PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

KARLSTADGATA 8 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

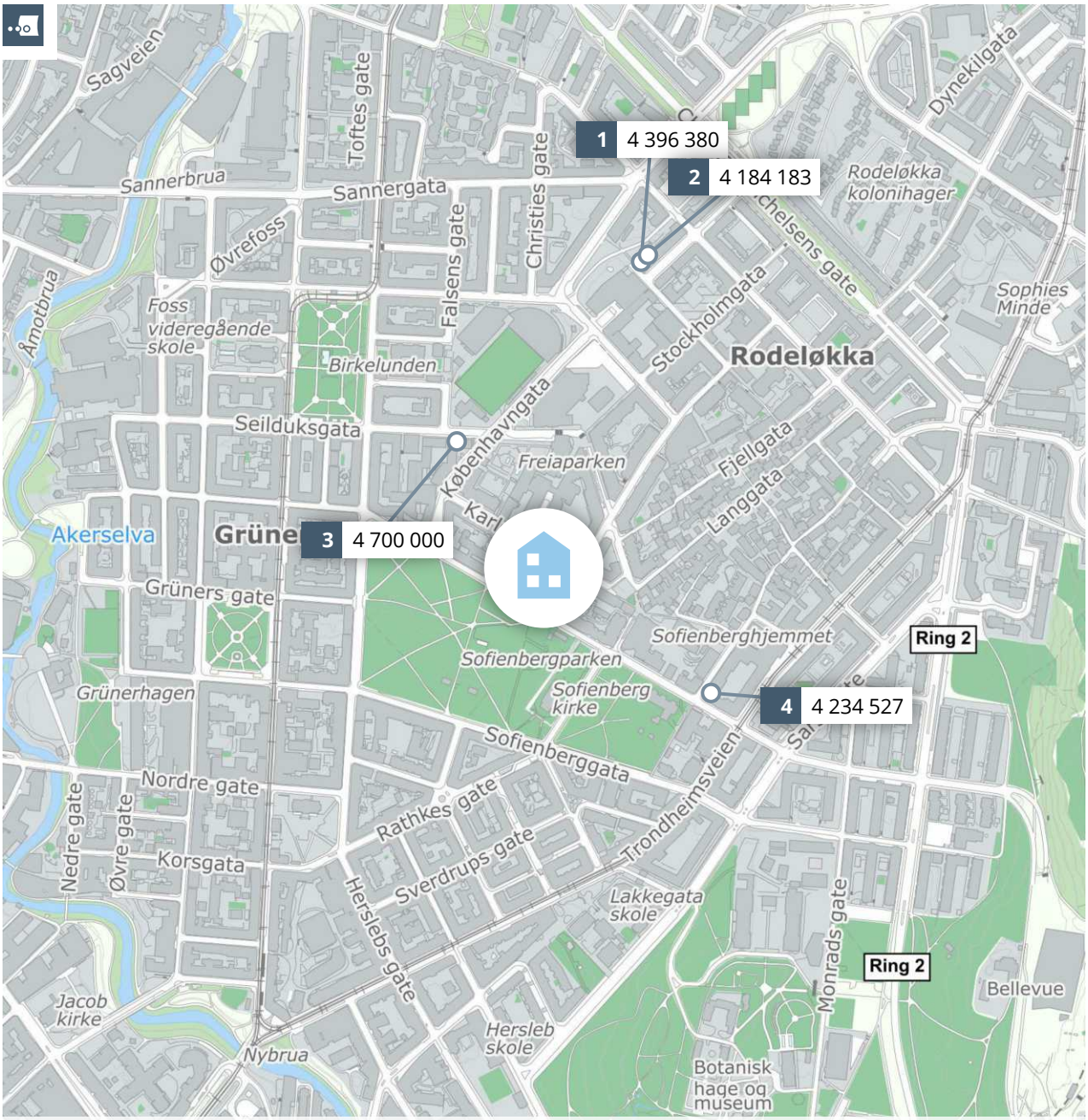
Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter

Regulering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KARLSTADGATA 8 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 27.12.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Karlstadgata 8 C, 0553 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 227 BNR 242 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 1

Verdivurdert til

4 200 000

0	4 200 000	150 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	28 m²	5 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	2 019
Formue	24 770
Soverom	1
Etasje	2

Balkong

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Københavngata 14 A 29 m² 1930 4. etg 1 sov	19.12.2025	4 250 000	**4 315 000**	81 380	4 396 380	**151 599**
2 Københavngata 14 B 31 m² 1930 1. etg 1 sov	30.09.2025	4 100 000	**4 105 000**	79 183	4 184 183	**134 974**
3 Seilduksgata 33 A 32 m² 2013 4. etg 1 sov	18.02.2025	4 290 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**146 875**
4 Tromsøgata 1 A 30 m² 1892 2. etg 1 sov	01.04.2025	3 800 000	**4 060 000**	174 527	4 234 527	**141 151**

Rundt hundre meter unna Sofienbergparken finner du Karlstadgata 8C, en nydelig 2-roms selveierleilighet vendt mot bakgård.

Leiligheten er på 28 kvm, og byr på en meget god planløsning. Boligen er bestående av en romslig stue med utgang til balkong, et tidløst kjøkken i åpen løsning, lyst baderom, og et flott soverom. Badet ble i 2025 oppgradert med nye dusjvegger, regnfallsdusj, og fuger rundt sluk samt vegger i dusjsone.

Selve leiligheten ble bygget i 2011, i et tidligere fabrikkbygg fra 1900. Stue og inngangsparti ble malt i duse toner i 2025, og beising av terrassebord ble gjort i 2024. Videre byr leiligheten på en praktisk ekstern bod i første etasje på ca. 5 kvm.

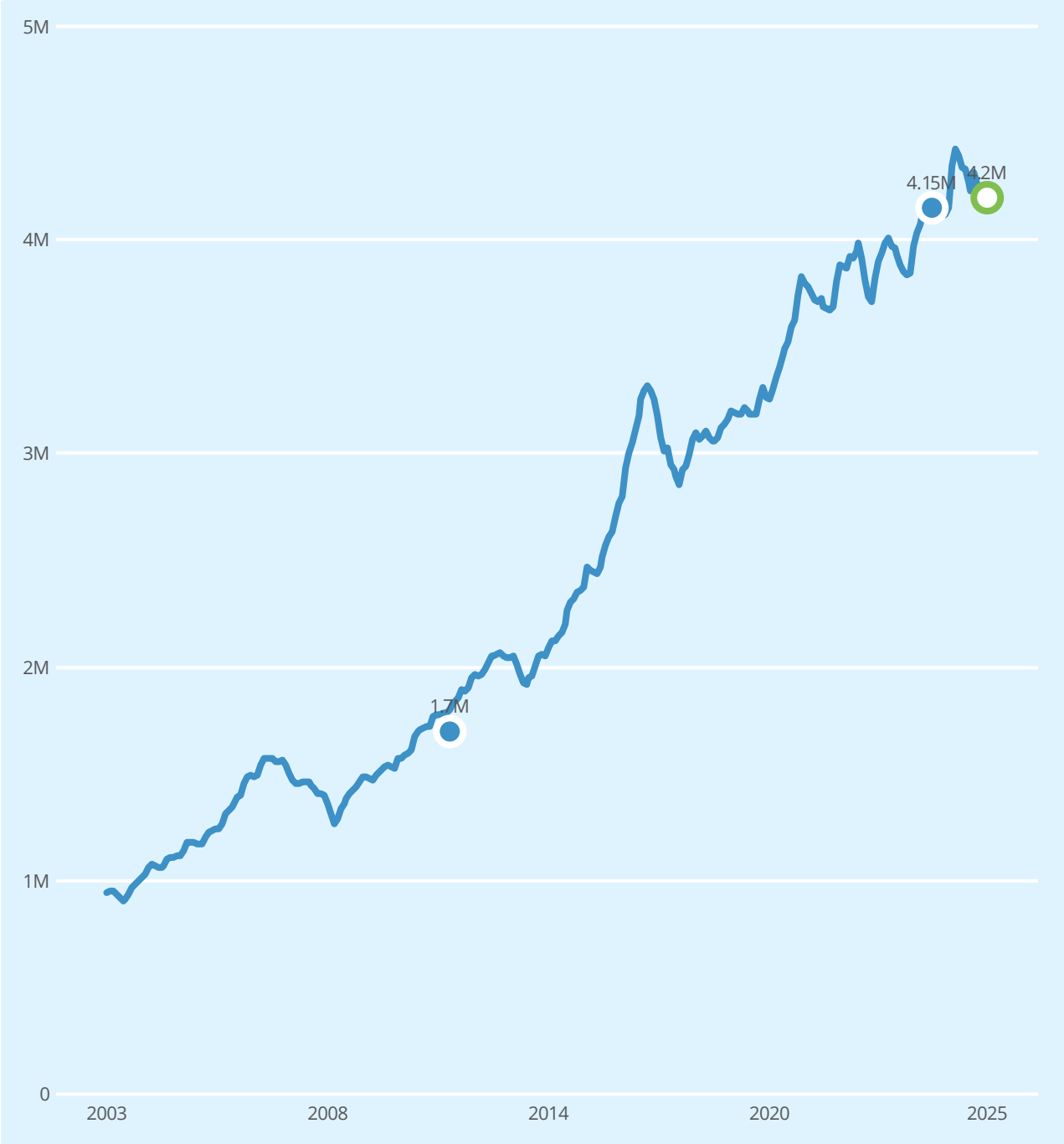
Svært gunstige felleskostnader på kr 2019,- inkluderer blant annet fellesforsikring, kommunale avgifter, energi, fyring, og internett.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.07.2024	16.07.2024	30.08.2024	3 700 000	4 150 000	0	4 150 000
13.12.2011		13.12.2011	-	1 700 000	-	1 700 000

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 1 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6.6M
6 458 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

6.9M
6 884 000 Prisantydning i snitt
6 864 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

150 000 Karlstadgata 8 C Totalpris 4 200 000

105 621 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

101 371 RODELØKKA RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Frontline Grünerløkka Eiendomsmegling AS
E-post: milan.pejic@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Karlstadgata 8**

12.12.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.12.2025

Boligselskap:	Sameiet Karlstadgata 8
Organisasjonsnr:	993 968 617
Gnr./bnr:	227 / 242
Eier(e):	Even Torset
Seksjonsnr:	12
Adresse:	Karlstadgata 8C, 0553 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/karlstadgt8/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/karlstadgt8/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 80796992
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Gateparkering etter kommunale bestemmelser.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.747,– pr. md.
Internett (fiber)	kr 272,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.019,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 24 770	kr 266

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251123

Selger 1 navn
Even Torseth

Gateadresse
Karlstadgata 8 C

Poststed	Postnr
OSLO	0553

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

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

Document reference: 302251123

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen sprekker på flis i dusjsone. Basert på uformell dialog med rørlegger er ikke dette noe problem som trenger umiddelbar fiksing.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn nye dusjvegger, regnfallsdusj og lagt ny fug rundt sluk og langs vegg i dusjsone

Arbeid utført av: Dibali Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt ny fug rundt sluk og langs vegg i dusjsone

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: 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

Beskrivelse: Noe sprekker/setningsskader på fasaden i bygget i bakgården og i trappeoppgang. Det er også en sprekk over balkongdøra i leiligheten. Styret har meldt dette til forsikringsselskapet, som deretter har konkludert med at det er snakk om naturlige setningsskader.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har observert enkelte sølvkre på badet i leiligheten. Anticimex har utført rutinemessig arbeid/kontroll, og har bekreftet at det ikke er skjeggkre. Har ikke observert sølvkre etter utført arbeid (ca. 6 mnd).

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

Beskrivelse: Mener styret sørger for dette iht. regelverk

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251123

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har fått opplyst fra forrige eier at en i sameiet har hatt skjeggkre en gang, men at det var i en annen oppgang.

Document reference: 302251123

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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251123

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Torseth	b32fa636dccfa9b702d40 04cf9e3c538792f03d3	14.12.2025 18:32:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251123

- 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

Sjekk gyldighet på rapport

DØLA
TAKST OG BYGG AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Karlstadgata 8 C

0553 OSLO

301/227/12/242/0/0

Rapportdato

23.12.2025

TG 0	0
TG 1	3
TG 2	6
TG 3	0
TG IU	2

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

Befaring utført den 16.12.2025 av:

Espen Aakernes og Joakim Kollshaugen
Døla takst og bygg AS

Sverdrups gate 21
0559 Oslo

+4741697907
dolatogb@gmail.com

DØLA
TAKST OG BYGG AS

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Karlstadgata 8 C , 0553, OSLO

Matrikkel: 301/227/12/242/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1900

Tomt: 676.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Even Torseth

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen har grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i antatt trekonstruksjon, trolig tekket med takplater.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er observert sprekker i fliser i dusjsone. Dette er også opplyst om i eiers egenerklæring. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det er ifølge eiers egenerklæring sprekk i fasaden på bygget. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt enkelte møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Bygget ble ombygget fra næringslokale til leiligheter i 2011. - Oppgraderinger i nyere tid: 2025: Byttet dusjdører og dusjarmatur, samt fug rundt sluk og i overgang vegg/gulv i dusjsone. Det er utført diverse malingsarbeider og byttet håndtak på kjøkkenfronter. 2024: Byttet låsekasse på balkongdør.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

Leilighet			
BRA-i 28 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 5 m²
Beskrivelse av BRA-i Stue/kjøkken/entré, soverom, bad.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

1. etasje			
BRA-i 0 m²	**BRA-e** 5 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 28 m²	**BRA-e** 5 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 5 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 33 m²

Merknader om areal: Ingen hindringer ved oppmålingen.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

6 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Enkelte vinduer tar i karm og bør justeres. Det er observert svelling i bunn av dørblad til bad og noe malingsavflassing nederst på karmlist. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder/slitasje på vinduer og dører. Vedlikehold må påregnes.

Våtrom - Totalvurdering av overflater: TG 2 er gitt på grunn av sprekkdannelsene i veggflisene i dusjsonen.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2 er gitt på grunn av slitasje, hovedsaklig i slite- eller bevegelige deler og alder i forhold til forventet levetid. Dusjarmatur og dusjdører er vurdert til TG 1, da dette er av nyere dato.

VVS: TG 2 er gitt på varmtvannsbereder grunnet alder, samt begrenset inspeksjonsmulighet. Det er begrenset med tilluft i leiligheten, som bidrar til begrenset med luftsirkulasjon/-utveksling.

Innvendige overflater: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater, samt enkelte sprekkdannelser i veggoverflater.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke gjennomført fuktmålinger med pigger i treverk i veggens bunnsvill, og dermed ikke foretatt en vurdering.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer:

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Eiers egenerklæring er kontrollert.

Når ble egenerklæringen signert?
14.12.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er underkant av vindu målt til å være 1,13 m. Dette bidrar til å vanskeliggjøre rømning av bygningen ved en eventuell brann. Det anbefales å fastmontere egnet møbel for å lette rømningen.

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

3 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Generell beskrivelse av dører
Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2009.
Glatte innvendige dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2009.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Enkelte vinduer tar i karm og bør justeres.
Det er observert svelling i bunn av dørblad til bad og noe malingsavflassing nederst på karmlist.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder/slitasje på vinduer og dører. Vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Levetid:
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

4 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Rekkverkshøyden er målt til ca. 102 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

5 Våtrom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling. Det er varmekabler i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er ifølge eier fra ombyggingsår, 2011.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er observert sprekkdannelser i veggfliser i dusjsonen og hull etter tidligere dusjdører som er tettet. Det tas forbehold om at hullene er tettet på korrekt måte med egnet tettemasse.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på grunn av sprekkdannelsene i veggflisene i dusjsonen.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Dusj på gulv, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk og luftespalte under dør.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på grunn av slitasje, hovedsaklig i slite- eller bevegelige deler og alder i forhold til forventet levetid.

Dusjarmatur og dusjdører er vurdert til TG 1, da dette er av nyere dato.

Levetid:

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, som går noe høyt opp på veggen i dusjhjørnet. Dette sett i sammenheng med sprekkdannelser i flis i dusjsonen, så anbefales det å holde forholdet under oppsyn og eventuelt gjøre ytterligere undersøkelser, da dette kan være tegn på svekkelse i vanntettsjiktet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke gjennomført fuktmålinger med pigger i treverk i veggens bunnsvill, og dermed ikke foretatt en vurdering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales videre undersøkelser grunnet fuktindikasjonen og sprekkdannelser i flisene, da dette kan være tegn på svekkelser i den vanntette konstruksjonen.

6 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Annet, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert fuktskader.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal. Avtrekket er noe svakt.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap. Kum og benkebeslag i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Leiligheten ble ombygget i 2011.

Rør i rør system for vann, med fordelerskap i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap. Synlig avløpsrør i plast.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Vanntrykk og funksjon på avløp er funkjsonstestet og vurdert tilfredsstillende.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder har begrenset med tilgang og inspeksjonsmulighet, og det er dermed ikke foretatt en fullstendig kontroll. Produktdata er skjult og kan dermed ikke fastslå alder eller volum.
Koblingspunkter er sjekket og ikke funnet tegn på lekkasje. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundament under skapbunn.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG 2 er gitt på varmtvannsbereder grunnet alder, samt begrenset inspeksjonsmulighet. Det er begrenset med tilluft i leiligheten, som bidrar til begrenset med luftsirkulasjon/-utveksling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Synliggjøre berederen for videre kontroll.
Det anbefales etablering av automatisk vannstopper ved bereder.

