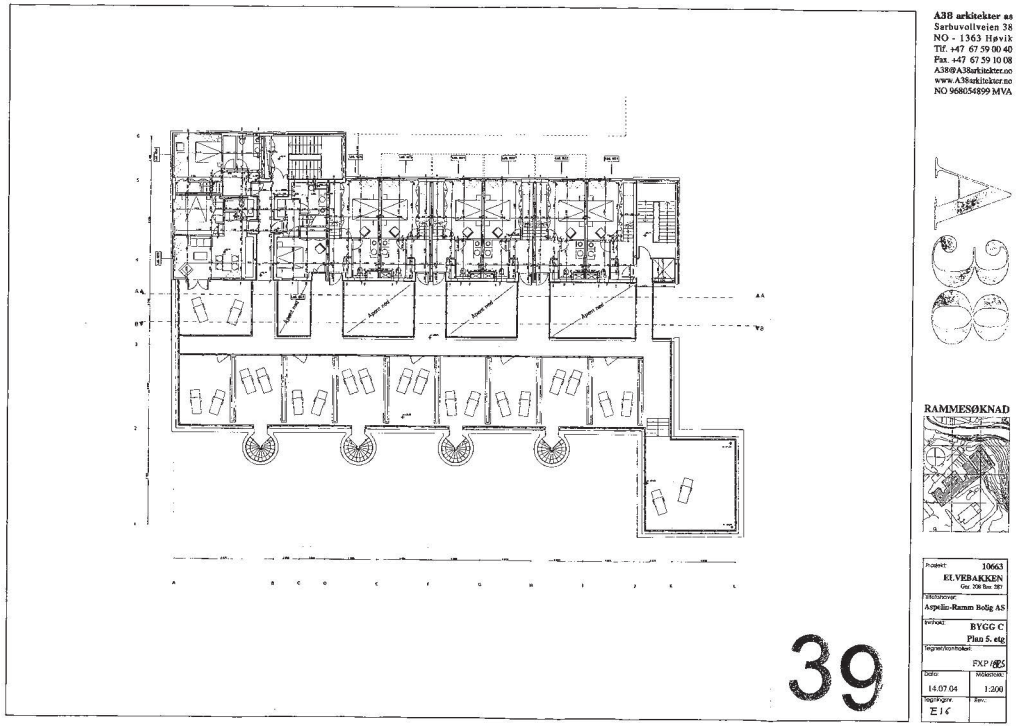
Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

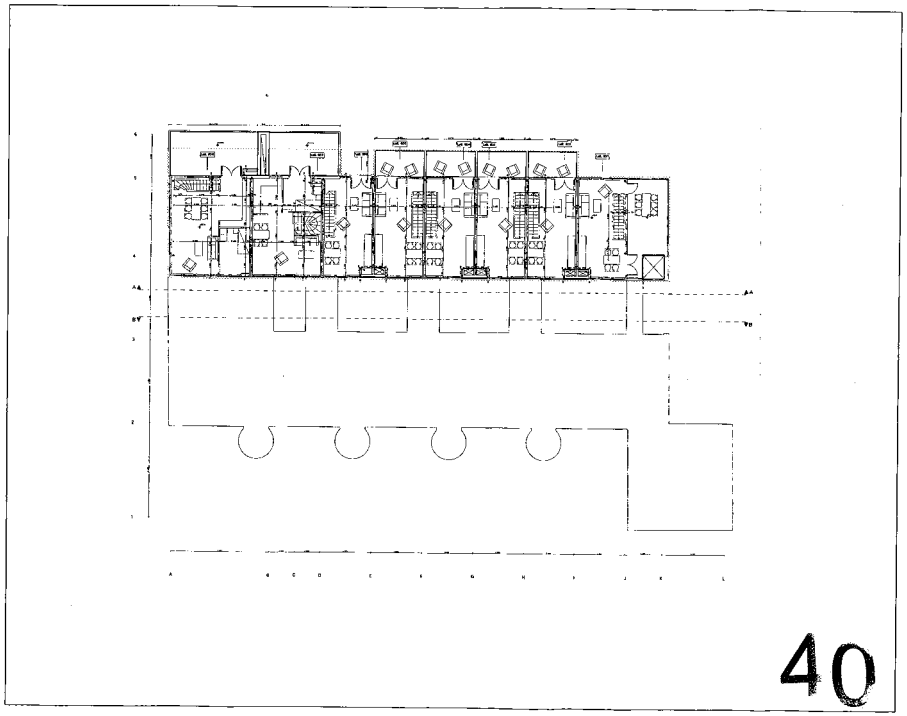


Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

A
38

RAMMESØKNAD



Prosjekt: 10663 ELVEBAKKEN Gnr. 208 Bnr. 287	
Rekvirert over: Aspelin-Ramm Bolig AS	
Innhold: BYGG C Plan 6. etg	
Dwg-nr/Kontrollert: FXP /	
Dato: 14.07.04	Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: E 19	Rev.:

40

Ø.D.J.-No. 362. 1904
9 Bilag.

+1+1+1+2+1

B.J.-No. 1477 01

Anmeldelse
5 Tegninger
1 Boringstabel
1 Beskrivelse
1 Gradningsandragende.
Anmeldelse 7/12 1901
— " — 9/12
Anvarsbekræftelse 14/5 1902
Anmeldelse 16/5 1902
Tegning "
Dag-dubbel-Examen attest
Anmeldelse 27/7 1903

Expeditions-Dokument N° 1.

angaaende Accumulatorbygning
paa Matr.-No. 16 Hausmannsgaden

Indleveret den 7/12 1901. Attesteret 10/6 1903.

1757-01-C

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, efr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 9. 12. 1901. E. Uddenberg.

398 C 1901

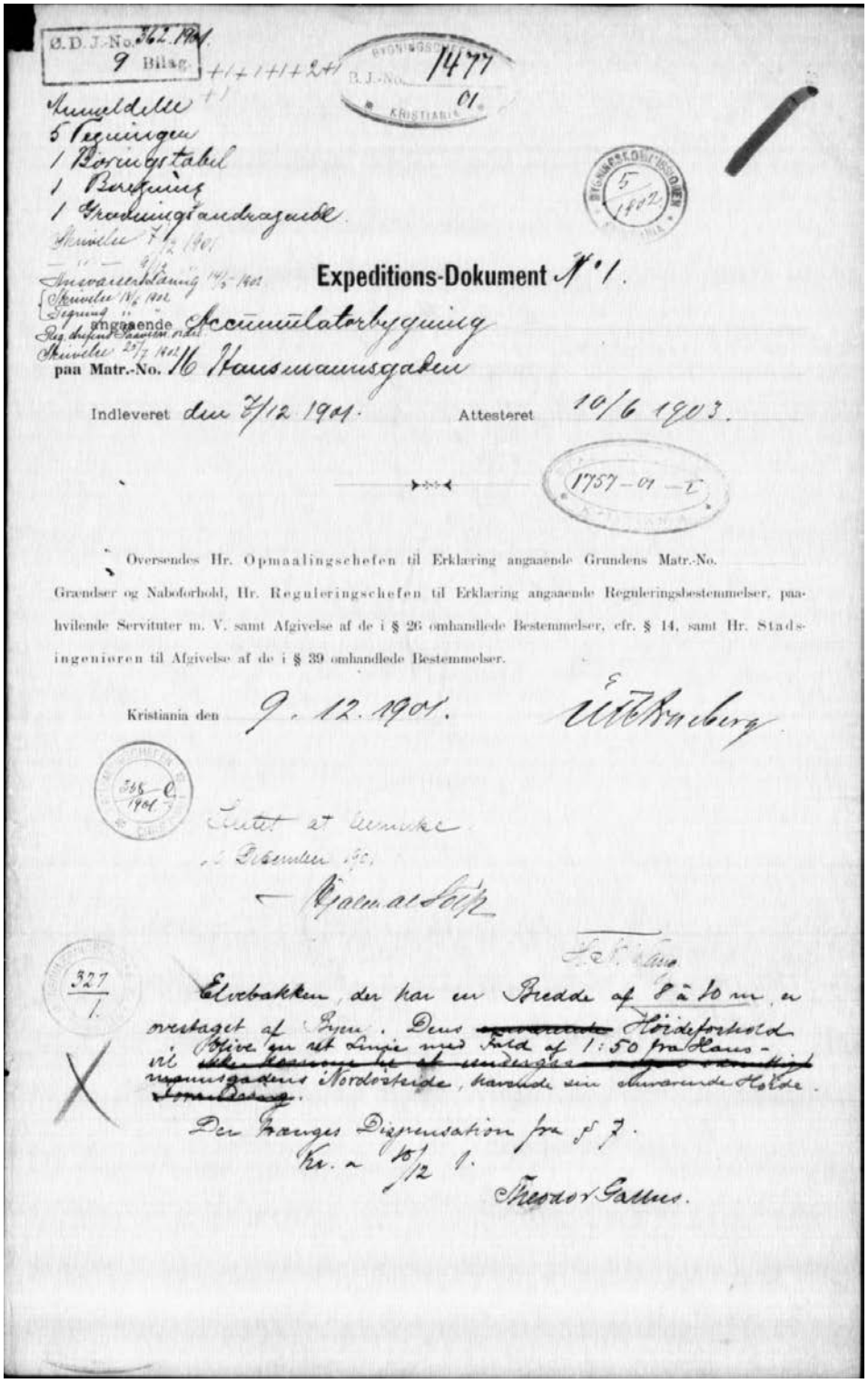
Tilstet at bemerke
d. Decemb. 1901.
Gjelmandsen

Fet. Kaas

327 / 1.