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Anlegget er hovedsakelig fra 2011 når leiligheten ble ombygd, eventuelle arbeider i etterkant er ikke kjent.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Tilkobling av berederen var ikke mulig å inspisere på grunn av berederens plassering/tilkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

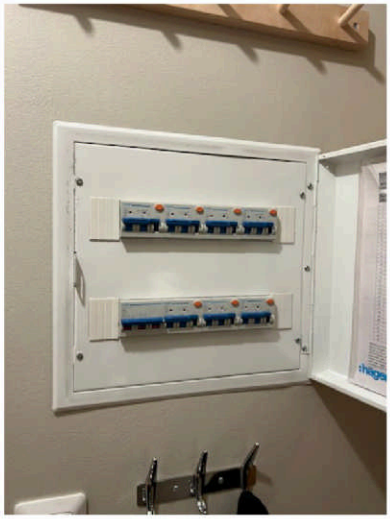
KARLSTADGATA 8 C - 301/227/12/242/0/0

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette.

Utdrag fra "Veiledning om forskriften og tilstandsrapporten".
"Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget."

"Disse bestemmelsene er ment å sikre at en mulig kjøper får viktige opplysninger om boligen. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål»."

Sikringsskap



Totalvurdering av elektrisk anlegg

10 Innvendige overflater TG 2

Overflater gulv
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

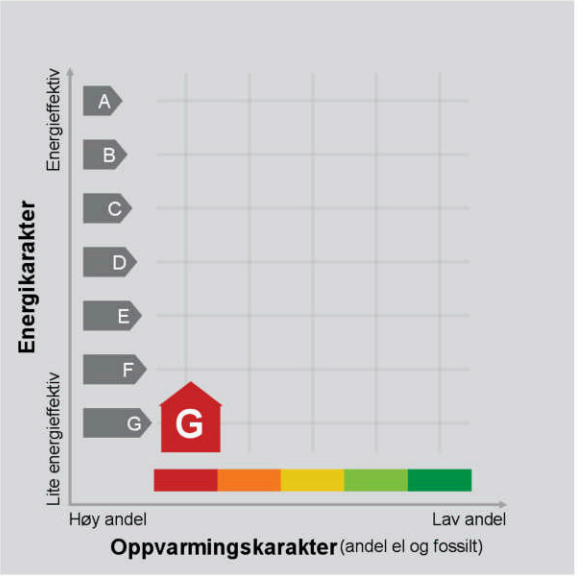
Overflater vegg / himling
Sparklet og malte overflater.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater, samt enkelte sprekkdannelser i veggoverflater.

ENERGIATTEST

Adresse	Karlstadgata 8C
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	242
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80564082
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-236665
Dato	17.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Tetting av luftlekkasjer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

VEDTEKTER FOR SAMEIET KARLSTADGATA 8 - stiftet 9. MAI 2011
OPPDATERTE VEDTEKTER 22.10.2024

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Karlstadgata 8. Sameiet ble opprettet ved Stiftelsesmøte den 9. mai 2011.

2. EIENDOMMEN

Karlstadgata 8, Gnr. 227, Bnr. 242 i Oslo kommune består av 14 seksjoner.

Seksjonene 1, 3, 4, 5, 6 og 7 ligger i fremre bygningsvolum ut mot Karlstadgata, og seksjonene 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14 ligger i bakre bygningsvolum inne i bakgården.

Den del av tomten og bygninger som ikke etter oppdelingen omfattes som tilleggsdeler med enerett til bruk til noen av seksjonene, er fellesareal.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

3.1 Med de unntak som er fastsatt i Eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

3.2 Seksjonseiere som leier ut sin seksjon i kortere eller lengre perioder, er til enhver tid forpliktet til å holde styret oppdatert om hvem som bor i seksjonen, med oppdatert kontaktinformasjon. Denne skal inneholde fullt navn, telefonnummer og e-postadresse på samtlige beboere i seksjonen.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

4.1 Sameiet skal brukes til bolig- og næringsformål.

4.2 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 og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.3 For de seksjoner som benyttes til næring, skal endring av næringens karakter godkjennes av årsmøtet, dersom denne vil avvike fra allerede eksisterende bruk.

4.4 Fellesarealene innvendig i de to bygningsvolumene skal kun benyttes av de seksjonene som tilhører bygningsvolumet.

4.5 Utearealene og fellesarealene skal holdes ryddig og ikke fungere som lagringsplass.

4.6 Årsmøtet bestemmer for øvrig hvordan ute-/fellesarealer skal brukes.

4.7 Styret utformer Husordensregler. Gjentatte brudd på husordensregler og vedtekter kan føre til krav om tvangssalg. Ref. § 38 og § 39 i Eierseksjonsloven.

4.8 Fellesarealer og de enkelte seksjonsenheter må benyttes på en slik måte at bruken ikke er til skade eller urimelig ulempe for de andre sameierne.

4.9 Alle installasjoner i fellesarealer må på forhånd godkjennes av årsmøtet.

4.10 Sameiets maskinrom har inngang via hems i seksjon 5. Sameiet skal ha årlig tilgang til maskinrommet for kontroll av dette. Den årlige kontrollen skal varsles i god tid og senest to uker før. Dersom det oppstår særlige værforhold som gjør det nødvendig å gjennomføre ytterligere kontroller, skal sameiet ha mulighet for det.

Dersom maskinrommet i framtiden skal brukes til tekniske installasjoner som f.eks. heis, skal sameiet gis uhindret adgang til installering og nødvendig etterfølgende kontroll av det.

Nøkkel til maskinrommet skal kun disponeres av styret.

4.11 Seksjon 3, 4 og 5 har midlertidig enerett til å bruke den delen av fellesarealet som utgjør selve heissjakten i fremre bygningsvolum, og som de har direkte tilgang til fra hver sin seksjon, i henholdsvis 2., 3. og 4. etasje. Dette gjelder ikke teknisk rom/maskinrom eller 1. etasje. Arealet skal kun benyttes til bod og ikke til opphold, og det skal sørges for at brann- og lydtekniske krav i TEK 17 er oppfylt.

Eneretten for bruk gjelder enten:

a) i 30 år fra [dato for ekstraordinært årsmøte der dette besluttes].

eller

b) frem til én eller flere av nevnte seksjoner ønsker å reetablere heis, og følgende vilkår er oppfylt:

1. Det foreligger gyldig rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Finansiering av tiltaket er på plass.

Idet vilkårene over er oppfylt, plikter samtlige seksjonseiere (seksjon 3, 4 og 5) innen 8 uker, å fjerne etasjeskiller m.m. slik at heis kan reetableres.

Én enkelt seksjonseier kan hente inn rammetillatelse/IG for etablering av heis.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, som berører alle seksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, offentlige skatter og avgifter som ikke utliknes på den enkelte bygning, felles adkomstvei langs egen eiendom.

Felleskostnader fordeles etter følgende oppsett (VEKTET OPPSETT):

– Næringsseksjoner betaler felleskostnader etter sameiebrøk.
– Øvrige seksjoner belastes felleskostnader ut ifra følgende andel av total brøk:

Seksjon nr.	BRA	Vektet
1	66	1
2	75	1
3	221	2,5
4	221	2,5
5	237	2,5
6	64	1
7	28	*næring*
8	65	1
9	60	1
10	38	1
11	41	1
12	28	1
13	41	1
14	28	1
Totalt	1213	17,5

I praksis vil dette fungere slik at de seksjoner som driver næring dekker sin andel av felleskostnader ut ifra gjeldende sameiebrøk – deretter fordeles det resterende mellom de øvrige seksjonene, ut ifra fordelingen over.

5.1 Seksjonene i de to respektive bygningsvolumene dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av tilhørende bygningsvolum

5.2 Felleskostnader knyttet til innvendige fellesarealer i bakre bygningsvolum, skal fordeles i henhold til eierbrøk mellom de seksjonene som tilhører bygningsvolumet.

5.3 Felleskostnader knyttet til innvendig fellesareal i fremre bygningsvolum, skal fordeles likt, etasjevis, mellom de seksjonene som tilhører dette bygningsvolumet.

5.4 Seksjoner i de to bygningsvolumene skal holdes skadesløs for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygningsvolum som denne seksjon ikke tilhører.

5.5 Ved innføring av evt. Eiendomsskatt blir dette fordelt etter sameiebrøk.

6. VEDLIKEHOLD/DRIFT – DE ENKELTE BYGNINGSVOLUMER OG FELLESAREALER

6.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenhetene og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har enerett til å bruke.

6.2 Seksjonene 1, 3, 4, 5, 6 og 7, som ligger i det fremre bygningsvolumet, skal ha felles ansvar for vedlikehold og drift av fellesarealer, tekniske installasjoner, fasade/tak, serviceavtaler og ellers andre ting som tilhører/berører kun dette bygningsvolumet. Alle kostnader fordeles etter eierbrøk.

6.3 Seksjonene 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14 som ligger i det bakre bygningsvolumet i bakgården skal ha felles ansvar for vedlikehold og drift av fellesarealer, fasade/tak, tekniske installasjoner, serviceavtaler og ellers andre ting som tilhører/berører kun dette bygningsvolumet. Alle kostnader fordeles etter eierbrøk.

6.4 Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av felles tekniske installasjoner for vann- og strøminntak som er plassert i det fremre bygningsvolumet, skal regnes som felleskostnader for begge bygningsvolumene.

6.5 Drift og vedlikehold av trapp, vegger, el., tak innvendig i baktrappen fordeles likt mellom seksjon 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13 og 14.

6. 6 Drift og vedlikehold av hovedtrapp fordeles mellom seksjon 3, 4 og 5.

6.7 Kostnader knyttet til vedlikehold av gavlvegg for sidebygning, mot Karlstadgata 10, fordeles med sameiebrøken for seksjonene 10, 11, 12, 13 og 14.

6.8 Kostnader knyttet til vedlikehold av gavlvegg for trappesjakt i bakgården, mot Karlstadgata 10, fordeles likt mellom seksjonene 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13 og 14.

6.9 Vedlikehold av gavlvegg mot Gøteborggata fordeles med sameiebrøken for seksjon 1, 3, 4, 5, 6 og 7, samt seksjon 2 dersom også denne delen av gavleveggen berøres av vedlikeholdet.

6.10 Alle seksjonene i sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av fellsarealer som ikke er tilknyttet noe bestemt bygningsvolum. Alle kostnadene fordeles etter oppsettet under punkt 5.

6.11 Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann/avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet til bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

6.12 Alle seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for sine bruksenheter, slik at det ikke oppstår skade på andre seksjoner eller fellesarealer, og at ikke andre seksjonseiere påføres ulemper, ref. Eierseksjonslovens §32.

7. ÅRSMØTER

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøtet. Sameiet styres etter sameiebrøk.

Seksjons nummer	Bolig Næring	Etasje	BRA	Sameiebrøk
1	B	1	66	5,40%
2	B	1 og 2	75	6,20%
3	B	2	221	18,20%
4	N	3	221	18,20%
5	B	4	237	19,50%
6	B	1	64	5,30%
7	N	1	28	2,30%
8	B	1	65	5,40%
9	B	1	60	4,90%
10	B	1	38	3,10%
11	B	2	41	3,40%
12	B	2	28	2,30%
13	B	3	41	3,40%
14	B	3	28	2,30%
Totalt			1 213	100,00%

7.1 Berammelse og innkalling

7.1.1 Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når minst to seksjonseiere finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.1.2 Innkalling til årsmøte skal skje med mellom 8 og 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

7.1.3 Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen.

7.2 Stemmeberegning og flertallskrav

Når ikke loven eller disse vedtekter setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer, i henhold til sameiebrøken.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer men;

Fastsettelse eller endring av vedtekter som etter loven eller disse vedtekter krever tilslutning fra enkelte eller alle sameiere er kun gyldig vedtatt etter slik tilslutning.

7.4 Styret

Styret i sameiet skal ha 3 eller 4 medlemmer. Styrets leder velges for 2 år av gangen.
I saker hvor styret ikke er enig teller styreleders stemme dobbelt.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett for sameiet.

8. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Bygningsvolumene skal ha felles bygningsforsikring. Forsikringspremien fordeles etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier svarer for forsikring av eget innbo.

9. KAMERAOVERVÅKING I SAMEIET

Sameiet har som formål å sikre et trygt og godt bomiljø. For å ivareta alles sikkerhet, trygghet og trivsel er det vedtekstfestet at sameiet kan kameraovervåke fellesareal, herunder portrom, bakgård, fellesboder og felles trappeoppganger. Kameraovervåkingen skal følge lovverk og regler fastsatt av Datatilsynet. Ingen kameraopptak kan publiseres. Kameraopptakene lagres midlertidig i et eget system, og kun styret har mulighet til å logge seg på for å se igjennom opptak når nødvendig. All innlogging gjøres med en personlig kode, og alle innlogginger loggføres. Data kan kun hentes ut og lagres av styremedlemmer, dersom det foreligger politianmeldelse.

10. OVERDRAGELSE / VEDTEKTER / REGISTRERING

10.1 Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

10.2 Ved overdragelse eller utleie av seksjonen, skal det søkes styret om godkjenning. Melding om salg/utleie med opplysninger om hvem som er kjøper/leietaker(e) skal sendes styret for godkjenning. Styret kan ikke nekte salg/utleie dersom det ikke foreligger en saklig grunn, ref. § 6 i Eierseksjonsloven.

Seksjon 5 er ikke omfattet av dette punktet.

Sameiet og disse vedtekter skal registreres i Foretaksregisteret.

Sted: Oslo
Dato: 22. okt. 2024
Oppdatert i årsmøter: 14.06.18, 09.05.19, 19.11.19, 08.05.23, 22.10.2024

Signert styret, _____ 2024

_____ _____

_____ _____

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KARLSTADGATA 8

Vedtatt på generalforsamling den 02. mai 2012,
Oppdatert på generalforsamling 25. mai 2020.

§1 Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 38 i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39.

Husk at god oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2 Fellesarealer

Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, korridorer og fellesboder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Pappesker skal ikke kastes i papircontaineren men leveres til nærmeste Miljøstasjon.

Dersom slike gjenstander plasseres midlertidig i fellesarealene skal de merkes med navn og dato for når disse fjernes. Det kan maks gå 5 dager fra henstilling av gjenstander til fjerning/bortkjøring.

Ved plassering av gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende i fellesområdene kan styret ilegge beboeren som eier gjenstandene en bot på kr. 500,- samt kostnadene for å få gjenstandene fjernet.

Forurensning av fellesområdene er forbudt. Det er ikke lov å helle malingsrester og andre løsningsmidler i kummene i fellesområdene.

Røyking er ikke tillatt i portrommet eller i trappeoppganger. Alle sneiper og snuser skal kastes i askebeger.

Det er ikke lov til å gjøre opp ild i noen fellesområder, hverken ute i fellesområdene eller inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov til å gjøre opp ild i sin egen gang, bolig eller utenfor på fortauet i Karlstadgata.

Sameiere/beboere som har installert peis eller ovn er forpliktet til å gjennomføre nødvendig rengjøring/feiing samt kontroll av pipeløp. Kostnaden belastes den enkelte sameier. Bruk av godkjente ildsteder skal være fornuftig og brannsikker.

Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll gjennom en felles avtale. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater,

lykter, markiser, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl og anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til felles avtrekksanlegg.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vinduer, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesarealer.

Beboere forplikter seg til å holde vinduer, dører og balkonger i god stand, samt at disse skal rengjøres når det trengs.

Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det viktig at den framstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking, spesielt mot fellesområder.
Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/styret for eiers regning.
Risting av tepper og matter over rekkverk på balkong er forbudt.

Utgangs-, lofts- og fellesdører skal holdes låst hele døgnet.

Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og garasje.

Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

Fakler skal plasseres slik at det ikke utgjør brannfare eller er til sjenanse for øvrige beboere. Fakler skal fjernes straks de er utbrent.

Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at fellesarealene blir tatt vare på og ryddet etter bruk.

Ved bruk av sameiets fellesmøbler og utegrill skal området ryddes og kostes, samt spyles om nødvendig, etter bruk. Snus, sneiper, tomflasker og alt av søppel skal fjernes. Møbler ryddes på plass dersom disse er flyttet på. Grillrester skal brennes av og skrubbes bort, gassflaske skal settes inn i eiers leilighet etter bruk. Det er ønskelig at man bruker gassgrill fremfor kullgrill.

Det er ønskelig at man deler felles sittegruppe dersom disse er i bruk. Dersom man ønsker å reservere bruk av bakgården må dette meldes via nabovarsel på oppslagstavle eller portdør noen dager i forveien.

Snømåking er alles ansvar, og alle tar sin tur med snømåken. Sameiere/beboere plikter å holde sin inngang fri for snø og is slik at alle inn- og utganger er tilgjengelig hele vinteren gjennom.

Sykler skal kun parkeres i sykkelstativer. Styret kan kreve at sykler som står ubrukt over lengre tid blir fjernet fra fellesarealene.

Ekstra innsats som rydding av portrom og bakgård, rengjøring, kosting, spyling, fjerning av tagging andre tjenester kan alle beboere gjøre og vil bli godtgjort med kr. 250,- pr time. Slik innsats kan ikke overstige maks 5 timer pr. mnd. Slik innsats skal meldes styret skriftlig med timeliste. Sameiet har ingen egen vaktmestertjeneste.

§3 Boder i loft, gang og kjeller

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne med unntak for i kalde perioder.

Seksjonseiere/beboere plikter å selv å skifte lyspærer utenfor egen inngangsdør, samt skifte batterier i røykvarslere når disse piper.

§4 Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

§5 Dyrehold

Husdyr er ikke tillatt med mindre man søker styret om tillatelse og denne godkjennes. En slik tillatelse kan trekkes tilbake dersom styret finner dette for godt.

§6 Nattero m.v. Mellom kl. 23.00 og kl. 8.00 skal det være nattero i bygningene. Det betyr at støyende aktiviteter så som kjøring av vaskemaskin, bråk i forbindelse oppussing, etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger festes ut over kl. 23, skal naboer varsles i god tid på forhånd.

§7 Parkering

Motorsykkelkjøring eller parkering av motorsykkel på eiendommen er ikke tillatt.

§9 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i sameiet dersom ikke seksjonseier stiller selv. Styret kan innkreve et gebyr ved manglende deltagelse. Gebyret lyder på kr. 500,-.

§ 10 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 11 Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordens-reglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr på kr 500,- fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.
Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 12 Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

§ 13 Sameiets eiendeler/redskap, møbler m.m.

Ingen seksjonseiere, beboere, leietakere eller besøkende får under noen omstendigheter ta med seg sameiets redskaper, møbler eller eiendeler inn i egen leilighet/balkong eller ut av sameiet for eget bruk.

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Karlstadgata 8

Orgnr: 993 968 617

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**500 593**	**426 107**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-9 434	74 486
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-9 434**	**74 486**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**491 158**	**500 593**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	496 481	506 077
Kortsiktig gjeld	5 323	5 484
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**491 158**	**500 593**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	469 116	420 332	469 140	469 080
Annen driftsrelatert inntekt		8 040	4 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**477 156**	**424 832**	**469 140**	**469 080**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	6 345	2 937	5 000	5 700
Styrehonorar	4	45 000	20 833	35 000	40 000
Forsikring		70 481	68 754	74 000	77 520
Forretningsførsel		30 471	47 597	38 200	37 200
Kommunale avgifter		191 378	75 946	192 400	213 360
Energi/fyring		17 789	20 251	21 800	20 040
Kabel-TV/internett		40 576	53 773	49 000	42 000
Vedlikehold	5	29 540	24 018	50 000	20 040
Vaktmestertjenester		31 450	0	21 300	32 520
Renhold		19 025	19 045	20 400	19 680
Andre driftskostnader	6	26 900	34 117	16 800	26 520
SUM DRIFTSKOSTNADER		**508 954**	**367 270**	**523 900**	**534 580**
DRIFTSRESULTAT		**-31 798**	**57 562**	**-54 760**	**-65 500**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	7	22 429	16 929	16 900	7 440
Finanskostnader		66	6	100	840
RESULTAT FINANSPOSTER		**-22 363**	**-16 924**	**-16 800**	**-6 600**
Resultat		**-9 434**	**74 486**	**-37 960**	**-58 900**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-9 434	74 486		
SUM DISPONERING		**-9 434**	**74 486**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 277	16 334
Forskuddsbetalte kostnader	**9**	75 920	62 795
Bankinnskudd		416 285	426 948
SUM OMLØPSMIDLER		**496 481**	**506 077**
SUM EIENDELER		**496 481**	**506 077**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**8**	491 158	500 593
SUM EGENKAPITAL		**491 158**	**500 593**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 952	5 484
Andre trekk		-629	
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 323**	**5 484**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**496 481**	**506 077**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	420 156
Kabel-TV/Internett	48 960
Sum innkrevde felleskostnader	**469 116**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 6 345.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 45 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	8 040
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	21 500
Sum vedlikehold	**29 540**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	8 159
Nøkler og låser	9 330
Kostnader dugnad	1 096
Kontingenter	1 598
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 614
Omkostninger inkasso	216
Annen kostnad	888
Sum andre driftskostnader	**26 900**

NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	15 031
Kundeutbytte forsikring	6 769
Annen finansinntekt	629
Sum finansinntekter	**22 429**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	500 593
Overført til/fra egenkapital	-9 434
Opptjent egenkapital 31.12	**491 158**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	51 272
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	8 115
Forskuddsbetalt forretningsførsel	16 000
Andre forskuddsbetalte kostnader	533
Sum forskuddsbetalte kostnader	**75 920**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

ATGEIR TAKLE Norge

Signert med Norsk BankID

21-04-2025 18:08:51 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Atgeir Takle
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1505076

Atgeir Takle
atgeir.takle@gmail.com
+4791567097

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 85.165.114.9

FREDRIK LYSAKER Norge

Signert med Norsk BankID

15-04-2025 08:16:45 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Fredrik Lysaker
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-79798

Fredrik Lysaker
fredriklysaker@yahoo.com
+4795973879

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.213.220.89

HENRIK LID SCHARFF Norge

Signert med Norsk BankID

21-04-2025 06:56:43 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Henrik Lid Scharff
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5994-4-504946

Henrik Lid Scharff
henrik.scharff@gmail.com
+4795267439

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 85.165.100.229

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: Onsdag 11.juni 2025
Møtetidspunkt: kl 19
Sted: Digitalt via Google Meet: https://meet.google.com/eqg-ohix-rio

---

SAKSLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Styreleder honoreres som vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2024 med 45.000,-. Det foreslås et honorar til resten av styret for gjennomført styreperiode på kr. 0,-.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **5.1.** Valg av styreleder
     Atgeir Takle er valgt for 2 år.
   - **5.2.** Valg av styremedlemmer
     Både Henrik Scharff og Fredrik Lysaker er på valg.

6. **INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag.

Oslo den 4.juni 2025

Styret i Sameiet Karlstadgata 8

Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: Sameiet Karlstadgata 8

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

---------- ----------
Signatur Sted, dato

Referat ordinært årsmøte Sameiet Karlstadgata 8

11.juni 2025, gjennomført digitalt på Google Meet

1. Konstituering
   1.1 Atgeir Takle ble valgt til møteleder
   1.2 Atgeir Takle er protokollfører, Richard Sciaba signerer protokoll
   1.3 Møteinnkallingen er godkjent

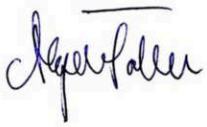
2. Årsrapport for 2024
   Godkjent

3. Årsregnskap for 2024
   Godkjent

4. Godgjørelse til styret
   Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte
   5.1 Tatt til orientering
   5.2 Henrik Scharff og Fredrik Lysaker er gjenvalgt som styremedlemmer.

Protokollfører:

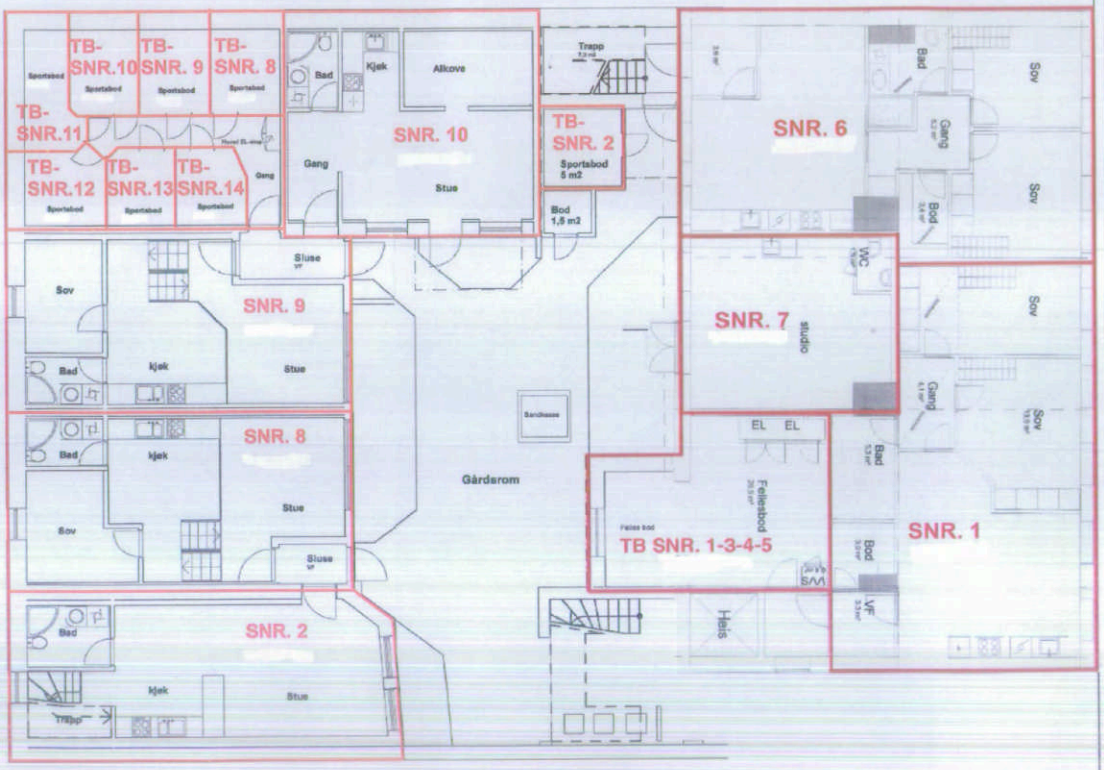


Atgeir Takle

Protokollvitne:

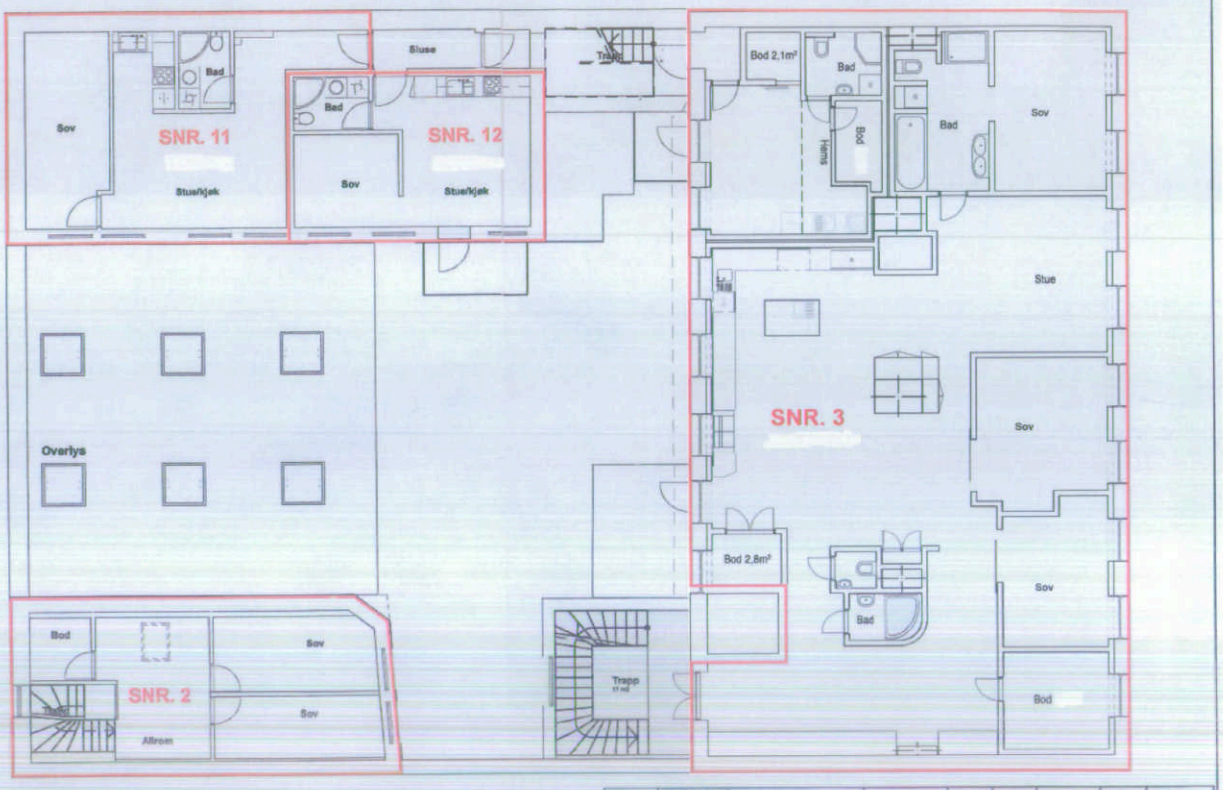
Richard Sciaba





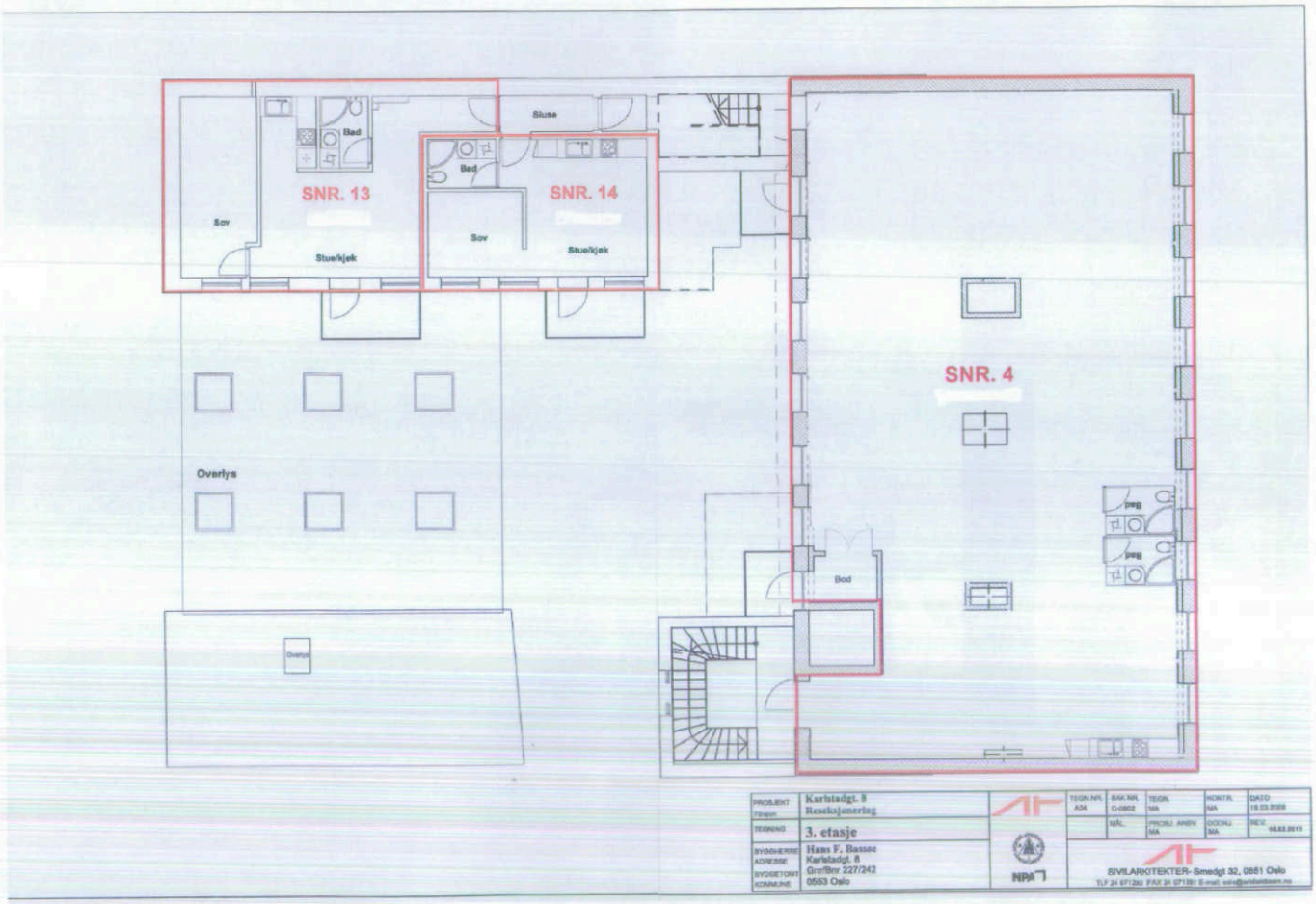
PROSJEKT	Karlstadgt. 8 Reseksjonering	TEGN.NR. A01	SAK NR. 0-0502	TEGN. MA	KONTR. MA	DATO 10.05.2009
TEGNING	1. etasje		MÅL	PROSJ. ANSV. MA	GODKJ. MA	REV. 10.02.2011
BYGGHERRE	Hans F. Bassoe					
ADRESSE	Karlstadgt. 8					
BYGGETOMT	Gnr/Bnr 227/242					
KOMMUNE	0553 Oslo					

SIVILARKITEKTER- Smedgt 32, 0651 Oslo
TLF 24 07 1280 FAX 24 07 1281 E-mail: oslo@arkitektteam.no

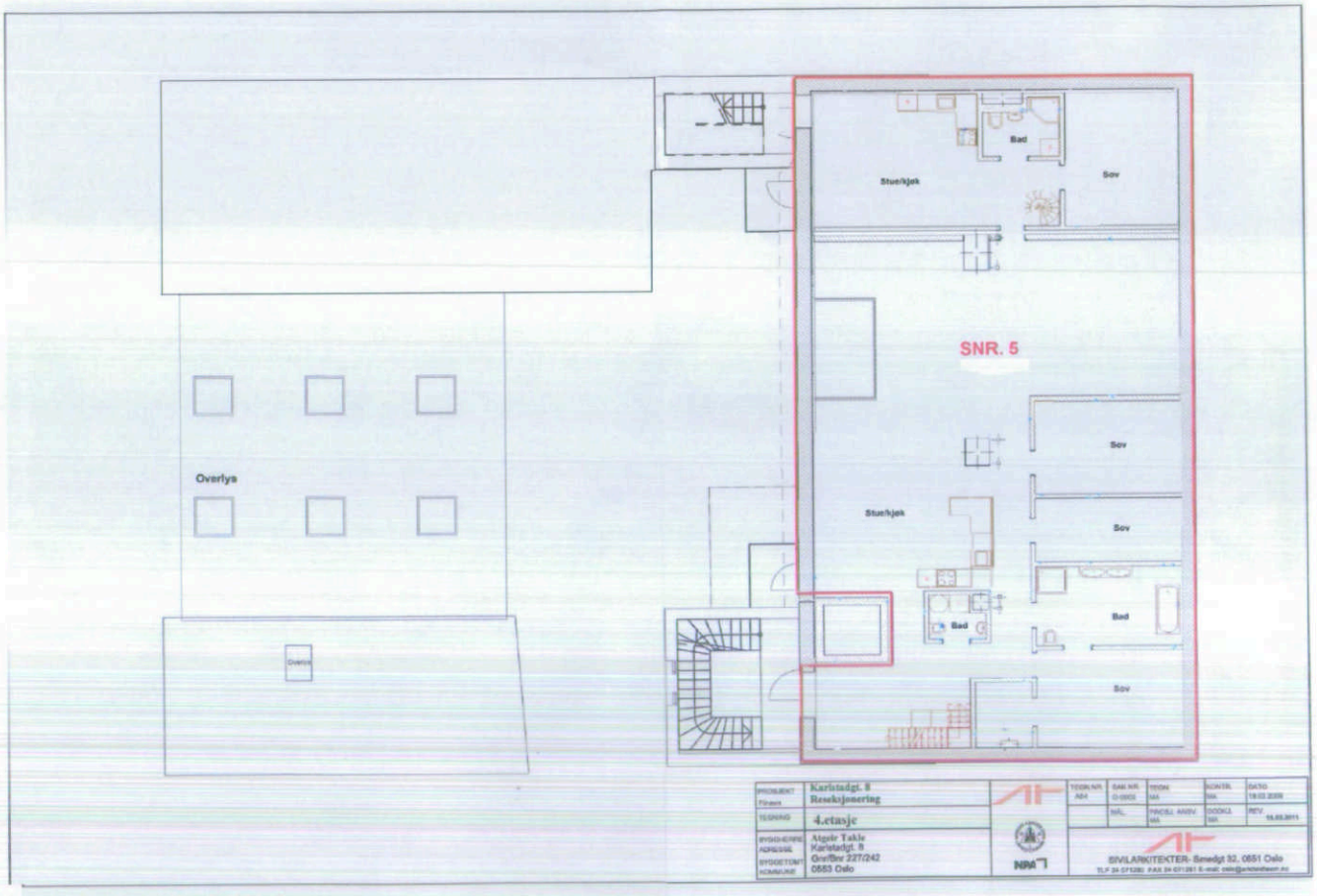


PROSJEKT	Karlstadgt. 8 Reseksjonering		TEGN.NR. A03	SAK NR. O-0902	TEGN. MA	KONTR. MA	DATO 16.03.2009
TEGNING	2. etasje			MÅL.	PROSJ. ANSV. MA	GODKJ. MA	REV. 15.03.2011
BYGGHERRE	Hans F. Bassøe						
ADRESSE	Karlstadgt. 8						
BYGGETOMT	Gnr/Bnr 227/242						

SIVILARKITEKTER- Smedgt 32, 0551 Oslo

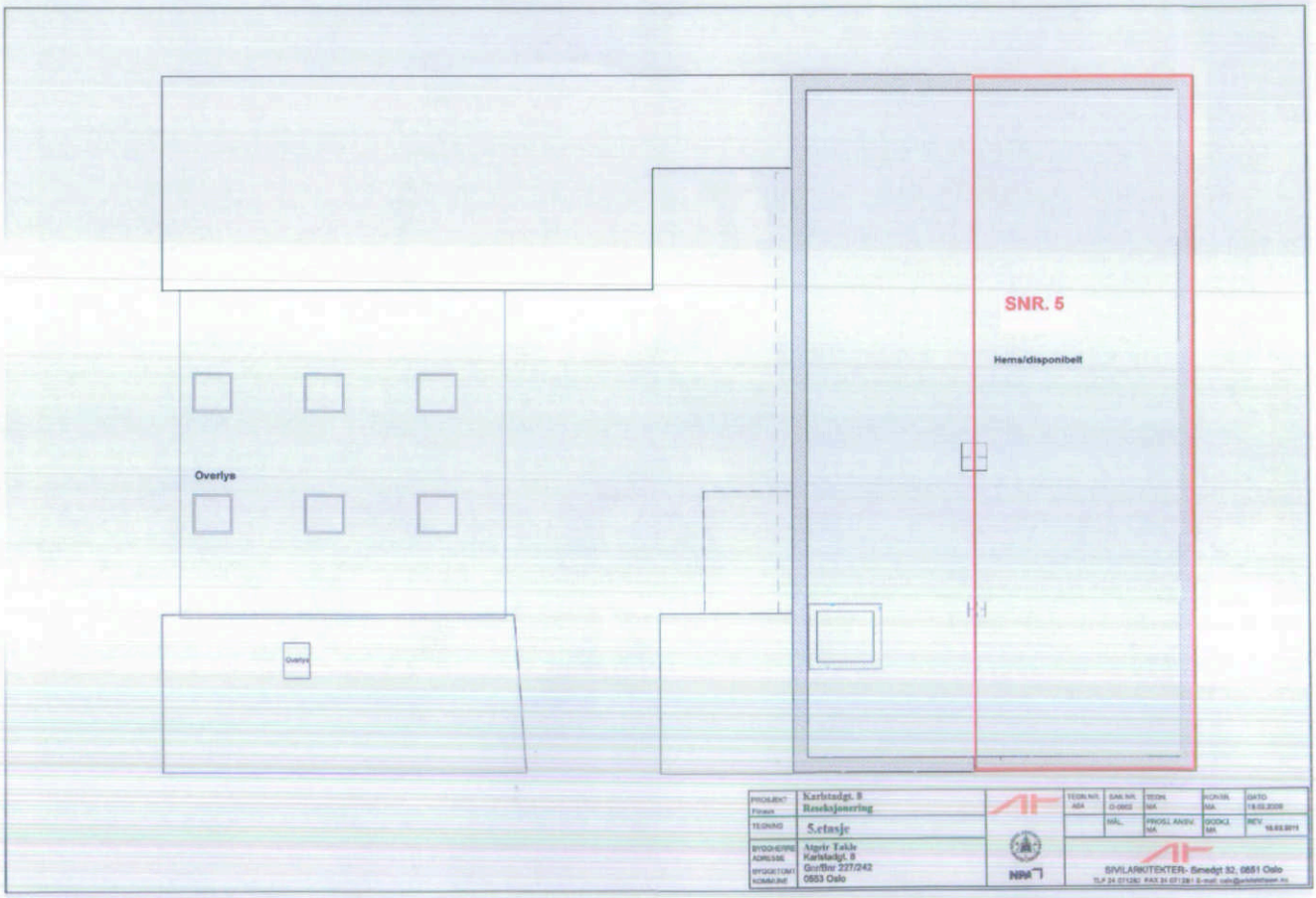


PROSJEKT	Karlstadgt. 8 Reseksjonering		TEGN.NR. A04	SAK.NR. C-0902	TEGN. MA	KONTR. NA	DATO 19.03.2009
TEGNING	3. etasje			MÅL.	PROSJ. ANSV. MA	GODKJ. MA	REV. 16.02.2011
BYGGHERRE ADRESSE BYGGETOMT KOMMUNE	Hans F. Basse Karlstadgt. 8 Gnr/Bnr 227/242 0553 Oslo	NPA	SIVILARKITEKTER- Smedgt 32, 0661 Oslo TLF 24 07120 FAX 24 07191 E-mail:				



PROSJEKT	Karlstadgt. 8 Resekisjonering		TEGN.NR.	GNR./NR.	TEGN	KONTR.	DATO
TEGNING	4.etasje						
BYGG-NUMMER ADRESSE BYGGETOMT KOMMUNE	Atgeir Takle Karlstadgt. 8 Gnr/Bnr 227/242 0553 Oslo	NRA					

SIVILARKITEKTER- Snedgt 32, 0551 Oslo
TLF 24 07326 FAX 24 07 281 E-mail: oslo@arkitektteam.no



PROSJEKT: Finans	Karlstadgt. 8 Rosekajonering		TEGN.NR. ABA	SAK.NR. 0-0802	TEGN. NA	KONTR. NA	DATO 19.02.2009
TEGNING	5.etasje			MÅL.	PROSJ. ANSV. NA	GODKJ. NA	REV 10.03.2011
BYGGHERRE/ ADRESSE BYGGETOMT/ KOMMUNE	Atgeir Tekle Karlstadgt. 8 Gnr/Bnr 227/242 0553 Oslo	NPA	SIVILARKITEKTER- Smedgt 32, 0651 Oslo TLF 24 071280 FAX 24 071281 E-mail: oslo@arkitektteam.no				

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SKAANE ARKITEKTUR AS
Westye Egebergs gate 4A
0177 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.01.2024
Camilla Skaane	202117119 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	KARLSTADGATA 8A	Eiendom:	227/242/0/0
Tiltakshaver:	CLAUS FIBIGER	Søker:	SKAANE ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Karlstadgata 8 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 20.12.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202117119			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A20-2	26.09.2021	1/17
Snitt	A30-2	26.09.2021	1/18
Fasade sør	A40-1	26.09.2021	1/19

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
CLAUS FIBIGER, OLE VIGS GATE 20, 0366 OSLO



PROSJEKT Filnavn	KARLSTADGT 8, 2.ETG Karlstadgata 8.pln	TEGNINGSNR.	SAK NR.	TEGN.	KONTR.	DATO
		A02	0-0803	EF	EF	18.02.2008
TEGNING	2. etasje		MÅL. 1 : 100	PROSJ. ANSV. EF	GODKJ. EF	REV. 09.10.2008
BYGGHERRE ADRESSE	CAROLINE ROKA					
BYGGETOMT KOMMUNE	Gnr/Bnr 227/242 OSLO					

Arkitekt team AS
SIVILARKITEKTER- Smedgata 32, 0561 Oslo
TLF 24 071280 FAX 24 071281 E-mail: ofl@arkitektteam.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ArkitektTeam AS
Smedgata 32
0651 OSLO

Dato: 18.04.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200605809-87 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KARLSTADGATA 8	Eiendom:	227/242/0/0
Tiltakshaver:	Næringsseksjonen AS c/o Normann & Co. ANS	Adresse:	Huitfeldts gate 4, 0253 OSLO
Søker:	ArkitektTeam AS	Adresse:	Smedgata 32, 0651 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - KARLSTADGATA 8

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for leiligheten i 4. etasje.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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.

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 byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.04.2012 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Grete Stokka - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Næringsseksjonen AS c/o Normann & Co. ANS, Huitfeldts gate 4, 0253 OSLO
Atgeir Takle, Helgesens gate 18, 0553 OSLO, Atgeir.Takle@giantleap.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Gergely Roka
Basaltv. 51
1359 EIKSMARKA

Dato: 05.06.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200605809-90 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KARLSTADGATA 8	Eiendom:	227/242/0/0
Tiltakshaver:	Næringsseksjonen AS c/o Normann & Co. ANS	Adresse:	Huitfeldts gate 4, 0253 OSLO
Søker:	ArkitektTeam AS	Adresse:	Smedgata 32, 0651 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - KARLSTADGATA 8

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for seksjon 1 i første etasje.

Det gjenstår mindre arbeider for seksjon 2, 4 og bakbygningen.
Gjenstående arbeider skal være utført innen desember 2013.

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.

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 byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.06.2013 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ArkitektTeam AS
Smedgata 32
0651 OSLO

Dato: 01.02.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200605809-81 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KARLSTADGATA 8	Eiendom:	227/242/0/0
Tiltakshaver:	Næringsseksjonen AS c/o Normann & Co. ANS	Adresse:	Huitfeldts gate 4, 0253 OSLO
Søker:	ArkitektTeam AS	Adresse:	Smedgata 32, 0651 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - KARLSTADGATA 8

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Bruksendringen gjelder for seksjon 3, 2. etasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningsetaten har akseptert ventilasjonsløsningen for leiligheten som beskrevet i brev fra Menerga AS datert 07.09.2011. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.04.2012.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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.

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 byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.02.2012 av:

Kjell Gronseth - Saksbehandler
Grete Stokka - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Næringsseksjonen AS c/o Normann & Co. ANS, Huitfeldts gate 4, 0253 OSLO
Caroline Roka, Karlstadgt. 8, 0553 OSLO, caroline@roka.as

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ArkitektTeam AS
Smedgata 32
0651 OSLO

Dato: 10.06.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200605809-66 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KARLSTADGATA 8	Eiendom:	227/242/0/0
Tiltakshaver:	Næringsseksjonen AS c/o Normann & Co. ANS	Adresse:	Huitfeldts gate 4, 0253 OSLO
Søker:	ArkitektTeam AS	Adresse:	Smedgata 32, 0651 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 1 - KARLSTADGATA 8

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for seksjon 2 i bakgårdsbygning.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mindre vesentlige mangler, men ifølge tilsynsrapport er det mangler ved de øvrige leilighetene i bygningen det er søkt om ferdigattest for. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse for denne seksjonen. Ferdigattest vil ikke bli utstedt før manglene ifølge tilsynsrapporten er ordnet.

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.

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 byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2011 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksforandring til kontor, verkstedlokale og lager.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Karlstadgt. 8.	~~gnr.~~	66/1700

Byggherre

Hans Poulsen & Sön A/S,
Trondheimsveien 80,

Oslo 5.

Ansvarshavende

KR/SS

Dato
21.september 1966.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

Annmeldelse
Tegning

90 BYGNINGSCHEFEN 1351 1929 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av fabrikklokale på loft.

på matr.-nr. 8 Karl Johansgaten

Innlevert 21 septbr. 1929 Attestert

Ferdig attestert 26/1 1931

Anmelder Arn Kielland

Oslo den 21 septbr. 1929

A. Kielland

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Rummet må innredes således at det yder full beskyttelse mot kulde og ventileres på en av helserådet godkjent måte. Rummene må få lovlig lysflate.

Oslo helseråd den 27. september 1929.

A. Dietrichson

OSLO BRANDVESEN 1935/29

Sigurd Bay.

Overmudes hr. Brandchefen til uttalelse.

Oslo 28/9. 29

O. Knaguus.

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
S/B.D. J. nr. 3597/48.

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. vannklosetter.

på matr.-nr. 8. Karlstadgt.

Innlevert 1. juli 1948. Attestert 16/3 -49

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 2. juli 1948.

Helge Heiberg

8 Karlstadgt.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales.

Gjeldende regler for innredning av w.c.rom må følges, se vedlagte meddelelse. Golvet må ha godt fall til sluk under urinalen.

Rommene må kunne varmes opp i den kolde årstid.

Veggene må settes i vaskbar stand.

Innredningen i de gamle priveter må fjernes.

Grunnen og bygningen må desinfiseres.

Oslo helseråd den 10. juli 1948.

Etter fullmakt

J. Nissen

mottatt 19 JUL 1948

Botn DISTRIKT

Til innstilling

Oslo, bygningssjefens kontor den 16-7 1948

Skj. B. 4. 2500. 7-48. Skorre.

Anmeldelse
fra Tegningen

PB 1468/1923

1

Expeditions-Dokument

angaaende Loftsindretning
paa Matr.-No. 8 Kalkpadegaten
Indleveret 20 dec. 1923 Attesteret 30/10-24

Dampen Rørt. mindre tørre. bil
attesteres.
1468/23

27/12 23.
L. Pettersen

Tilmeldingen og vedlagte tegninger i overensstemmelse med saa fremt nødvendige tillatelser og skriftlige tegninger og beskrivelser, som ikke findes at være i overensstemmelse med de øvrige lovregler, utføres efterhaanden, at rommene synes fuldt tilstrækkelig med hensyn til lys og varme.
Radiatorene maa indkappes og funktionsinstallationen paa en av sundhedskommissionen godkjendt maate. Forøvrig maa bestemmelserne i byggingslovens § 85 iagttages.

Kristiania sundhedskommission 27 desember 1923.
Efter bemyndigelse

J. Mørkved

indl. 29/12 23

Sigurd Bang
P.

KRIA SUNDHEDSKOMMISSION
J.nr. 2092/1923
INKOMNET

1468/23

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsens gate 19[illegible] 11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Overdekning av gårdsplass, ny innkjøringsrampe m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Karlstad gaten 8		75/1474

Byggherre

S.Hiorth & Co. A/S,
Karlstadgt. 8,

Oslo 3.

Ansvarshavende

Siv.ing. K.I.Brindem,
Parkveien 62,

Oslo 2.

Løpe nr.
75/1474

Dato
12.mai 1976.

Det meddeles at tiltak ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

fung. Byggesaksinspektør
R. Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppvarmingsanlegg og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Anmeldelse
Tegning

277
1919

Expeditions-Dokument

angaaende prioritetsbygning

paa Matr.-No. 8 Hardtangaten

Indleveret 31 mars 1919 Attesteret 10/8-21

Oversendes Kria. mindredsom. til uttalelse.

277/19

3/4 19

J. Bellmann

De gjældende regler for anbringelse av lokumer maa iagttages.

Kristiania sundhedskommission 5 april 1919.

Efter bemyndigelse

277/1919 A. Dietrichson.

277/19

Ø. D. til indstilling.

4/4 19

J. Bellmann

Tilbageerindes Hr. Byggningsdirektøren og indstilles til Approbation. Luftspiberne maa bekledes med ildf. Materiale.

Kra 7 April 1919. H. Thoresen.

277/19

509.98
7 .14.2.1
Anmeldelse
Beregning
Tekniker
4 Tegninger
3/1.99. 2 Tegninger
Beregning
17/1.99 Skrivelse

5398/98 = 5600 = 5619/98

1111/98

Expeditions-Dokument

angaaende Jernbanverksted, Stalddygn. m. Privat

paa Matr.-No. 8 - Karlatadgade

Indleveret 26de November 1898 Attesteret 27de April 1900

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at opiyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. noget at bemærke.

Kristiania den 28de November 1898

O. Bjelke Hattermann

1002/98

Theodor Haas er kjøpt medkom ecom Bygn.

Kra. 3/1-99. Hjalmar Dahl

REGULERINGSCHEFEN 1153/98 CHRISTIANIA

Karlatadgadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke.

d. 2/2 1899.

Theodor Gallis.

Overensstemmende den 2den Kristianiai 3die Decbr 1898

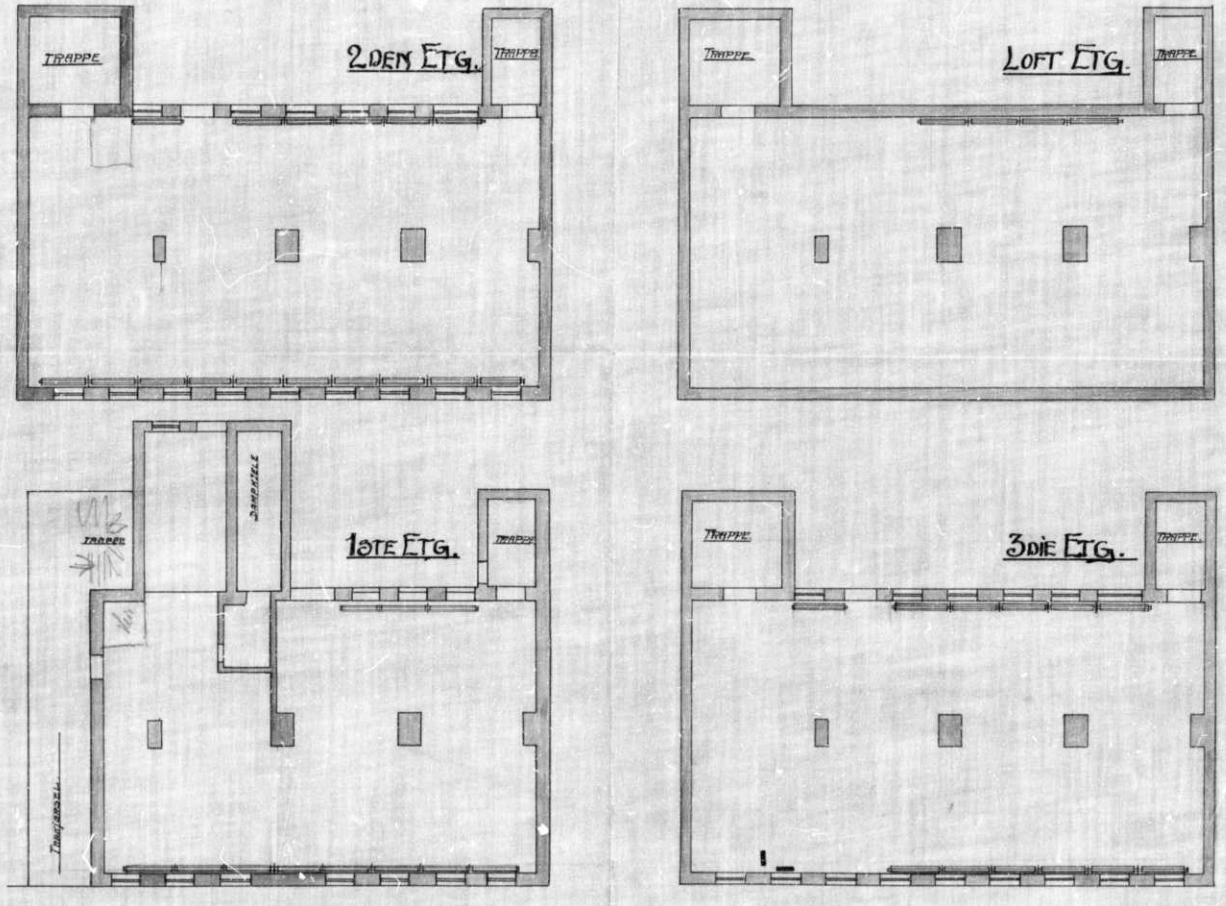
O. Bjelke Hattermann

BC1

VÅRMEANLEG

CHRA. SKOFABRIK - KARLSTADGT. 8.

M = 1:100.



3299-V

ANMELDELSE
4 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
ø/B.D. J. nr. 4989/48.

2.ARB.INSP.
Jnr. 2579
1951

Ekspedisjons-Dokument 1.

angående tilbygn. til lagerhus

på matr.-nr. 8 Karlstadgaten

innlevert 1. nov 1948. Attestert 12/1-52

1.ARB.INSP.
5752
1951

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
3667 * -CHOR-

Sendes herr oppmålingssjefen og herr reguleringssjefen.

Oslo, den 2. nov. 1948.

Helge Herlevsen

AEM/AH.

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
4350 03.11.48

Nr. 8 Karlstadgata.

Bygningssjefens eksp. av 2.november 1948.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 8 Karlstadgata er tegnet inn med grönt på blad 3.

Oslo oppmålingsvesen, den 8.november 1948.

Reidar Lund

A. E. Myr

Ski. 3. 4. 2500. 1-48. Snorre.

N. D. J.-No. 537.99
3 Bilag. +1

Anmeldelse
i Tegning,
Anmærkninger
25/10 Meddelte. Bekræftet

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 2174
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Verkstedsbygning

paa Matr.-No. 8 Vaterlandsgaden

Indleveret 26 Oktober 1899 Attesteret 31te Januar 1901.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grun[illegible]s Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 38 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 27 Oktober 1899

O. Mjelde Hoffmann

Tuhr & Eriksen
Kr.a 23/10-99.
Bjarne Falch

OPMAALINGSCHEFEN 456/99 CHRISTIANIA

REGULERINGSCHEFEN 530/99 CHRISTIANIA

STADSINGENIØREN 1887-99-1 KRISTIANIA

Intet at bemerke
d. 23/10 1899.
Theodor Gallis.

1857.

Tilbagesendes med Bilag fra Bygningsinspektørens i Nordre Distrikt, idet de i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser fordrages.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 25de Oktober 1899.

A. Andersen

Leonard Fjeldstad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/516456/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-22 09:20

Begjæring

til

Oslo Byskriverembede

16456, 1977
avskrift 2-9

om oppdeling av eiendommen Karlstadgt. 8, Oslo 5, i eierseksjoner.

1. På eiendommen er det ført opp et bygg på fire etasjer som skal nyttes til kontorlokaler. 4. etasje utgjør loftsetasjen som også er innredet til kontorbruk.

2. Undertegnede som har grunnbokshjemmel i Karlstadgt. 8, begjærer hele eiendommen delt opp i fem eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende lokale samt adgang til fellesarealer.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter ~~80 % av lånetaksten~~ kr. 4.000.000,- og er uten opptrinnsrett. Sameiet har plikt til å vike prioritet for denne panterett til etter 80 % av senere lånetakster.

4. Ved vesentlig mislighold fra seksjonseierens side kan sameiet pålegge beboerne å fraflytte seksjonen.

5. Sameierne har ikke ut- eller innløsningsrett, og kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

Fordelingslisten er som følger:

Seksjon nr.	Lokale nr.	Etg. nr.	Brutto areal	Sameiebrøk i %
1	101	1	230,36	15,75
2	102,202,302	1,2,3	455,90	31,18
3	201	2	258,72	17,69
4	301	3	258,72	17,69
5	401	4	258,72	17,69
			1.462,42	100

Gottes med forbehold om at Lånetakstene vitalliseres med ikke mer enn 75% av disse

Tinglysningsgjenpart av begjæringen, situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter, samt firmaattest vedlegges.

Oslo, den 26/8 1977

S. HIORTH & CO. A/S

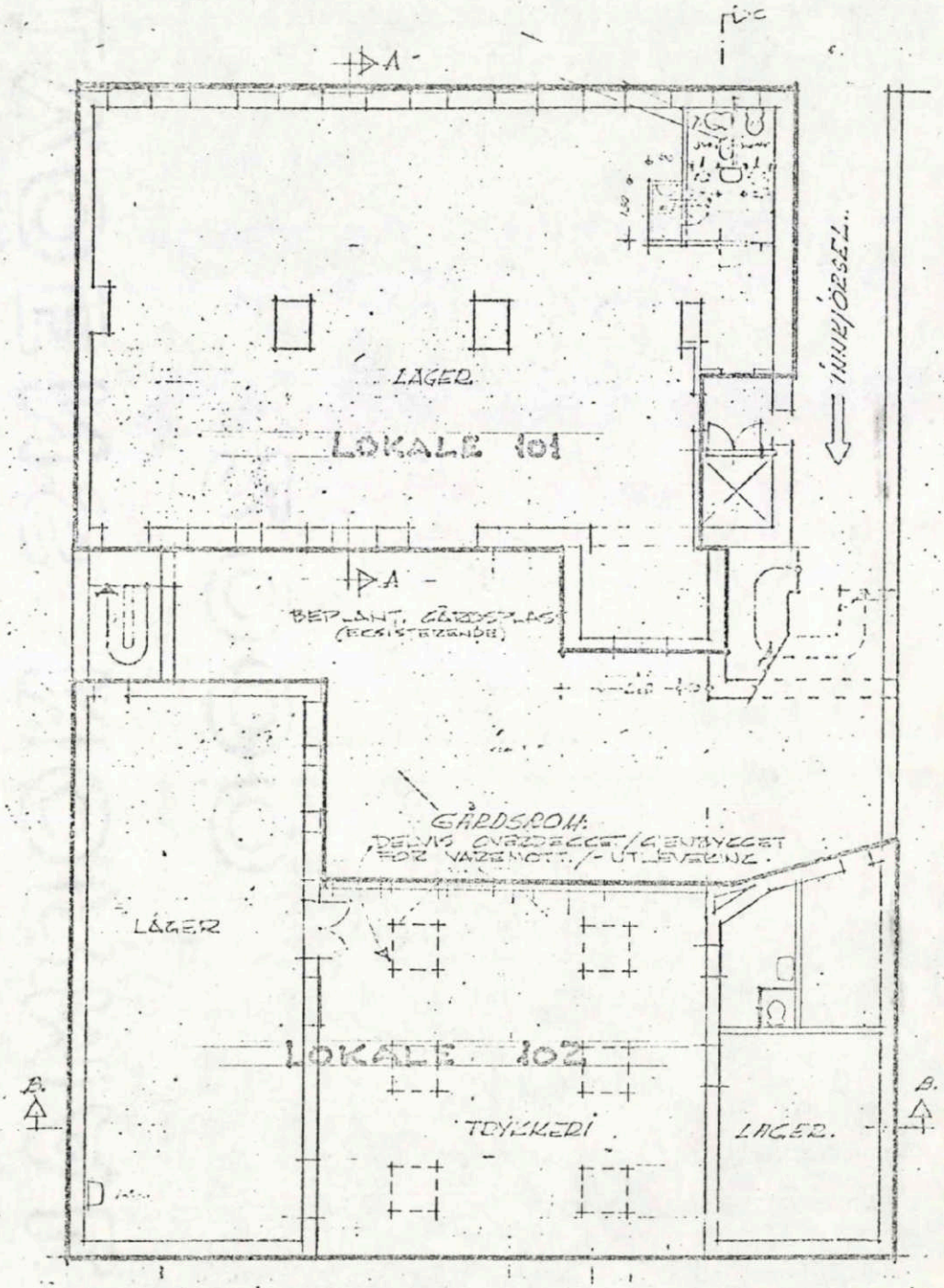
for firma S.Hiorth & Co.A/S

Jeg bekrefter herved at Steinar Hiorth på vegne av S. Hiorth & Co. A/S har undertegnet denne begjæring i mitt nærvær, og at han er over 20 år.

Jan T. Rustad

Jan T. Rustad
ADVOKAT
Fr. Nansens Plass 5 VI
Oslo 1 - Tlf. 41 33 20

1 firma-att. bem her.

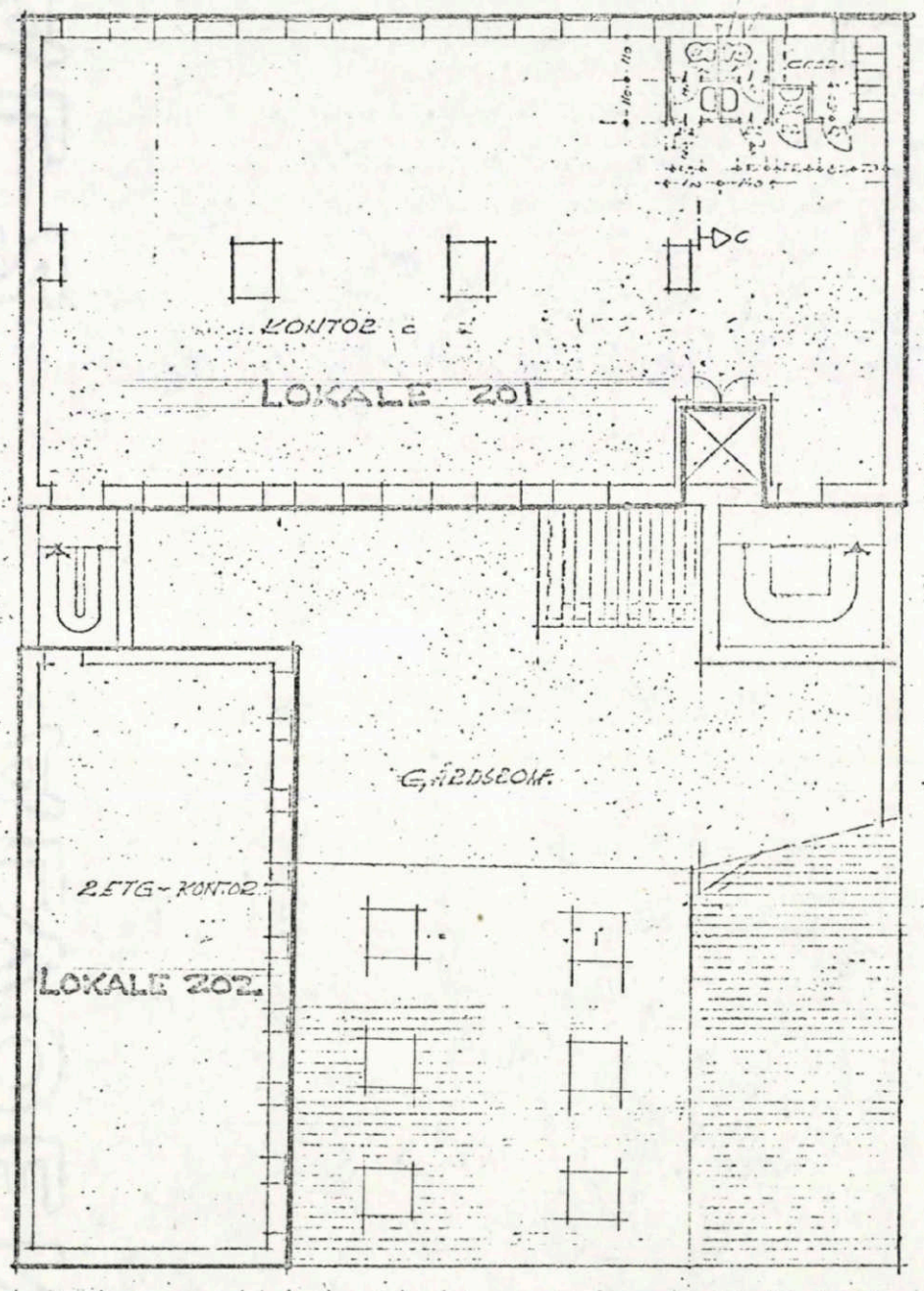


1. ETG.

Oslo, 26. august 1977

S. HIORTH & CO. A/S

KARLSTADGT. 8
PLAN 1. ETG.
MAI 1977
KNUT I. BRUSDAL



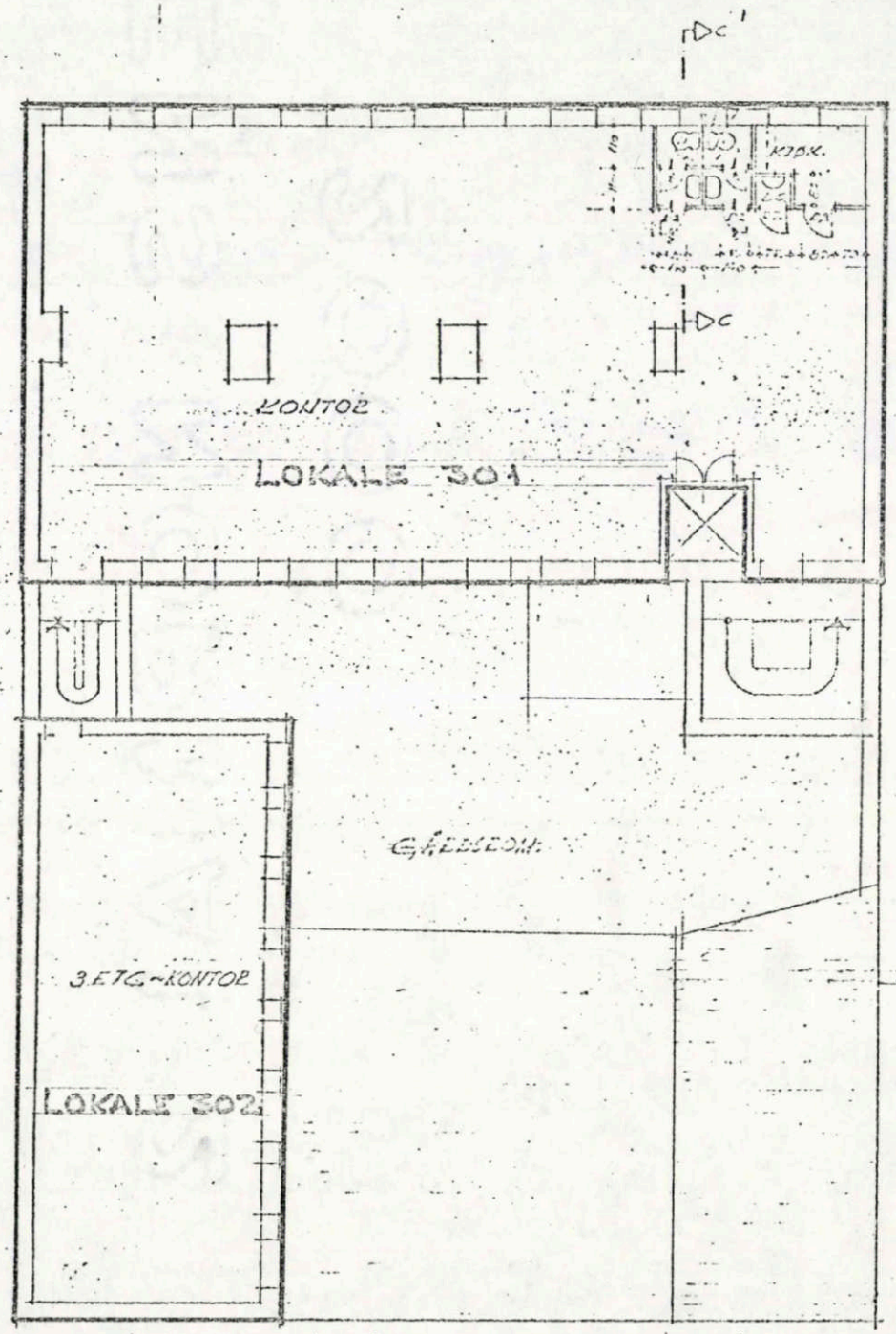
2. ETG.

KARLSTAD ST. 6
PLAN 2. ETG.

Oslo, 26. august 1977.

KNUT I. BRINDEM.

S. THORTH & CO. A/S



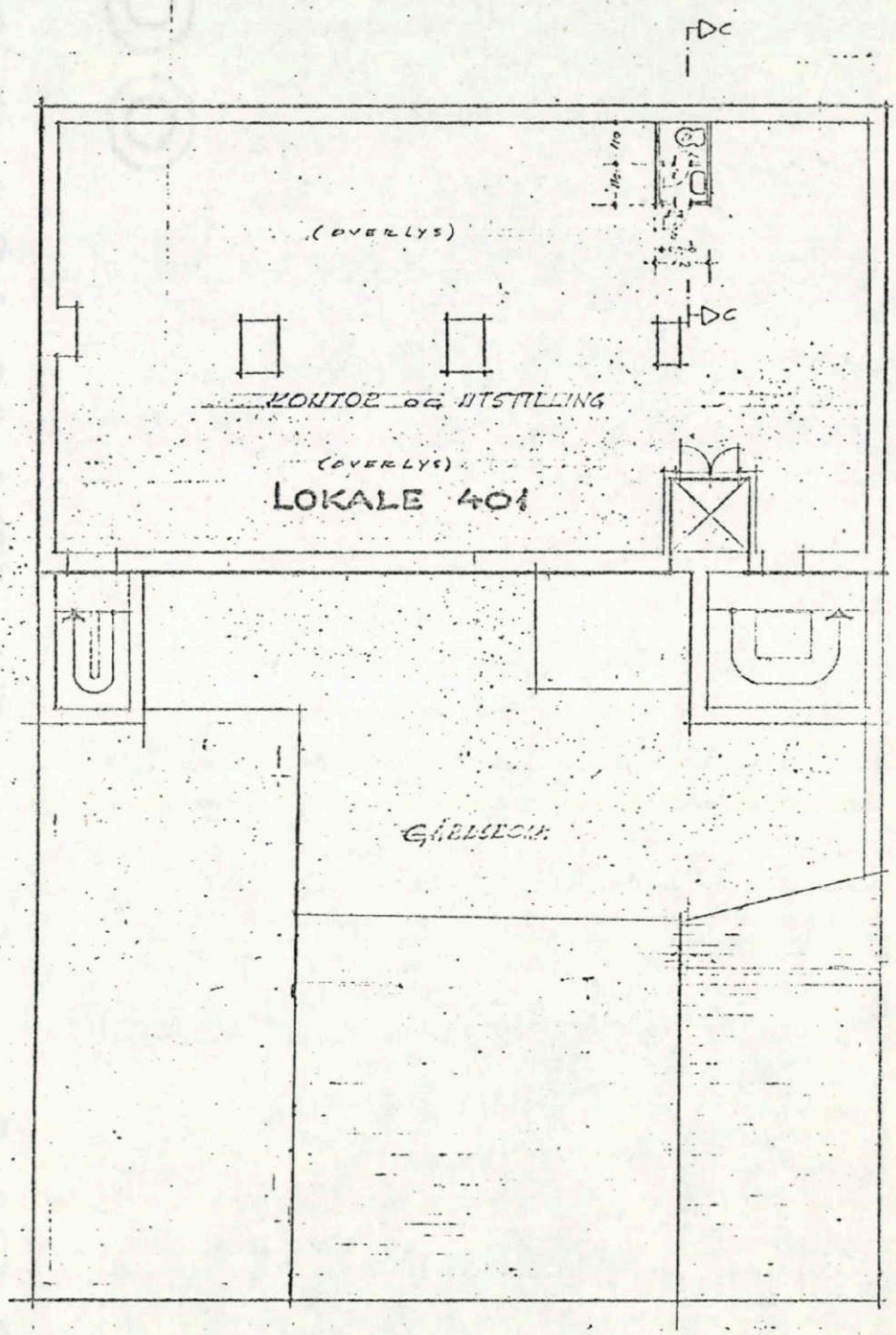
3. ETG.

KARLSTADET. 8.
PLAN 3. ETG
MAI 1977

Oslo, 26. august 1977

KNUT I. SKINDEM
ARKITEKT

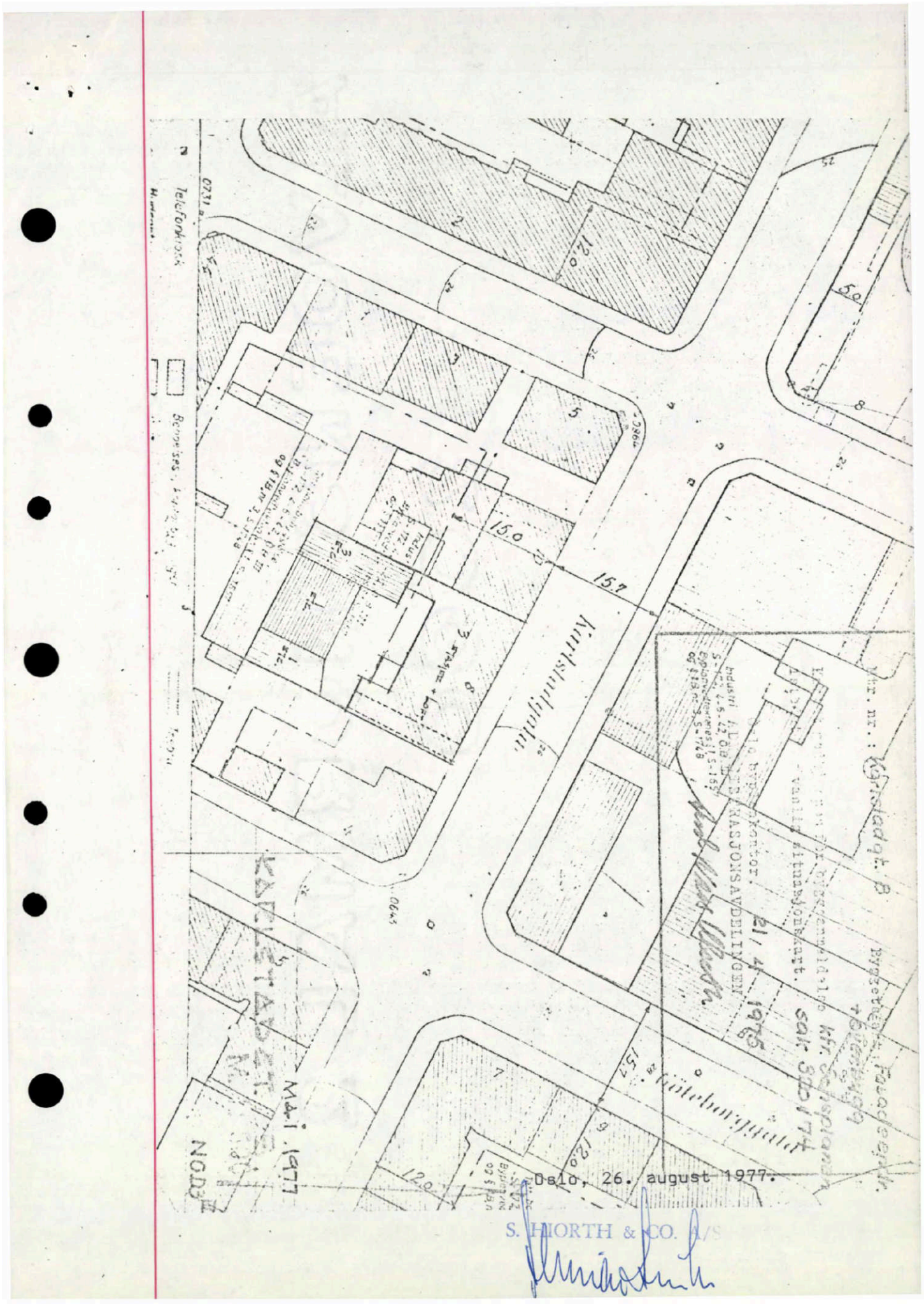
S. ARORTH & CO. A/S



4. ETG. = LOFT.

Oslo, 26. august 1977

S. HIORTH & CO. A/S


Telefonkiosk
15.0
15.7
Kirkeallmenningen
Mr. nr.: Kartblad nr. B
Oslo, 26. august 1977.
S. HIORTH & CO. A/S

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00125246	19.12.2025	302251123

Ident
1977/516456/105

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601180717
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
993977659	K8 EIENDOM AS		Måltrostveien 37, 0786 OSLO
241273	NÆSS MORTEN	H0102	KARLSTADGATA 8 A, 0553 OSLO
250472	ROKA CAROLINE JEANETTE	H0101	KARLSTADGATA 8 A, 0553 OSLO
100769	TROCHEZ JULIA CRISTINA	H0102	KARLSTADGATA 8 A, 0553 OSLO
240460	SCIABA JOHN R STOKBAK	H0102	KARLSTADGATA 8 A, 0553 OSLO
080344	ROKA GERGELY ANTAL	H0702	BASALTVEIEN 51, 1359 EIKSMARKA
230977	TAKLE KAISU ANNA-LEENA J	H0101	KARLSTADGATA 8 A, 0553 OSLO
290575	TAKLE ATGEIR	H0101	KARLSTADGATA 8 A, 0553 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	227	242

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

06.12.2011
Bente Hansen

Doknr: 1022096 Tinglyst: 07.12.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/1022096/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-22 09:22
Side 1 av 16

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	242		1,2,3, 5

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
080344[redacted]	ROKA GERGELY ANTAL	1	1/1
993977659	K8 Eiendom AS	2	1/1
250472[redacted]	ROKA CAROLINE JEANETTE	3	1/2
241273[redacted]	NÆSS MORTEN	3	1/2
290575[redacted]	TAKLE ATGEIR	5	3/4
230977[redacted]	TAKLE KAISU ANNA-LEENA JYRÄKOSKI	5	1/4
se eget vedlegg	for hjemmelshaver til seksjon 4.		

Rettet opp etter avtale med Svein Aase 29/11-2011 Kjell Sunde

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	66	B	11	B	41	B	21				31			
2	B	75	B	12	B	28	B	22				32			
3	B	221	B	13	B	41	B	23				33			
4	N	221	B	14	B	28	B	24				34			
5	B	237	B	15				25				35			
6	B	64		16				26				36			
7	N	28		17				27				37			
8	B	65	B	18				28				38			
9	B	60	B	19				29				39			
10	B	38	B	20				30				40			
SUM BRØK		1075		SUM BRØK		138		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1213 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Seksjon 1 deles opp i 3 seksjoner: 1, 6 og 7. Snr 1 og 6 til boligformål og snr 7 til næringsformål
Seksjon 2 deles opp i 8 seksjoner: 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14.
~~Seksjon 3 og 5 endres fra nærings- (N) til boligformål (B).~~
Seksjon 1, 2, 3 og 5 formålsendres fra næringsformål til boligformål.
Del av fellesareal blir tilleggsareal til seksjon 2, 8-14.
Del av seksjon 3 legges som tilleggsareal til seksjon 3.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

PÅ VEGNE AV K8 EIENDOM AS
Hans F. Bastad

G. ROKA Atgeir Takle
M. NÆSS Kaisu Takle

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 01.07.11	Hans F. Bassøe	På vegne av KB Eiendom AS iht fullmakt HANS-F. BASSØE	
Oslo 01.07.11	C. J. Roka	CAROLINE J. ROKA	
Oslo 01.07.11	Atgeir Takle	ATGEIR TAKLE	
Oslo 01.07.11	Kaisu Takle	KAISU TAKLE	
Oslo 01.07.11	M. Næss	MORTEN NÆSS	
Oslo 01.07.11	Gy. Roka	Gergely Roka	
Oslo 01.07.11	Lill Roka	LILL ROKA	

Rettet opp etter avtale med Svein Aase 29/11-2011 Kjetil Engen

PÅ VEGNE AV se eget vedlegg for hjemmelshaver til seksjon 4.

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
OSLO	Hans F. Basse	HANS F. BASSØE
Oslo	C. J. Roka	CAROLINE ROKA
Oslo		J. RICHARD S. SCIABA
Oslo	Atgeir Takle	ATGEIR TAKLE

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
227	242		1-14	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
1.12.11		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

PÅ VEGNE AV KS EIENDOM AS
Hans F Bassøe

C. J. Roka
M. Næss

Atgeir Takle

Caroline Roka
J. Richard S. Sciaba

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring av / -2011

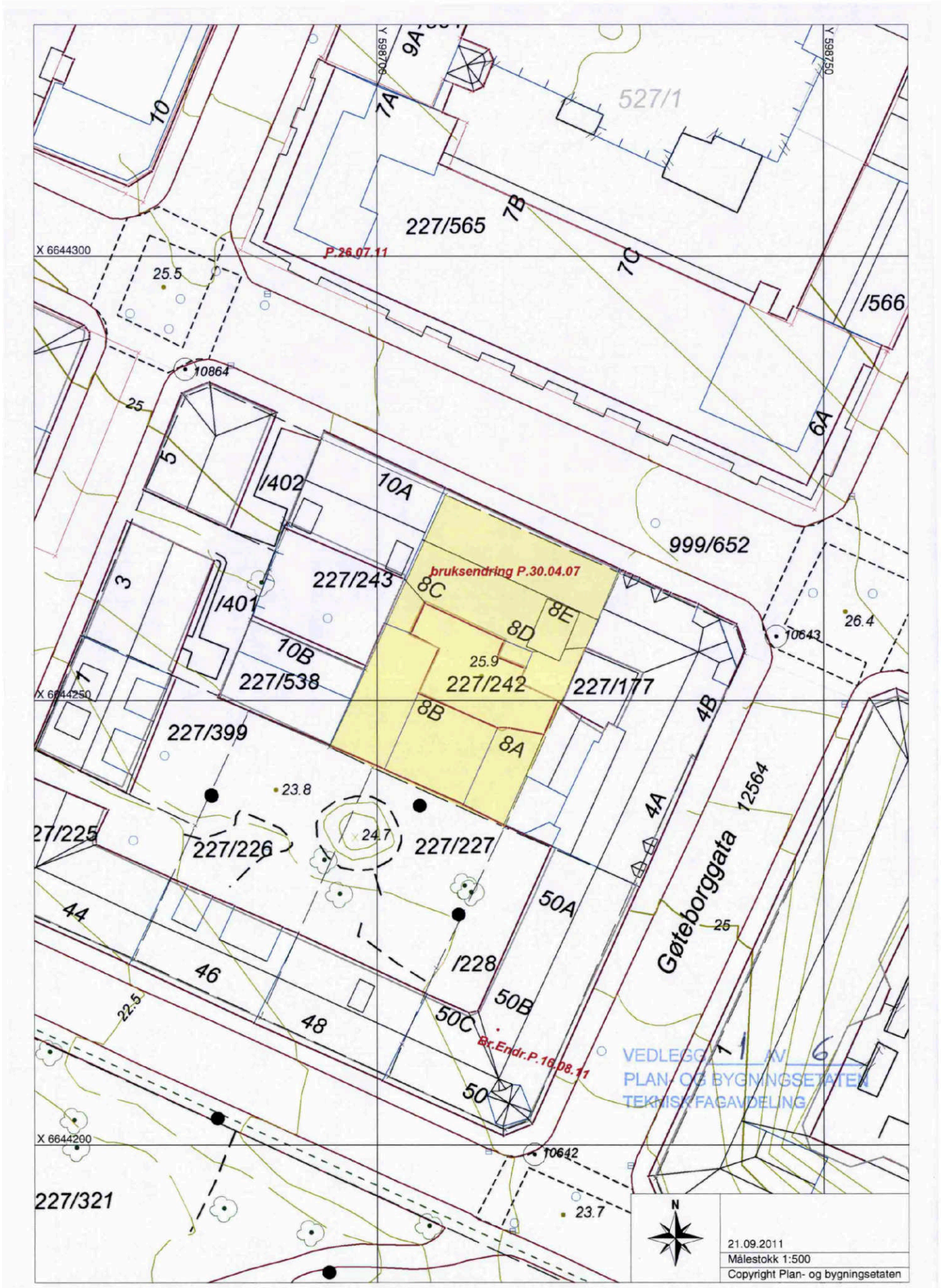
Som hjemmelshaver til gnr. 227, bnr. 242, snr. 4 i Oslo kommune.

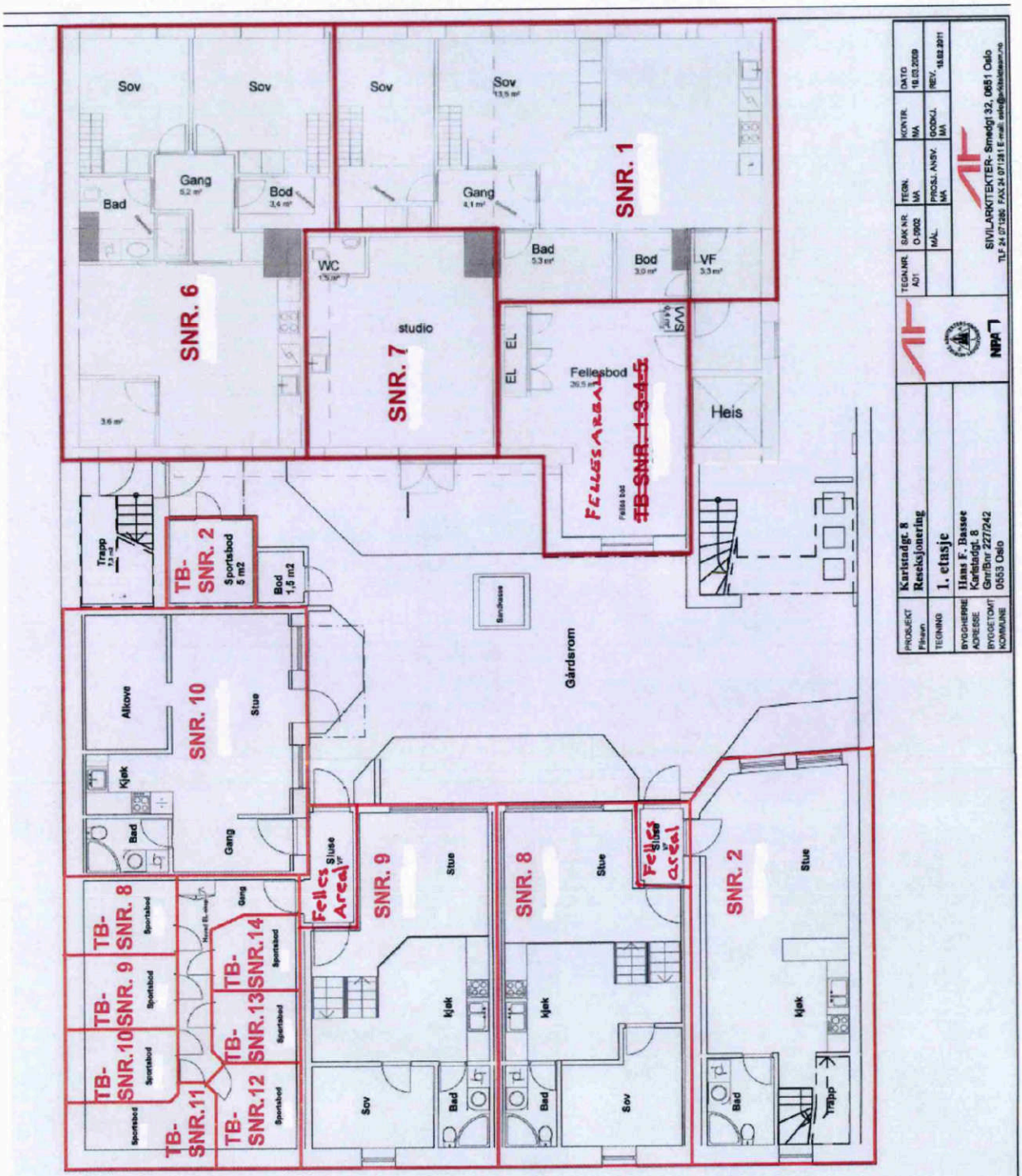
Oslo, 16 / 11 **-2011**

JOHN RICHARD STOKBAK SCIABA
Fnr. 240460 [redacted]
Ideell andel: ½

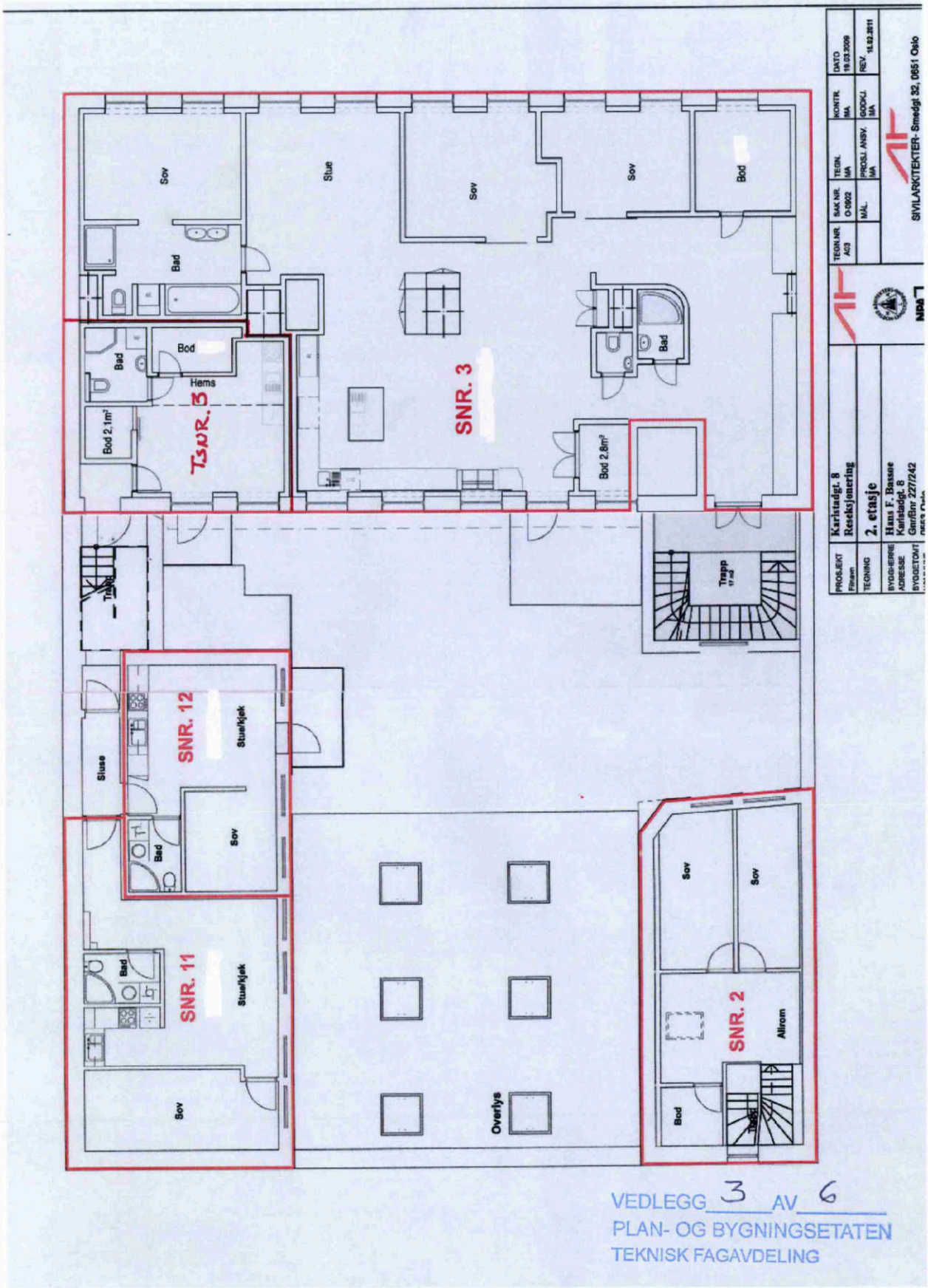
Oslo, 16 / 11 **-2011**

JULIA CRISTINA TROCHEZ
Fnr. 100769 [redacted]
Ideell andel: ½

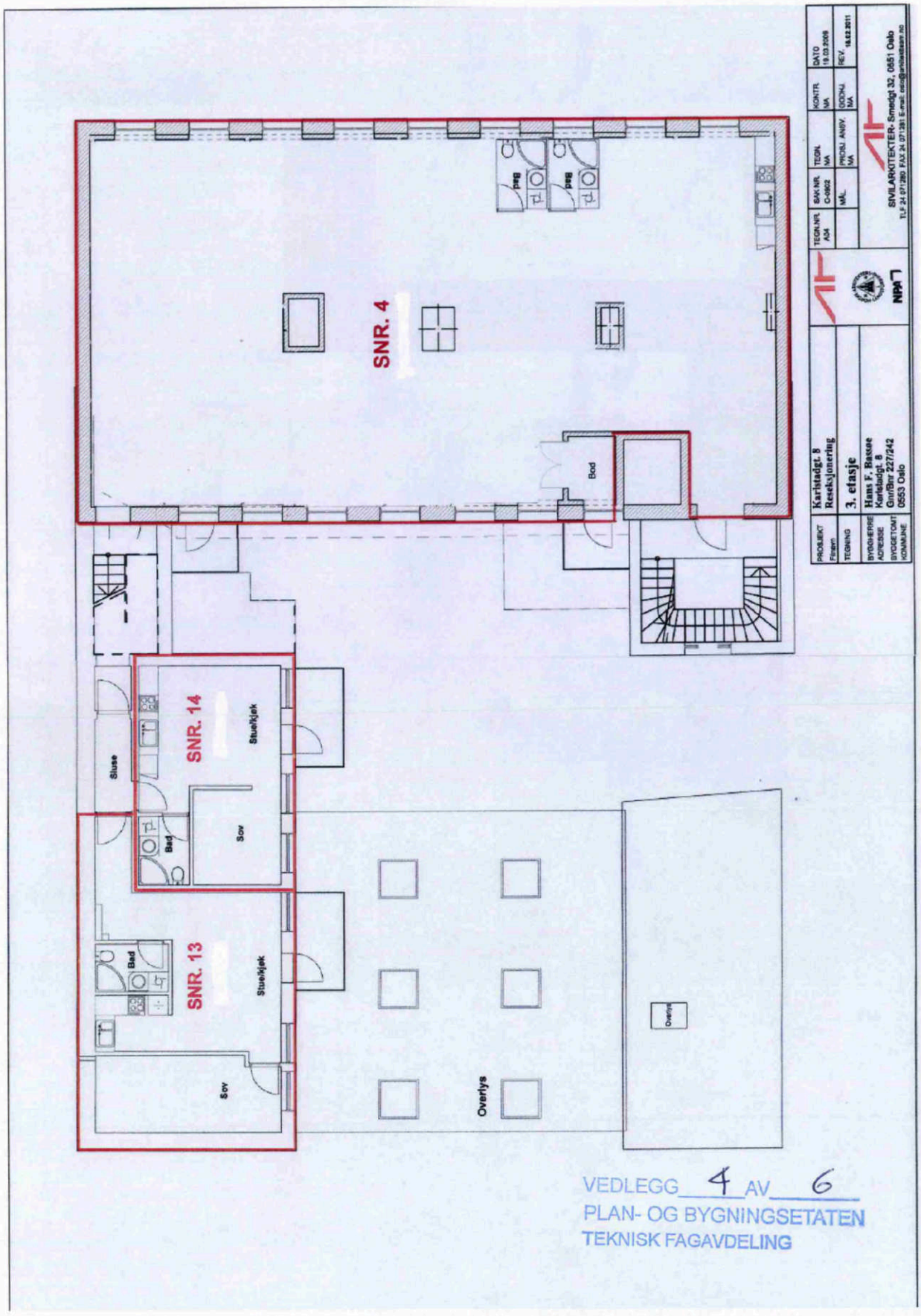

Y 598708
Y 598750
X 6644300
X 6644250
X 6644200
527/1
227/565
7A
7B
7C
9A
10
/566
6A
25.5
10864
25
5
/402
10A
999/652
bruksendring P.30.04.07
8C
8E
8D
25.9
227/242
8B
8A
227/243
3
/401
10B
227/538
227/177
10643
26.4
4B
4A
12564
Gøteborggata
227/399
23.8
227/225
227/226
24.7
227/227
44
46
48
22.5
/228
50A
50B
50C
50
Br.Endr.P.16.08.11
25
10642
23.7
227/321
VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
21.09.2011
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten



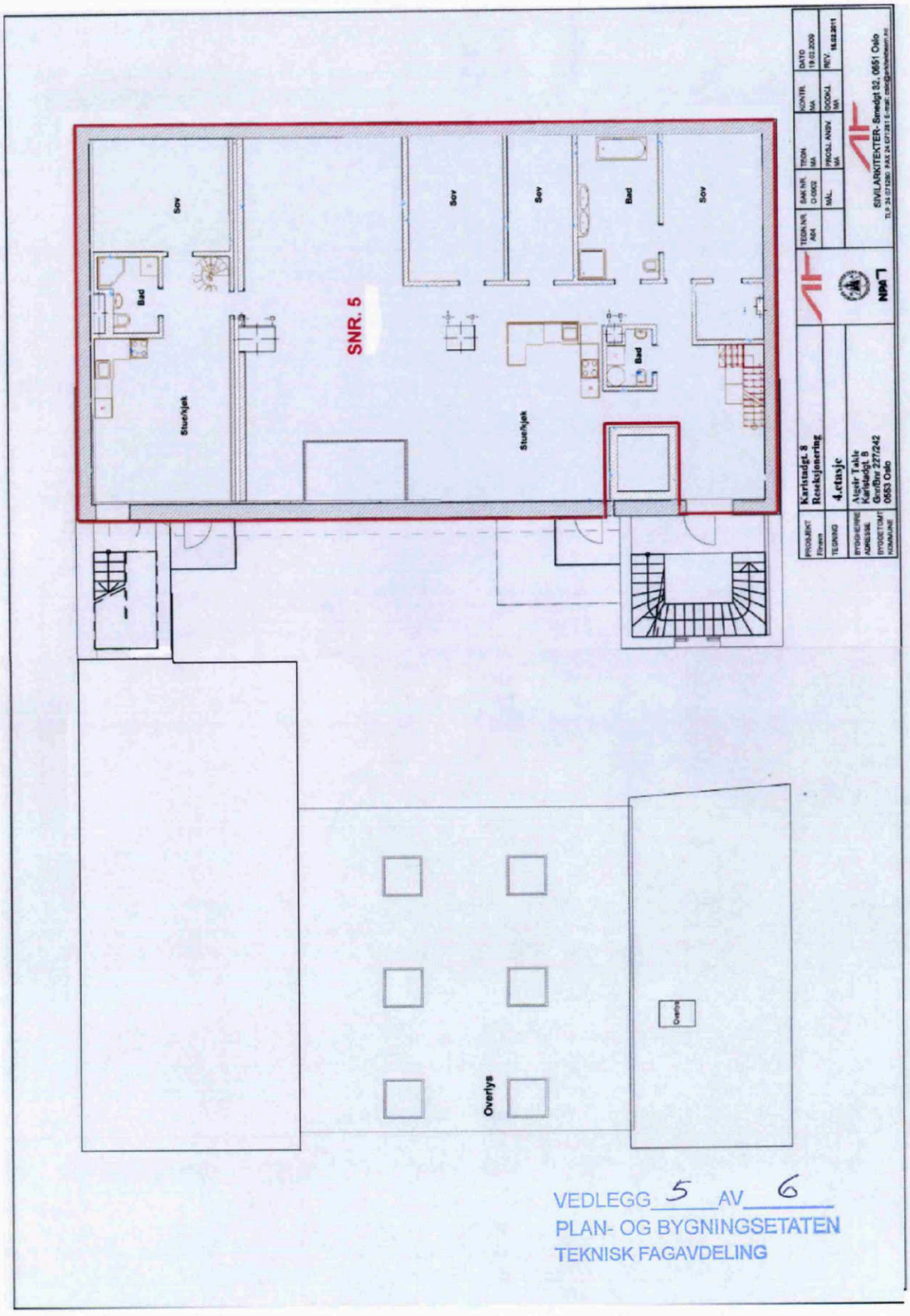
VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



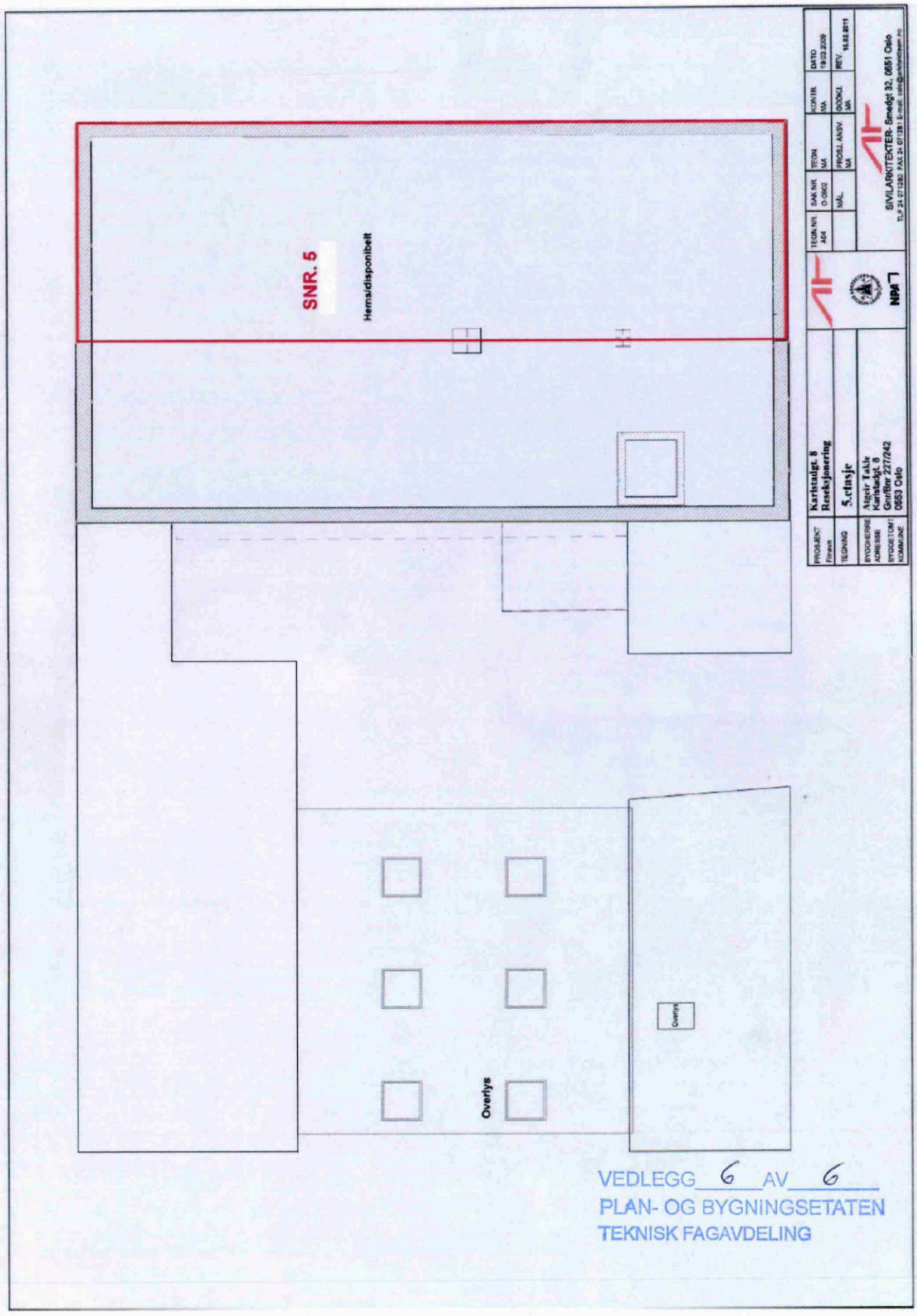
VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

storebrand

K8 Eiendom AS
Måltrostveien 37
0786 Oslo

Lysaker, 26.10.2011

Samtykke til seksjonering

Storebrand Bank ASA samtykker til at eiendommen med adresse Karlstadgata 8 i Oslo, gnr. 227, bnr. 242, seksjon 2 i Oslo reseksjoneres til i alt 8 seksjoner.

Med hilsen

For Storebrand Bank ASA

John Ouren
Leder Eiendom Bedriftsmarked

Aina Hallin
Ass.banksjef

Rett kopi bekreftes

Nordea

1 (1) Side
2011-07-29 Vår dato
2011-07-06 Deres dato
MJ Vår referanse
241273[redacted] F.nr. 1
250472[redacted] F.nr. 2

Caroline Jeanette Roka og
Morten Næss
Karlstadgata 8 B
0553 Oslo

67528861 Telefon dir
06001 Kundeservice
67 52 88 51 Faks
NDEA NO KK Swift
lysaker@nordea.no

Reseksjonering: Karlstadgata 8 B,0553 Oslo,Gnr 227 Bnr242 Snr 3

Viser til Deres henvendelse om begjæring om reseksjonering, og at eiendommen endres fra nærings- til boligformål.

Som panthaver er vi inneforstått med endringen, og vi har ingen innvendinger mot at denne endringen blir gjennomført.

Med vennlig hilsen
for Nordea Bank Norge ASA
Lysaker Rådgivningskontor

Bernt Logstein
Autorisert Finansiell Rådgiver

Nordea Bank Norge ASA
Lysaker Rådgivningskontor
Lysaker Torg 12
Postboks 248 1326 LYSAKER
www.nordea.no

Rett kopi bekreftes

Fokus Private Banking
filial av Danske Bank

JOHN RICHARD STOKBAK SCIABA
KARLSTADGATA 8 A
0553 OSLO

Fokus Private Banking
Finanssenter Midt- og Nord-Norge
Postboks 4700
7466 Trondheim
Telefon 08585
Telefaks 85409701
geir.sunde@Fokus.no
www.fokusprivatebanking.no

10. november 2011

Samtykke til reseksjonering

DDB AS / Fokus Bank AS samtykker til at eiendommen med adresse Karlstadgata 8 i oslo, gnr 277 bnr 242 seksjon 4 i Oslo reseksjoneres.

Med vennlig hilsen
Fokus Private Banking

Geir Sunde
Fokus Bank
Private Banking Trondheim
Geir Sunde
Etter fullmakt

Rett kopi bekreftes

DnB NOR Bank ASA
Moelv
Åsmarkveien 2
2390 Moelv
Telefon: 03000
Telefax: 62361855
www.dnbnor.no
Foretaksnr: NO 984 851 006
S.W.I.F.T: DNBANOKK

Atgeir Takle
Karlstadgata 8 A

0553 OSLO

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Vår dato:
			Moelv, 14.09.2011

VEDR. KARLSTADGATA 8 A, GNR. 227/242, SNR.5 I OSLO.

Som panthaver i Karlstadgata 8 A, gnr. 227/242, snr. 5 i Oslo, er vi inneforstått med oppseksjonering av seksjon 1 og 2, og at seksjon nr 3 og 5 endres fra næringsformål til boligformål.

Vi har ingen innvendinger mot at denne endringen gjennomføres.

Med vennlig hilsen
for DnB NOR Bank ASA

Moelv

Rolf Kristiansen
Finansrådgiver
Direkte telefonnummer: 90528342
E-post adresse: rolf.kristiansen@dnbnor.no

Rett kopi bekreftes

/2

Det bekreftes at dette er en utskrift fra DNB bank ASAs elektroniske signaturliste og at den fortsatt er gyldig.

Rett kopi bekreftes
DNB Boligkreditt AS

Til våre forbindelser

Velkommen til DNB Bank ASAs signaturliste på internett.

DnB NOR Bank ASA endret 11. november 2011 navn til DNB Bank ASA.

Vår bank benytter følgende fullmaktstyper; signatur (A), prokura (B) og spesialfullmakt (C).

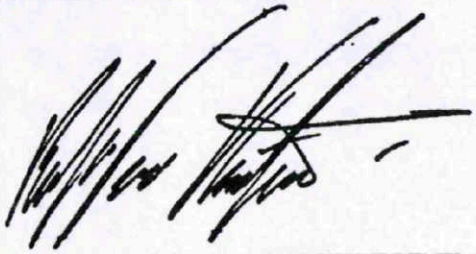
Lønnsnummeret til den ansatte skal påføres ved underskrift, men underskriften binder banken selv om nummeret ikke er påført.

Er det spørsmål i forbindelse med signaturlisten, kan disse rettes til Konsernsekretariatet, telefon 22 48 20 44 eller per mail til konsernsekretariatet@dnb.no
Med hilsen
DNB Bank ASA

Rune Bjerke
konsernsjef

Detaljer

Dette er de komplette detaljene om den valgte signaturen. Bruk linkene nederst på siden for å fortsette, eller bruk 'tilbake'-knappen i nettleseren din.
Dette er en utskrift fra DnB NOR Bank ASAs internettbaserte signaturliste.



Rett kopi bekreftes
DNB Boligkreditt AS

Lønnsnummer	Fornavn	Etternavn	Fullmakt	Spesial
310044	ROLF TORE	KRISTIANSEN	C	

Fullmaktstype C

Innehavere av spesialfullmakt C forplikter banken med sin underskrift på gjeldsdokumenter, garantier, pantedokumenter, bankremisser, remburser, utbetalingsordrer, sjekker, inkasso og veksler iht følgende:

Det skal alltid anvendes 2 underskrifter ved påtegning av:

- Gjeldsdokumenter der banken skal underskrive inkl. partisipasjons- og syndikeringsavtaler
- Remburser
- Pantedokumenter for slettelser, endringer og nedkvitteringer, pålydende lik eller over 10 millioner kroner
- Garantier
- Inkasso (omfatter ikke mislighold ssaker innenfor PM)
- Sjekker, remisser, utbetalingsordrer, overførsler over 1 million kroner eller tilsvarende i annen valuta

Det er tilstrekkelig med 1 underskrift ved påtegning av:

- Sjekker, remisser, utbetalingsordrer, overførsler inntil 1 million kroner eller tilsvarende i annen valuta
- Standard kassekredittkontrakt, avtale om factoring og tilsagnsbrev PM som effektueres i kundestøttesystemene
- Pantedokumenter for retinglysing. Elektronisk signatur (BankID) kan godtas
- Pantedokumenter for slettelser, endringer og nedkvitteringer pålydende under 10 millioner kroner. Elektronisk signatur (BankID) kan godtas.

Ansatte som er tildelt spesialfullmakt C skal undertegne med:

for DnB NOR Bank ASA

Rett kopi bekreftes

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00125247	19.12.2025	302251123

Ident
2011/1022096/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Karlstadgata 8C

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 185 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	11 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.4 km
Sofienberg Linje 17	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	12 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 1.9 km

BARNEHAGER

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 61 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rodeløkka	1 min
Kiwi Københavngata	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	11 min
Boots apotek Grünerløkka	8 min
Grünerløkka Vinmonopol	9 min

SPORT

Sofienbergparken balløkke	3 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

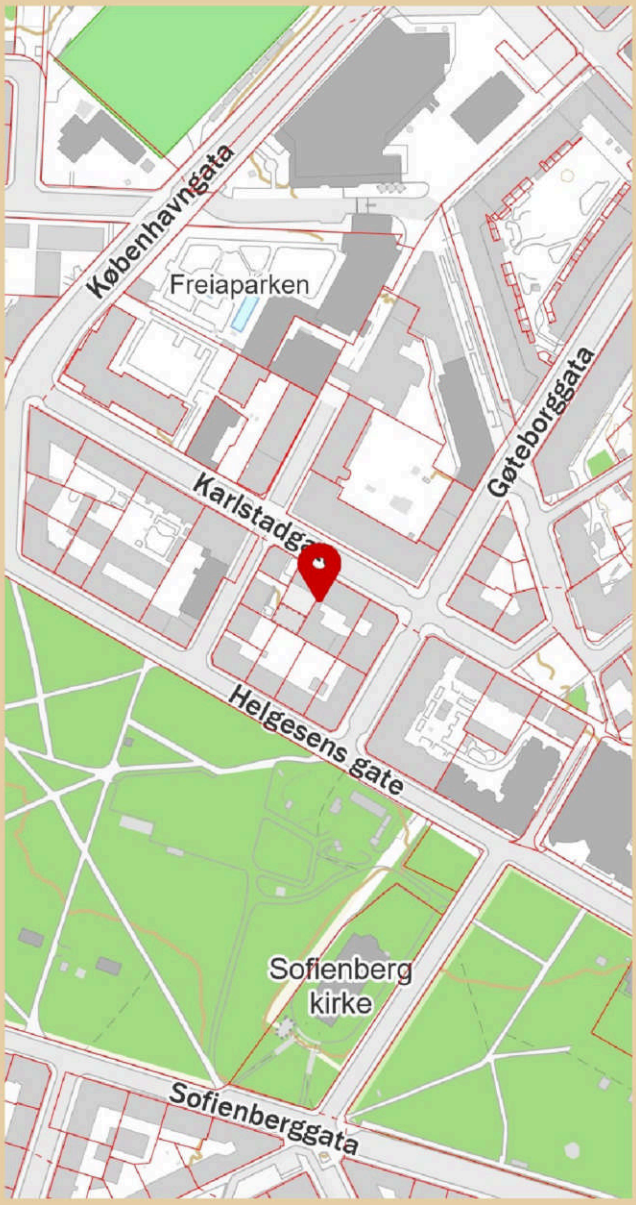
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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

Karlstadgata 8C

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 185 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	11 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Karlstadgata - 11763	1 min
Karlstadgata - 11760	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.4 km
Sofienberg Linje 17	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	12 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 1.9 km

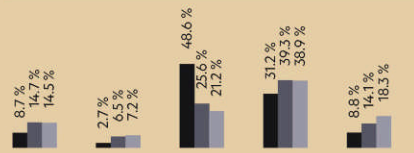
BARNEHAGER

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rodeløkka	1 min
Kiwi Københavngata	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Freiaparken/Sofienbergpar	2 019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss

SPORT

Sofienbergparken balløkke	3 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min

«Utmerket beliggenhet, med godt kollektivtilbud og rekreasjonsområder (museer, parker, uteliv og restauranter).»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Karlstadgata 8C

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 185 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	11 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.4 km
Sofienberg Linje 17	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	12 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 1.9 km

BARNEHAGER

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 61 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rodeløkka	1 min
Kiwi Københavngata	4 min

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	11 min
Boots apotek Grünerløkka	8 min
Grünerløkka Vinmonopol	9 min

SPORT

Sofienbergparken balløkke	3 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min

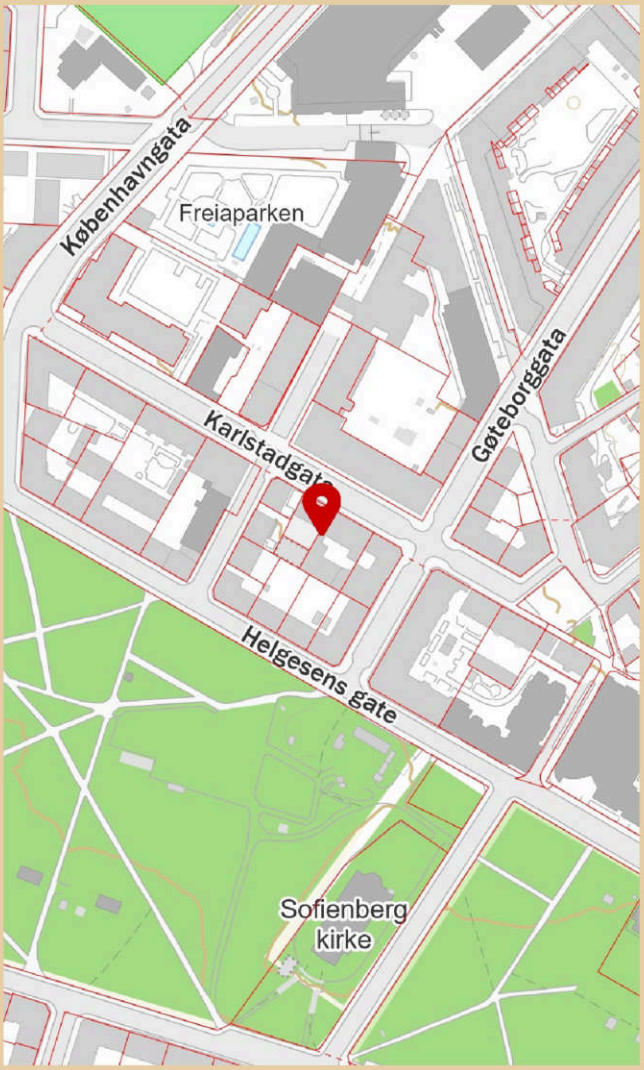
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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

Karlstadgata 8C

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 185 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	11 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.4 km
Sofienberg Linje 17	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	12 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 1.9 km

BARNEHAGER

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 61 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rodeløkka	1 min
Kiwi Københavngata	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	11 min
Boots apotek Grünerløkka	8 min
Grünerløkka Vinmonopol	9 min

SPORT

Sofienbergparken balløkke	3 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min

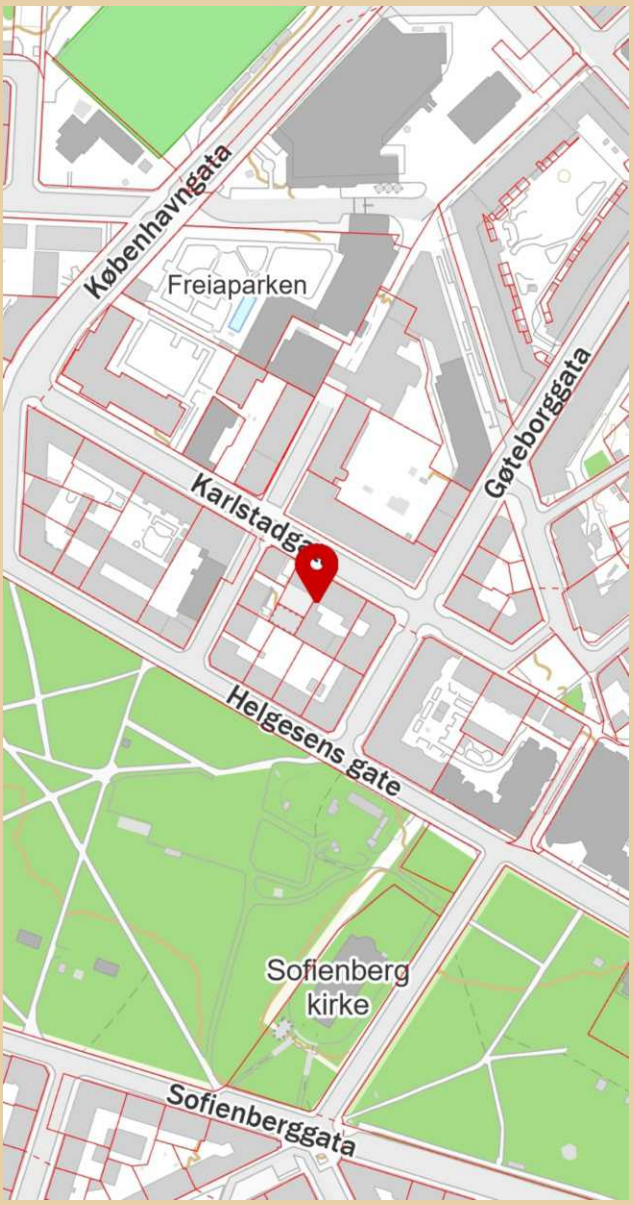
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Karlstadgata 8 C, 0553 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 242, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251123

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Milan Pejic

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 471 45 565

E-post: milan.pejic@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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