Elvebakken, der har en Bredde af 8 à 10 m, overtaget af Byen. Dens ~~Overflade~~ Højdeforhold ~~skjøre~~ en ret Linie med Fald af 1:50 paa Hausmannsgadens Nordøstside, hvorfra den tilsvarende Højde ~~kommer~~.

Den Grønges Dispensation fra § 7.
Kr. a. 16/12 1.
Theodor Gallus.



Ø. D. J.-No. 362. 1904
9 Bilag. +1+1+1+2+1

B. J.-No. 1477 01

Kristiania

Tegninger
1 Boringstabel
1 Beskrivelse
1 Gradningsandragende

Skrivelse 7/12 1901
" " 9/12 "
Overanvendelse 14/5 1902
Skrivelse 16/6 1902
Tegning "
Dag-Skjøns-Tegning 1902
Skrivelse 23/7 1902

Expeditions-Dokument N° 1.

angaaende Accumulatorbygning
paa Matr.-No. 16 Hausmannsgaden

Indleveret den 7/12 1901. Attesteret 10/6 1903.

1757-01-C

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 9. 12. 1901. E. Ueberg

Indtat at bemerke
d. Desember 1901.
Gjemdal Sørh

Elvebakken, der har en Bredde af 8 à 10 m, a
vrstaget af Tyrn. Dens ~~Grændse~~ Nordenforhold
til Tyrn er at Linie med Fald af 1:50 fra Haus-
mannsgadens Nordøstside, hvorfra den skraanende Kolde
~~Grændse~~.

Den Grønges Dispensation fra § 7.
Kr. a 16/12 1.
Theodor Gallus.

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

A38 Arkitekter AS
Sarbuvollveien 38
1322 HØVIK

Dato: 29 SEPT. 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200303008-76 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUSMANNS GATE 16	Eiendom:	208/287/0/0
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Eiendom AS	Adresse:	Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO
Søker:	A38 Arkitekter AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1322 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HAUSMANNS GATE 16

. Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

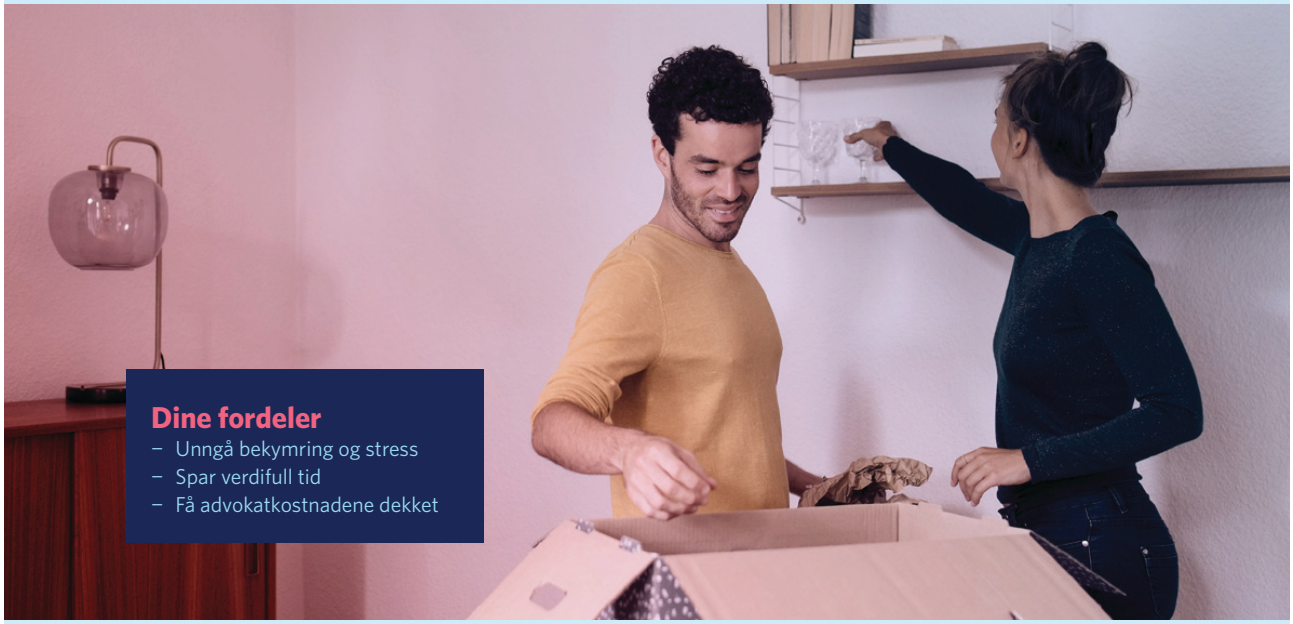
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar