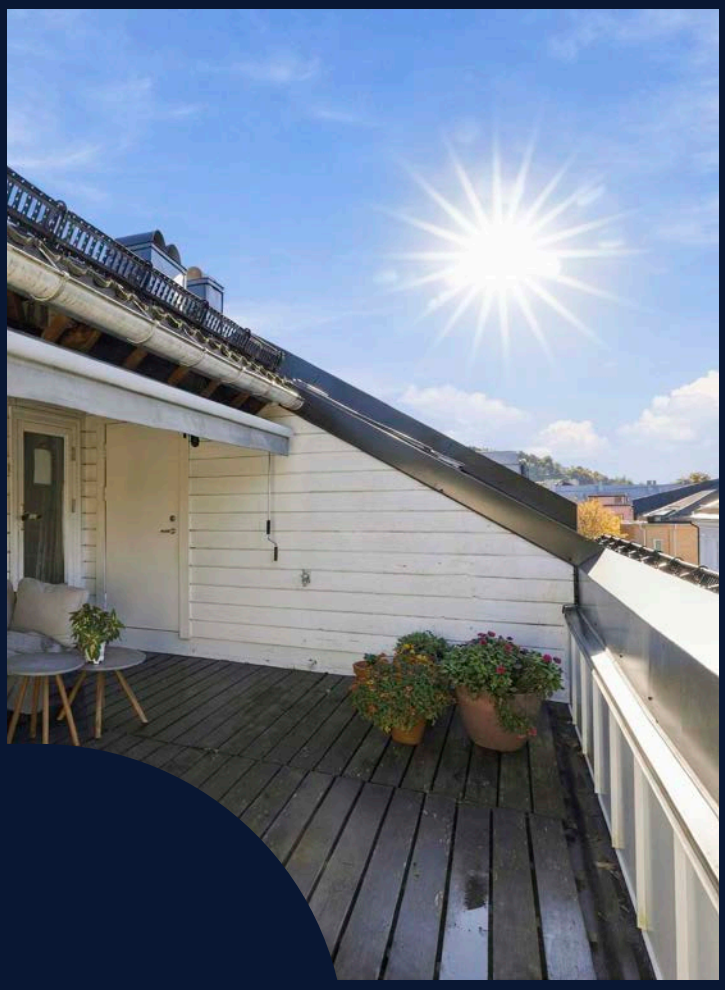






Velkommen til

Jarlegata 19A, 0656 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jarlegata 19A,
0656 Oslo

Klassisk og pen 2-roms, med peisovn og stukkatur | Felles gårdsrom og takterrasse | Ingen forkjøpsrett | Pakeringsleie*

Velkommen til Jarlegata 19A!

Boligen har en attraktiv beliggenhet rett ved Klosterenga park, med umiddelbar nærhet til "alt". Leiligheten er i en klassisk bygård fra 1895, utstyrt med detaljer som peisovn, stukkatur og påsatt rosett. Den gode takhøyden på 2,76 m kombinert med store vindusflater tilfører rikelig med naturlig lys

Høydepunkter
- Kjøkken oppgradert med ny benkeplate, kran og vask i 2026
- Oppgradert elektrisk anlegg med ny innmat i 2024
- Klassiske bygårdsdetaljer - Stukkatur, påsatt rosett, generøs takhøyde, store vindusflater og peisovn
- Walk-in closet og 2 eksterne boder på totalt 8 m2
- Parkering etter venteliste*
- Frodig gårdsrom og felles takterrasse
- Fiberinternett inkludert i felleskostnadene
- Ingen forkjøpsrett og lave omkostninger





Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Emilie Gjermstad
eiendomsmegler MNEF
Tlf: 917 18 512
E-post: emilie.gjermstad@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000
Andel fellesgjeld	kr	133 378
Pris ink fellesgjeld	kr	4 433 378
Omkostninger	kr	1 090
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 434 468
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 789

BRA Total/BRA-i	49/41 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1895
Etasje	1
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Jarlegata 19A, 0656 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 233, bnr. 217, ideell andel 1/1
, andelsnr. 1 i Jarlegaten 19 Borettslag med orgnr.: 953873389 i Oslo kommune.

Etasje
1

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Gamlebyen i bydel Gamle Oslo, med Klosterenga like utenfor døren. Gjennom parken renner den gjenåpnede Hovinbekken som en kunstbekk med vannskulpturer og bassenger, omgitt av opplyste turveier og grønne plener som binder nabolaget sammen. Området preges av klassisk bygårdsbebyggelse, rolige omgivelser og et levende lokalsamfunn med hyggelige kaffebarer og spisesteder i gatene rundt.

Området har flere fine parker og og rekreasjonsmuligheter lett tilgjengelig fra Jarlegata. I gangavstand finner du flere historiske og velholdte grøntarealer, blant annet Ruinparken, Botsparken, Middelalderparken og Tøyenparken med Botanisk hage. For et bredere aktivitetstilbud ligger Jordal idrettspark like i nærheten med Jordal Amfi, skatepark og ballbaner, mens Ekebergsletta byr på turløyper, minigolf og husdyrpark. På varme sommerdager er det en kort spasertur eller sykkeltur ned til Oslofjorden med bademuligheter på Sørenga sjøbad og Operastranda.

I hverdagen har du alt du trenger innen rekkevidde. Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet, med søndagsåpne matbutikker som Matkroken i Schweigaards gate og Joker Gamlebyen en kort gåtur unna. Bydelen har et godt tilbud for barnefamilier med Gamlebyen skole, Jordal skole og flere barnehager i nærområdet. For et større utvalg av forretninger, apotek og servicetilbud ligger Grønland Basar samt Byporten og Oslo City innen behagelig gangavstand.

Kollektivforbindelsene fra Jarlegata er førsteklasses. Nærmeste bussholdeplass på Harald Hårdrådes plass ligger en kort gåtur unna med hyppige avganger, og fra Middelalderparken går trikken videre mot sentrum og vestover. Det er i tillegg gangavstand til T-banen på Grønland samt Oslo S og Bussterminalen, som gir rask tilgang til tog, flytog, regionbusser og samtlige T-banelinjer.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Harald Hårdrådes plass - 0.2km
Buss: 37, 100, 110

Middelalderparken - 0.75km
Trikk: 13,19
Buss: 54, 70, 71

Grønland - 1km
T-bane: 1, 2, 3, 4, 5

Oslo S - 1.4km
Totale 24 ulike linjer

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 41 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje
BRA-i: 41 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod
BRA-e: 3 m² Bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht. gjeldende avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, piper, sjakter samt vertikale og horisontale innkassinger inngår i bruksarealet (BRA). Utforede vegger medregnes ikke, jf. NS 3940:2024.

Boligen disponerer én kjellerbod på 5,4m², og én utvendig bod på 2,9m². Bodene er merket med henholdsvis 302 og 101. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
For å få eksakt areal anbefales det en oppmåling av boligen med 3D-laserskanning.

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.10.2026.

Bygning:
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter. Etasjeskillet er utført som et bjelkelag av treverk. Etasjeskillet er ikke direkte tilgjengelig for kontroll og ligger skjult i konstruksjonen. Vurderingen er basert på byggeskikk og synlige løsninger.

Pipe/Ildsted:
Boligen har en teglsteinspipe som ble rehabilitert i 2021/2022. I stuen er det montert en peisovn tilknyttet pipen. Pipen er pusset og malt, og det er ildfastplate på gulvet foran ildstedet.

Vinduer:
Koblede vinduer fra 1986 med ett 2-lags innvendig glass og ett utvendig enkelt planglass.

Dører:
Malt profilert entrédør av treverk, brannklassifisert B30, produsert av Jømna Brug fra 2014. Boligen har innvendige hvitmalte profilerte dører; heltre skyvedør til soverommet og fyllingsdør til badet. Ny dør til bad montert i 2026 av MTK Bygg og Anlegg AS. Felles nye leilighetsdører i 2014.

Balkong/terrasse:
Beboere disponerer felles takterrasse.

VVS-installasjoner:
Boligen har vannrør av kobber med en kombinasjon av skjult og åpen rørføring. Hovedstoppekran er iht. eier plassert i kjeller. Synlige avløpsrør er av plast. Badet har et plastsluk med stakeplugg, plassert foran servanten og ett hjelpesluk i dusjsonen. Det er synlig banemembran i sluket og rundt avløpsrøret til toalettet. Automatisk lekkasjestopper/ Waterguard er montert.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig avtrekksventilasjon med separate avtrekkspunkter fra kjøkken og badet. Tilluft til oppholdsrom skjer via ventiler i yttervegg og/eller vinduer. Badet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i taket. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) plassert over kokesonen.

Tekniske detaljer:
Boligen har røykvarsler tilkoblet felles anlegg og brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg fra 2014.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i felles oppgang, og det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan medføre økt varmetap og risiko for kondensproblemer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer. I tillegg er det registrert flere vinduer som er vanskelige å åpne og lukke da de tar i karmen. Vinduene fungerer, men har redusert brukervennlighet på grunn av alder, og utskifting må påregnes på sikt. Frem til dette anbefales det å foretas justering slik at vinduene åpner og lukker uten å ta i karmen, for eksempel ved å regulere hengsler eller tilpasse karm. Ansvaret for utskifting av vinduer ligger normalt hos borettslag eller sameie, men kan i enkelte tilfeller ligge hos beboer. Levetiden for trevinduer varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering.

- Overflater - gulv | I entré er det påvist flere fliser med bom, samt sprekker i flisfuger. En flis er sprekt. Forholdet indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag, noe som kan oppstå over tid som følge av bevegelser, belastning eller fuktpåvirkning. Det er stedvis registrert en del bruksslitasje på parketten, hovedsakelig i form av riper og merker i overflaten. Det anbefales å utbedre skadede fuger og fliser. Omfanget av redusert vedheft bør undersøkes nærmere, og det må vurderes om lokal utbedring er tilstrekkelig eller om større deler av flisoverflaten bør rehabiliteres. Slitt parkett kan slipes og overflatebehandles dersom slitesjiktet er tykt nok. Boligen fungerer imidlertid fint med dagens overflater, og det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak. Utbedring av slitasjen må vurderes ut fra egne preferanser.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom stuen og kjøkkenet som er større enn 25 mm. Det er målt total høydeforskjell på mer enn 30 mm. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen

bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene. Dersom man ønsker et jevnere gulv, kan gulvkonstruksjonen rettes opp i forbindelse med fremtidig oppgradering av gulvoverflater. Slike arbeider vil innebære demontering av eksisterende gulv og justering eller oppretting av underlaget. Uten tiltak kan ujevnheter i gulvet vedvare, og slike forhold kan også bidra til knirk i gulvkonstruksjonen over tid.

- Innvendige dører | Det er registrert skjevheter i begge dørene. Forholdet vurderes hovedsakelig som estetisk, da dørene fungerer tilfredsstillende. Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak utover eventuell justering dersom skjevhetene utvikler seg eller påvirker funksjonen.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist riss og sprekker i enkelte flisfuger. Slike sprekker er ofte kun overflatiske og av estetisk karakter, men kan også indikere bevegelser i underlaget som over tid kan påvirke fliser, fuger og underliggende tettesjikt. Det er påvist enkelte fliser med små riss eller sprekker. To fliser ble avdekket under befaringen, men sprekkene er vanskelige å se, så det kan ikke utelukkes at det finnes flere. Slike sprekker kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt. Overflatiske riss i flisfuger er som regel ufarlige og krever normalt ikke tiltak. Det er imidlertid vanskelig å fastslå tilstanden bak flisene uten destruktive undersøkelser. De påviste sprekkene indikerer bevegelser i underlaget, og videre bevegelser kan over tid medføre økt belastning på fliser, fuger og underliggende tettesjikt. Det anbefales derfor å holde bygningsdelen under oppsyn for å følge med på eventuell videre skadeutvikling. Uten tiltak vil sprekkene bestå og kan utvikle seg videre over tid. Ødelagte fliser utgjør ingen umiddelbar fare så lenge membranen bak er intakt, men dette er det umulig å stadfeste uten destruktive tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 1, må imidlertid ødelagte fliser skiftes ut. Utskifting av fliser som er montert direkte på tettesjikt/membran innebærer en risiko for å skade membranen bak flisene. Denne løsningen bør derfor vurderes nøye, og benyttes først dersom sprekkene ikke kan aksepteres. Utskiftingen bør utføres med stor forsiktighet for å unngå skade på tettesjiktet.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist enkelte fliser med små riss eller sprekker. Tre fliser ble avdekket under befaringen, men sprekkene er vanskelige å se, så det kan ikke utelukkes at det finnes flere. Slike sprekker kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller dersom flisen utsettes for støt, for eksempel ved at en gjenstand mistes eller treffer overflaten. Mangelfullt fall kan medføre at bruksvann blir stående på gulvet og gir økt vannbelastning på overflater og tettesjikt. For å etablere tilfredsstillende fall må gulvkonstruksjonen bygges om. Forholdet bør ses i sammenheng med badets ukjente alder og ved en fremtidig rehabilitering. For å oppnå tilstandsgrad 1 må de skadede flisene skiftes ut. Siden badet har en underliggende banemembran, utgjør skadene ingen umiddelbar risiko for tettesjiktet. Avviket er hovedsakelig estetisk, og eventuell utbedring bør vurderes ut fra kjøperens preferanser og behov.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og vanntett sjikt ved døråpning. Løsningen gir dermed ikke tilstrekkelig oppkant til å begrense vann fra å nå konstruksjoner utenfor det vanntette gulvsjiktet. Badets alder er ikke dokumentert. Basert på synlige materialer og løsninger vurderes tettesjiktet å ha oppnådd en alder hvor det ligger i øvre sjikt av forventet levetid. Tettesjiktets fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker. Ved større vannsøl eller lekkasje er det redusert sikkerhet mot at vann kan nå

døråpningen før tilstrekkelig vannmengde er ledet til sluket. Fullverdig utbedring vil kreve endring av gulvets høydeforhold og/eller tettesjikt og bør utføres i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av badet. Konsekvensen er at tettesjiktets tilstand, gjenværende levetid og tetthet er usikker som følge av manglende dokumentasjon og ukjent alder. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader og kan gi behov for nærmere undersøkelser eller rehabilitering av våtrommet dersom det oppstår tegn til svikt. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet dokumenteres eller skiftes ut. Det er ikke mulig å fastslå når utskifting vil være nødvendig. Membranens levetid avhenger av blant annet materialkvalitet, utførelse, eksponering og bruksbelastning. Over tid kan membranen miste fleksibilitet, noe som øker risikoen for sprekkdannelser og redusert tetthet. Dersom tettesjiktet svikter, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og føre til fuktskader.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist korrosjon på speildørene. Dette er en kjemisk reaksjon som over tid bryter ned belegget på baksiden av speilet, ofte synlig som mørke eller brunlige misfarginger langs kantene. Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Baderomsinnredninger er utsatt for fuktbelastning fra vannsøl og vanndamp, og materialene bør være tilpasset dette. Fuktsvellingen indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Slike skader lar seg normalt ikke utbedre, og speilet bør vurderes skiftet dersom man ønsker en penere visuell fremtoning. Korrosjonen har ingen betydning for funksjonaliteten utover det estetiske. Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

- Bad - Ventilasjon | Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Naturlig avtrekk er ikke alltid er tilstrekkelig for å fjerne fukt. Vanndamp som ikke blir effektivt luftet ut av våtrommet, kan over tid føre til kondens og fuktrelaterte skader. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres mekanisk ventilasjon, for eksempel ved montering av elektrisk vifte i rommet eller i toppen av luftesjakten. Det er imidlertid vanlig at borettslag og sameier har vedtekter som begrenser eller forbyr tilkobling av elektrisk vifte til felles luftesjakt, da dette kan medføre ubalanse i ventilasjonssystemet for øvrige seksjoner. Det anbefales derfor å avklare aktuelle løsninger med styret før tiltak iverksettes. Videre kan det være hensiktsmessig at borettslaget/sameiet vurderer oppgradering til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig og stabil fjerning av vanndamp. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre tilstrekkelig sirkulasjon av luften. Manglende tilluft begrenser fukttransporten ut av rommet, og kan over tid føre til mugg- og soppdannelse.

- Kjøkken - Avtrekk | Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1. Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Kjøkkenet fungerer greit med kullfilterventilator, men for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 kreves enten et ventilasjonsrør som leder ut i det fri eller et mekanisk avtrekk med ventil over kokesonen. Borettslags- eller sameievedtekter kan imidlertid begrense slike tiltak, spesielt når det gjelder bruk av felles fasade eller ventilasjonssjakt. Begrenset ventilasjon fra kun kullfilterventilator kan redusere luftkvaliteten, bidra til fettoppbygging, og forårsake spredning av lukt. For å sikre best mulig funksjonalitet bør fettfilter rengjøres regelmessig, og kullfilter skiftes jevnlig.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år (hovedrør). Glødde kobberrør med plasthylse er eldre enn 15 år. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon. Hovedstoppekranen er iht eier plassert i kjelleren, noe som medfører

begrenset tilgjengelighet. Stoppekranen skal være lett tilgjengelig og tydelig merket. Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men det må påregnes utskiftet på sikt. Vær oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget. Det bør også etableres en lett tilgjengelig avstengningsmulighet for boligen. Uten tiltak kan forsinket eller manglende avstengning ved en lekkasje medføre økt skadeomfang.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på kjøkkenet. Kjøkkenet har ingen egen ventil eller annen fast løsning for direkte tilførsel av frisk luft. Lufttilførsel kan skje indirekte fra stuen gjennom åpen døråpning. Det bør vurderes muligheter for å bedre lufttilførselen til kjøkkenet innenfor eksisterende ventilasjonsløsning. Eventuelle tiltak som innebærer inngrep i fasade eller felles bygningsdeler må avklares med borettslaget. Mangelfull lufttilførsel kan redusere luftutskiftningen og gi dårligere inneklima.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillad

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Borettslaget har parkeringsplasser tilgjengelig for utleie etter venteliste, og per dags dato er det flere tilgjengelig plasser. Det er installert el-billadere.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr. 3.850, el-biler (helelektriske) kr. 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr. 650 og motorsykkel/moped kr. 1.925. Se kommunens hjemmeside

for ytterligere informasjon og krav.

Standard
Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1895 og kjennetegnes av en generøs takhøyde på 2,76 meter i stuen, supplert med bevart stukkatur og påsatt takrosett (isopor). Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene, blant annet rehabilitering av pipeløp i regi av borettslaget, dreneringsarbeid rundt bygget og fornyelse av det elektriske anlegget med nye kurser og innmat i sikringsskap.

Entré:
Entréen tar imot med flislagt gulv og malte veggflater samt malt mur. Rommet har profilert, brannklassifisert entrédør fra 2014 og plass til oppheng av yttertøy og skotøy. I himlingen er det montert belysning styrt med trådløs bryter.

Stue:
Stuen preges av 2,76 meters takhøyde, klassisk stukkatur og takrosett. Gulvet er belagt med 3-stavs eikeparkett, og veggene har malte slette flater og malt strie i kombinasjon med malt mur. I hjørnet står en peisovn på ildfast plate, tilknyttet en teglsteinspipe som ble rehabilitert i 2021/ 2022. Rommet har store vindusflater som slipper inn dagslys, og god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen via en åpen døråpning. Innredningen har profilerte malte fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg og svart oppvaskkum av kompositt. Rommet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen, komfyrvakt, automatisk lekkasjestopper samt opplegg for oppvaskmaskin. I det panelte taket er det montert fire innfelte LED-downlights med dimmer, og det elektriske anlegget har oppgraderte kurser. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for leiligheten, men det er avvik fra disse idet deler av kjøkkenet er avdelt og innredet som soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at den endrede planløsningen er godkjent av kommunen, og avdelingen medfører at kjøkkenet ikke har eget vindu eller direkte dagslys.

Soverom:
Rommet er etablert ved at deler av det opprinnelige kjøkkenet er avdelt, og adkomsten skjer via en heltre skyvedør. Rommet har panel i himling med fire innfelte LED-downlights og dimmer, malte veggflater og vindu.

Bad:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt senket panelhimling med naturlig avtrekk. Innredningen består av servant med underskap, overskap med speildører og integrert belysning, dusjhjørne med svingbare glassdører og frittstående toalett. Rommet har fått ny profilert fyllingsdør, og det er trukket ny kurs fra sikringsskap samt montert ny termostat og bryter.

Overflater:
Gulv: Fliser og 3-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt mur, malte slette flater og fliser.
Himling: Panel med innfelt belysning på kjøkken og innredet rom, malte slette flater og malt strie i øvrige rom, samt stukkatur og takrosett i stuen.

Lagring:
Boligen disponerer én innvendig bod i leiligheten, én kjellerbod på 5 m² merket med nr. 302, og én utvendig bod i stallbygning på 3 m² merket med nr. 101.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på sparkling og maling av vegger i gang, kjøkken og soverom samt oppgradering av overflater til kjøkken. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

Selger har opplyst at det er eller har vært skjeggkre i boligen. Dette ble utbedret av Pelias ved giftåte i 2024, og har ikke sett noen siden. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: entré, stue, kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.

Leiligheten disponerer én kjellerbod på 5,4 m² (merket nr. 302) og én utvendig bod i stallbygning på 2,9 m² (merket nr. 101). Beboerne har tilgang til felles takterrasse og fellesvaskeri. Borettslaget har parkeringsplasser tilgjengelig for utleie etter venteliste.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Byggeår
1895

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Utskiftning av vask, kjøkkenkran og kjøkkenbenk, samt montering av stoppekraner (utført av Patricks Rør & Varme AS)
- Montering av ny dør til bad, arbeid med lister i gang og fuging (utført av MTK Bygg og Anlegg AS)

2024:
- Oppgradering av det elektriske anlegget med ny innmat i sikringsskap, nye kurser til blant annet bad og kjøkken, samt nye brytere, stikkontakter, dimmere og belysning (utført av Scandinav Elektro AS)
- Sparkling og maling av vegger i entré, kjøkken og soverom, samt oppgradering av kjøkkenfronter

2022:
- Montering og tilkobling av oppvaskmaskin og Waterguard (utført av Rørleggeren Oslo AS)

2020:
- Maling av lister, dør- og vinduskarmer

2019:
- Maling av veggoverflater i stuen
- Maling av innvendige tak

2016:
- Nye dusjvegger, servantseksjon og to speilskap på badet
- Maling av veggoverflater på kjøkken og soverom

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:
2025:
- Vedlikehold av fasade samt andre mindre tiltak
- Installasjon av billadere
- Bytte til fibernett fra Telenor

2023:
- Drenering og utbedring av portrom

2021:
- Rehabilitering av pipeløp

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 713 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget fester en tomt på 713 m². Fellesarealene omfatter et lunt og hyggelig felles gårdsrom i bakgården, opparbeidet med treplatting, pergola, sittegruppe, diverse beplantning og sykkelparkering, samt adkomst via portrom. Gårdsrommet inngår i en felles bakgårdsløsning med naboeiendommene i kvartalet. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Festetiden løper til: 31.12.2018
Når festetiden løper ut, og tomta ikke blir innløst, løper festeforholdet videre på samme vilkår som før uten oppsigelsesrett for bortfester, likevel slik at bortfesteren kan kreve regulering av festeavgiften etter reglene i tomtefesteloven. Festeforhold som er forlenget er evigvarende, og gjelder frem til festeavtalen blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 300 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 133 378,-

Omkostninger Kr 1 090,-
Totalpris inkl. omk. Kr 4 434 468,-

Kjøpsomkostninger
4 300 000,00 (Prisantydning)
133 378,00 (Andel av fellesgjeld)
---
4 433 378,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
545,00 (Tinglysing hjemmelsovergang)
545,00 (Tinglysing pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

4 434 468,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 3 789,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter, internett, trappevask, vaskeri og vedlikeholdsfond.

Felleskostnader: kr 2 424,-
Lån 98207991392: kr 541,-
Trappevask: kr 185,-
Vedlikeholdsfond: kr 200,-
Vaskeri: kr 150,-
Internett: kr 289,-

Fremtidige økonomiske forhold og endringer i felleskostnader:
- Styret har varslet at felleskostnadene på sikt vil kunne øke som følge av inflasjon, renteendringer og fremtidige rehabiliteringsprosjekter. Herunder vedlikehold av kjellermur, vindusutskifting, rørfornying og utvidelse av sykkelparkering. Det er foreløpig ikke endelig avklart når disse vil utføres og hvilke kostnader dette vil medføre. De arbeider med å innhente tilbud på utskiftning av vinduer. I denne forbindelse er det også søkt om støtte fra Enova og andre ordninger til utskiftningen.
- På generalforsamling 2023 ble det kommunisert at styret ønsket å se på ny fordelingsnøkkel for felleskostnader. Dette på grunn av at felleskostnadene hver leilighet betaler er basert på gammel fordelingsnøkkel der kostnader tilknyttet tidligere oppussingsutgifter inngår som grunnlag for fordelingsnøkkel. Styret rakk ikke å se på dette i løpet av året som gikk og ønsker å se nærmere på dette i kommende styreperiode.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 133 378
Andel fellesgjeld pr. dato: 19.10.2026

Kommentar fellesgjeld: Fellesgjeld for andelen:

Bank: OBOS Banken
Lånenummer: 98207602914
Restsaldo: 56 172
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Banken
Lånenummer: 98207991392
Restsaldo: 77 206
IN-avtale: Nei

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS Banken
Lånenr.: 98207602914
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,99% N
Restsaldo pr. 19.10.26: 1 823 470
Innfrielsesdato: 30.05.2042
Type rente: Flytende
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Banken
Lånenr.: 98207991392
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,99 % N
Restsaldo pr. 19.10.26: 1 312 557
Innfrielsesdato: 30.11.2046
Type rente: Flytende
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere.

Andel Fellesformue
Kr 20 798 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus

bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 050 737 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 202 949 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise IF forsikring
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
SP3303441.6.1

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Et ekspedisjonsdokument er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Dokumentet er i seg selv ingen ferdigattest, men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. I dette ekspedisjonsdokumentet er ferdigattestdato særskilt påført som 16.08.1898. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og eiendommen selges slik den fremstår.

Det foreligger ferdigattest datert 03.01.1988 for innredning av bad og wc i 1., 2., 3. og 4. etasje. Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten, og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Det foreligger i tillegg følgende ferdigattester på eiendommen:
- Ferdigattest datert 09.10.2013 for bruksendring.
- Ferdigattest datert 06.06.2017 for loftsutbygging.
- Ferdigattest datert 30.06.2023 for oppføring av 6 balkonger og 2 franske balkonger.
- Ferdigattest datert 26.07.2023 for rehabilitering av seks piper.

For eldre byggesak fra 1958 vedrørende innredning av wc foreligger det ekspedisjonsdokumenter, men det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 22.05.1986. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Deler av det opprinnelige kjøkkenet er avdelt og innredet som soverom, noe som medfører at kjøkkenet ikke lenger har eget vindu eller direkte dagslys. Det foreligger ikke dokumentasjon på at den endrede planløsningen er godkjent av kommunen. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-2255 «Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune», vedtatt 28.07.1977, med endrede reguleringsbestemmelser S-2937 vedtatt 01.10.1987. Planen er delvis opphevet som følge av kommuneplanen. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med en utnyttelsesgrad på U 1,0–1,5.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering for Klosterenga park (plan-ID S-4870), vedtatt 09.12.2015. I henhold til planens bestemmelser § 5.4.3 skal felt PPL-3 (parkeringsplass) være felles for blant annet gnr. 233 bnr. 217.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn" (plan-ID Kommuneplan 2015–2030). Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015, samt reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen, vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Eiendommen omfattes i tillegg av kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste". Bygården er kommunalt listeført som enkeltminne. Byantikvaren skal som kommunal kulturminnefaglig rådgiver uttale seg i plan- og byggesaker og vurdere hvordan tiltaket påvirker kulturminneverdiene.

Eiendommen har registrert arkeologisk minne i forbindelse med Middelalderbyen Oslo (lokalitetsnr. 88460, art: byanlegg), som er et automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven. Restene av middelalderbyen ligger under Gamlebyens murgårder og utgjør et sammenhengende kulturminne. Alle tiltak eller inngrep i grunnen krever særskilt tillatelse eller

dispensasjon fra kulturminnemyndighetene.

Bygning 1 (bygningsnr. 80606621) er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsel om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner i Kommuneplan 2015–2030

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Åkebergveien 11 (saksnr. 202603772): riving og oppføring av nytt Oslo fengsel (rammetillatelse gitt)
- Åkebergveien 11 (saksnr. 202603184): foreløpig sak - Nytt fengsel (pågående)
- Nonnegata 4 A og B (saksnr. 202513653): rehabilitering av pipeløp (pågående)

Pågående plansaker i nærområdet:
- Detaljregulering (saksnr. 201615016) - pågående
- Detaljregulering (saksnr. 201802760) - pågående
- Detaljregulering (saksnr. 201905974) - pågående

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 233, bnr. 217):

Heftelser i eiendomsrett:

1895/993023-1/105 08.03.1895 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

Skjøte tinglyst 08.03.1895 hvor det er bestemt at eiendommen skal forbli hel og ikke utstykkes, samt kun bebygges med våningshus og tilhørende uthus. Det er forbudt å benytte eiendommen til virksomhet som medfører støy eller ulempe (herunder brenneri, garveri, bryggeri, dampmaskiner m.m.). Dokumentet inneholder videre bestemmelser om adkomstvei, plikt til opparbeidelse av stikkvei, samt oppføring av mur langs tomtegrensene mot vest og nord og gjerde.

1896/900796-1/105 01.09.1896 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Erklæring tinglyst 01.09.1896 hvor eier gir tillatelse til å legge vann- og kloakkledning over eiendommen til fordel for Schweigaards gate 60. Alle utgifter til etablering og fremtidig vedlikehold av ledningene skal bæres av rettighetshaverne.

1959/501961-1/105 05.02.1959 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Erklæring hvor eier har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Regulerer blant annet meldeplikt før arbeid på anlegget, kommunens rett til inspeksjon, pålegg om tilknytning til offentlig kloakk, ansvarsfraskrivelser for kommunen ved frost eller tilstopping, samt eiers erstatningsansvar for skader på offentlig ledningsnett. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1959/990252-1/105 05.02.1959 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Erklæring hvor eier forplikter seg til å knytte eiendommens overvannsledning til offentlig overvannskloakk når som helst Oslo kommune måtte forlange det. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1978/518758-4/105 06.11.1978 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 40 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 7,683
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

Festekontrakt mellom Oslo kommune (bortfester) og Borettslaget Jarlegaten 19 (fester). Festetiden er 40 år fra overtagelse. Kontrakten regulerer blant annet festeavgift og tiårlig regulering, panterett for forfalt avgift og eiendomsskatt, vedlikeholdsplikt for bygninger og tomt, opparbeidelse av grøntareal, kommunens rett til ledninger og adkomst over ubebygd areal, samt forkjøpsrett for kommunen ved overdragelse. Fremleie krever kommunens samtykke.

1988/72746-1/105 24.10.1988 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 224 FNR: 0 SNR: 1-10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 226
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 227
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 385
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 390
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 392
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 394
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrigering av tekst og rettighetshaver 27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Bestemmelse om bruks- og disposisjonsrett
Rettet etter tingl. §18

Erklæring for fornyelsesområdet i kvartal 28-03-04. Beboerne i kvartalet gis rett til adkomst og bruk av skravert uteareal på eiendommen. Eierne av de øvrige eiendommene i kvartalet har rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger over eiendommen, samt adkomstrett for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom. Ubebygd areal tillates ikke brukt til lagring eller parkering. Kan bare slettes av Oslo kommune.

1988/72746-4/105 24.10.1988 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 224 FNR: 0 SNR: 1-10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 226
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 227
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 385
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 390
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 392
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 394
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrigering av tekst og rettighetshaver 27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Med flere bestemmelser
Rettet etter tingl. §18

Heftelser i festerett:

1978/518758-4/105 06.11.1978 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 40 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 7,683
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

Festekontrakt mellom Oslo kommune (bortfester) og Borettslaget Jarlegaten 19 (fester). Festetiden er 40 år fra overtagelse. Kontrakten regulerer blant annet festeavgift og tiårlig regulering, panterett for forfalt avgift og eiendomsskatt, vedlikeholdsplikt for bygninger og tomt, opparbeidelse av grøntareal, kommunens rett til ledninger og adkomst over ubebygd areal, samt forkjøpsrett for kommunen ved overdragelse. Fremleie krever kommunens samtykke.

1988/72746-1/105 24.10.1988 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 224 FNR: 0 SNR: 1-10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 226
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 227
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 385
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 390
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 392
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 394
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrigering av tekst og rettighetshaver 27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Bestemmelse om bruks- og disposisjonsrett

Rettet etter tingl. §18

Erklæring for fornyelsesområdet i kvartal 28-03-04. Beboerne i kvartalet gis rett til adkomst og bruk av skravert uteareal på eiendommen. Eierne av de øvrige eiendommene i kvartalet har rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger over eiendommen, samt adkomstrett for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom. Ubebygd areal tillates ikke brukt til lagring eller parkering. Kan bare slettes av Oslo kommune.

1988/72746-4/105 24.10.1988 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 224 FNR: 0 SNR: 1-10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 226
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 227
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 385
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 390
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 392
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 394
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrigering av tekst og rettighetshaver 27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Med flere bestemmelser
Rettet etter tingl. §18

1993/30988-1/105 09.07.1993 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 178 075
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET V/OBOS
LØPENR: 1136591

2017/475919-1/200 05.05.2017 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

2020/2602367-1/200 16.06.2020 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 11 130
Panthaver: Fellesskapet av innskytere jf. BRL § 2-11, 1. ledd
LØPENR: 14401808

2021/1433569-1/200 15.11.2021 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

Eiendommens rettigheter:

1988/22469-1/105 29.03.1988 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 224 FNR: 0 SNR: 1-10
Korrigering av rettighetshaver 27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Rettet etter tingl. §18
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/54425-1/105 11.11.1992 BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 390
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktør for eiendom og utbygging
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/31685-1/105 14.07.1993 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 226
Korrigerring av rettighetshaver 27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Bestemmelse om benyttelse av gårdsrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, eid. og utbygg.
Rett til vedlikehold og anlegg av ledn. m.v.
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/62138-1/105 06.12.1993 BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 394
Korrigering av tekst og rettighetshaver 27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Bestemmelse om adkomstrett og bruk av uteareal
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/62141-1/105 06.12.1993 BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 392
Korrigering av rettighetshaver 27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/19965-1/105 19.04.1994 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 227
Bestemmelse om adkomstrett
Korrigering av rettighetshaver 27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Bruksrett til del av gårdsrom.
Kan kun slettes av Oslo kommune,etat for eiend. og utbygg.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/14894-1/105 21.03.1996 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 385
Bestemmelse om adkomstrett

Korrigering av rettighetshaver 27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Bruksrett til ubebygget areal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune.
Rettet etter tingl. §18
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/14897-1/105 21.03.1996 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 385
Bestemmelse om adkomstrett
Korrigering av rettighetshaver 27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Bruksrett til ubebygget areal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktør for Etat for Eiendom og utbygging.
Rettet etter tingl. §18
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag. Megler har forsøkt å tyde håndskriften i servitutten med dagboknummer 993023 og 900796, men har ikke klart med å få frem et innhold som gir mening. Servitutten følger eiendommen ved salg. Interessenter og budgivere kan få tilsendt servitutten dersom de ønsker å tyde innholdet i servitutten selv. Ved kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten, dvs. hvilken betydning den får for denne eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Verneklasse/SEFRAK
Gul liste:
Jarlegata 19, Bygård
Kategori – Enkeltminne bygning
Vern – Kommunalt listeført

Et enkeltminne er et kulturminne, for eksempel en bygning eller en gravhaug. Enkeltminnet er selve kulturminnet, mens lokaliteten er området det inngår i. Anlegg, eiendommer og bygninger som er listeførte, har ikke et formelt vern, men er listeført av Byantikvaren eller Riksantikvaren. Byantikvaren skal som kommunal kulturminnefaglig rådgiver uttale seg i slike plan- og byggesaker, og vurdere hvordan tiltaket påvirker kulturminneverdiene. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket i et helhetlig perspektiv, avveier de ulike samfunnsinteressene og fatter vedtak etter plan- og bygningsloven. For å få mer informasjon om kulturminneinteressene på

eiendommen kan du kontakte Byantikvaren. For mer informasjon se https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/gulliste.html.

Middelalderbyen Oslo
Kategori - Arkeologisk enkeltminne
Vern - Automatisk fredet

Eiendommen Jarlegata 19A har registrert arkeologisk minne i forbindelse med middelalderbyen. Oslo ble anlagt om lag rundt år 1000. Restene av middelalderbyen ligger i dag under Gamlebyens murgårder og er et sammenhengende, automatisk fredet kulturminne. Automatisk fredete kulturminner er vernet etter kulturminneloven, og alle tiltak eller inngrep i grunnen krever særskilt tillatelse eller dispensasjon fra kulturminnemyndighetene.

TV/Internett/Bredbånd
Internett leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnadene.

Borettslag
Jarlegaten 19 Borettslag

Om borettslaget
Jarlegaten 19 Borettslag (org.nr. 953 873 389) er et borettslag bestående av 17 andeler med forretningskontor i Oslo kommune. Borettslagets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 04.06.2026:
- Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 55 000,- fordelt på styret.
- Det ble vedtatt at styret fastsetter en plan for fremtidige investeringer, med prioritering av vedlikehold av kjellermur.
- Sak vedrørende korrigering av feilfakturering av felleskostnader samt oppfølging av utvidet sykkelparkering ble behandlet.

Fremtidige rehabiliteringsprosjekter
- Vedlikehold og utbedring av mur i kjeller
- Bytte av vinduer er under vurdering, og det utarbeides energirapport i samarbeid med Energihuset for å søke støtte fra Enova.
- Utbedring/rehabilitering av rør er under vurdering
- Utvidelse av sykkelparkering er under vurdering i styret

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:
2025:
- Vedlikehold av fasade samt andre mindre tiltak
- Installasjon av billadere
- Bytte til fibernett fra Telenor

2023 - Drenering og utbedring av portrom
2021 - Rehabilitering av pipeløp

Fasiliteter og fellesarealer:
Borettslaget har fellesvaskeri, bakgård, portrom, boder og sykkelparkering. Dører til loft og kjeller skal alltid holdes låst.

Bruks- og ordensregler:
- Det skal i alminnelighet være nattero mellom kl. 22.00 og kl. 06.00.
- Musikkundervisning krever styregodkjennelse og samtykke fra naboer. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 eller på søn- og helligdager.
- Bruk av åpent/bart lys på loft og i kjeller er strengt forbudt.
- Endringer på bygningens eksteriør, inkludert oppsetting av antenner eller markiser, krever forhåndssamtykke fra styret.
- Det er tillatt med maksimalt én barnevogn i portrommet.

Eierforhold og juridiske avtaler:
- Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Personer som eier andel sammen må bo eller planlegge å bo i boligen sammen. Offentlige organer kan eie opptil 10 % av andelene til sammen.
- Borettslaget har inngått en forliksavtale med Oslo kommune i forbindelse med ekspropriasjon av areal til etableringen av Klosterenga park. Som ledd i forliket mottok borettslaget erstatning, og det ble tildelt 5 nye parkeringsplasser fordelt mellom nabogårdene.

Organisasjonsnummer
953873389

Andelsnummer
1

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyr kan først anskaffes eller medtas med styrets samtykke. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Beboernes forpliktelser
Andelseierne forventes å delta på felles dugnader. I henhold til husordensreglene skal trapper og gelender vaskes to ganger i uken og vinduer i oppgangene pusses fire ganger i året, med mindre borettslaget beslutter å utføre dette for lagets regning (borettslaget har felles trappevask inkludert i felleskostnadene). Inngangsdører skal holdes låst på kveldstid og om natten (kl. 21.00/22.00 til 06.00).

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes ved henvendelse. Nøkkeltall fra godkjent årsregnskap for 2025:
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 214 095,-
- Driftsresultat for 2025: overskudd kr 398 655,-
- Total egenkapital pr. 31.12.2025: kr 492 815,-
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 449 602,-

Fremtidige økonomiske forhold og endringer i felleskostnader:
- - Styret har varslet at felleskostnadene på sikt vil kunne øke som følge av inflasjon, renteendringer og fremtidige rehabiliteringsprosjekter. Herunder vedlikehold av kjellermur, vindusutskifting, rørfornying og utvidelse av sykkelparkering. Det er foreløpig ikke endelig avklart når disse vil utføres og hvilke kostnader dette vil medføre. De arbeider med å innhente tilbud på utskiftning av vinduer. I denne forbindelse er det også søkt om støtte fra Enova og andre ordninger til utskiftningen.
- På generalforsamling 2023 ble det kommunisert at styret ønsket å se på ny fordelingsnøkkel for felleskostnader. Dette på grunn av at felleskostnadene hver leilighet betaler er basert på gammel fordelingsnøkkel der kostnader tilknyttet tidligere oppussingsutgifter inngår som grunnlag for fordelingsnøkkel. Styret rakk ikke å se på dette i løpet av året som gikk og ønsker å se nærmere på dette i kommende styreperiode.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Peisovn i stue og elektriske varmekabler på badet. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Dagens eier opplyser om at forbruket har vært på 4 967 kwh forleløpig i 2026, og 6 902 kwh i hele 2025.
Laveste kostnad på kr. 341,- og høyeste på kr. 2 653,- med månedlig gjennomsnitt på kr. 1 085,- i 2026.

Energikarakter
G.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Karl Magnus Gustavsen
karl@takstpartner.no
992 55 357

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 02.10.2026

Innbo og løsøre
Selger opplyser at følgende ikke medfølger eiendommen: Statue hengt opp over peisovnen.

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Det samles noe vann i enden av dusjsonen som ikke faller helt mot sluk. Liten sprekk i fliser. Noen mindre tendenser til svart belegg i dusjsone.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
noe kondens på vinduer om høst og vinter
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Enkelte skjevheter i leiligheten
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Prosjekt Planung AS
Beskrivelse av arbeidet: Uuført dreningsarbeid rundt større deler av bygget, samt innvendige arbeider i form av åpning av ventiler og utbedring av inneklima med lufting, luftsirkulasjon og fuktsikring.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
Det er kun naturlig ventilasjon i leiligheten. Forrige eier opplyste i 2021 at det i murveggen i leiligheten "tidvis" var "litt fuktig nederst på muren". Drenering av bygget synes å ha avhjulpet dette noe, men det oppleves fortsatt tidvis noe fuktighet nederst på muren. Dette har vært knyttet til mulig kapilæroppsug eller tett maling og lite ventilasjon. Det er også et par sprekker i muren i leiligheten i "klesskapet", som har vært der siden overtakelse. Det er tendenser til noe tilvekst av svart belegg i dusjsone. Fuktproblematikk i kjeller er omtalt tidligere.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Prosjekt Planung AS
Beskrivelse av arbeidet: Drenering utenfor bygget og innvendig arbeid i kjeller.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja.
skjeggkre i leilighet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Pelias
Beskrivelse av arbeidet: lagt ut giftåte. skjeggkre er ikke sett etter dette.

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

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Patricks Rør & Varme AS
Beskrivelse av arbeidet: montering av stoppekraner, utskiftning av vask og armatur på kjøkken

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Kun naturlig ventilasjon i leiligheten. Luften kan oppleves som innestengt ved manglende lufting.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Piperep AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av pipeløp

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Scandinav Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av elektrisk anlegg.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja.
Oslo fengsel ble stengt i 2026. Planlagt riving av bygningsmasse og nybygg.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
rapport fra pelias, rapporter/vurderinger fuktproblematikk

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Borettslaget har ifølge protokoll til årsmøte i 2026 identifisert følgende mulige større fremtidige prosjekter: 1 mur i kjeller, 2 utskiftning av vinduer og 3 oppgradering rør

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: MTK BYGG OG ANLEGG AS
Beskrivelse av arbeidet: montering av ny baderomsdør, arbeid med lister og fuging i gang. Utskiftning av benkeplate kjøkken (utført av Patricks Rør & Varme AS).
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: sparkling og maling av vegger i gang, kjøkken og soverom. oppgradering av overflater til kjøkken.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
frittstående kjøleskap fungerer dårlig/ikke fungerende
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Intervju med selger

2. Når kjøpte du/dere eiendommen?
2021

3. Hva var avgjørende for at du/dere valgte denne eiendommen?
Sentral, men likevel rolig beliggenhet

4. Hva er grunnen til at dere skal flytte?
Vi ønsker å flytte ut av Oslo

5. Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og hva kommer dere til å savne mest?
Den gode planløsningen, som blant annet gir en romslig stue med en naturlig spisebords- og en sofaavdeling. Det er enkelt å samle venner i leiligheten!

6. Hvordan vil dere beskrive naboene?
Naboene i borettslaget er svært hyggelige og behjelpelige. Det har tradisjonelt vært en hyggelig atmosfære med naboene med blant annet felles juletretenning i bakgården hvert år. Det er et betydelig antall andelseiere som har bodd i borettslaget i mange år.

7. Hvordan fungerer styret?
Styret i borettslaget følger opp borettslaget på en god måte og virker å ha genuin interesse av å jobbe for å ivareta borettslagets interesser.

8. Hva har du/dere betalt i strømregning sommer og vinter?
Totalt beløper strømkostnadene seg til ca. kr 11-12 000 hvert år. Vi har ved dette hatt veldig komfortabel temperatur i leiligheten.

9. Hva har du/dere likt best med området?
Leiligheten har en fin beliggenhet med koselige kafeer, parker og turområder som for eksempel svartdalsparken og ekeberg i nærheten, samtidig som tilgang til buss, tog, trikk og t-bane er lett tilgjengelig.

10. Har du/dere noen favoritt-restaurant eller kafeer i område?
Området har mange hyggelige kafeer og restauranter. Vi liker spesielt godt Fuglen kafé, Oslos minste kafé, Farine og ZZ pizza.

11. Hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?
Våren og sommeren oppleves som idylliske med grønne farger i Klosterenga park og blomstring i det japanske treet i bakgården. Fargene på trærne utenfor leiligheten skifter farger til fine høstfarger om høsten.

12. Beskriv boligen med tre ord.
Sjarmerende, sentral og overraskende romslig

Eier

Andelseier
Sverre Austgulen Fosnæs

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir borett til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift, og overdragelsen tinglyses ikke i grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken.
Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eier blir aksjonær i boligaksjeselskapet.

Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men avhendingsloven gjelder så langt den passer. Eiendommen skal derfor overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport, selgers egenerklæring, selskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra forretningsfører, aksjelaget, kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder.
I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 12.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 30.09.2026
- Informasjon fra forretningsfører
- Reguleringskart
- Ferdigattest / ekspedisjonsdokument
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Regnskap, budsjett og referat fra siste generalforsamling
- Vedtekter
- Husordensregler

- Grunnboksutskrift for eiendommen
- Tilbehørsliste

Diverse

Diverse

Selger har opplyst at det er eller har vært skjeggkre i boligen. Dette ble utbedret av Pelias ved giftåte i 2024, og har ikke sett noen siden.
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Frittstående hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,50 %
Tilstandsrapport fra kr 10 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 398
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 3 125
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Marikafoto

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Emilie Gjermstad
eiendomsmegler MNEF
emilie.gjermstad@em1ostlandet.no
Tlf: 917 18 512

Olivia Fodstad Grigson
eiendomsmeglerfullmektig
olivia.grigson@em1ostlandet.no
Tlf: 469 31 076

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

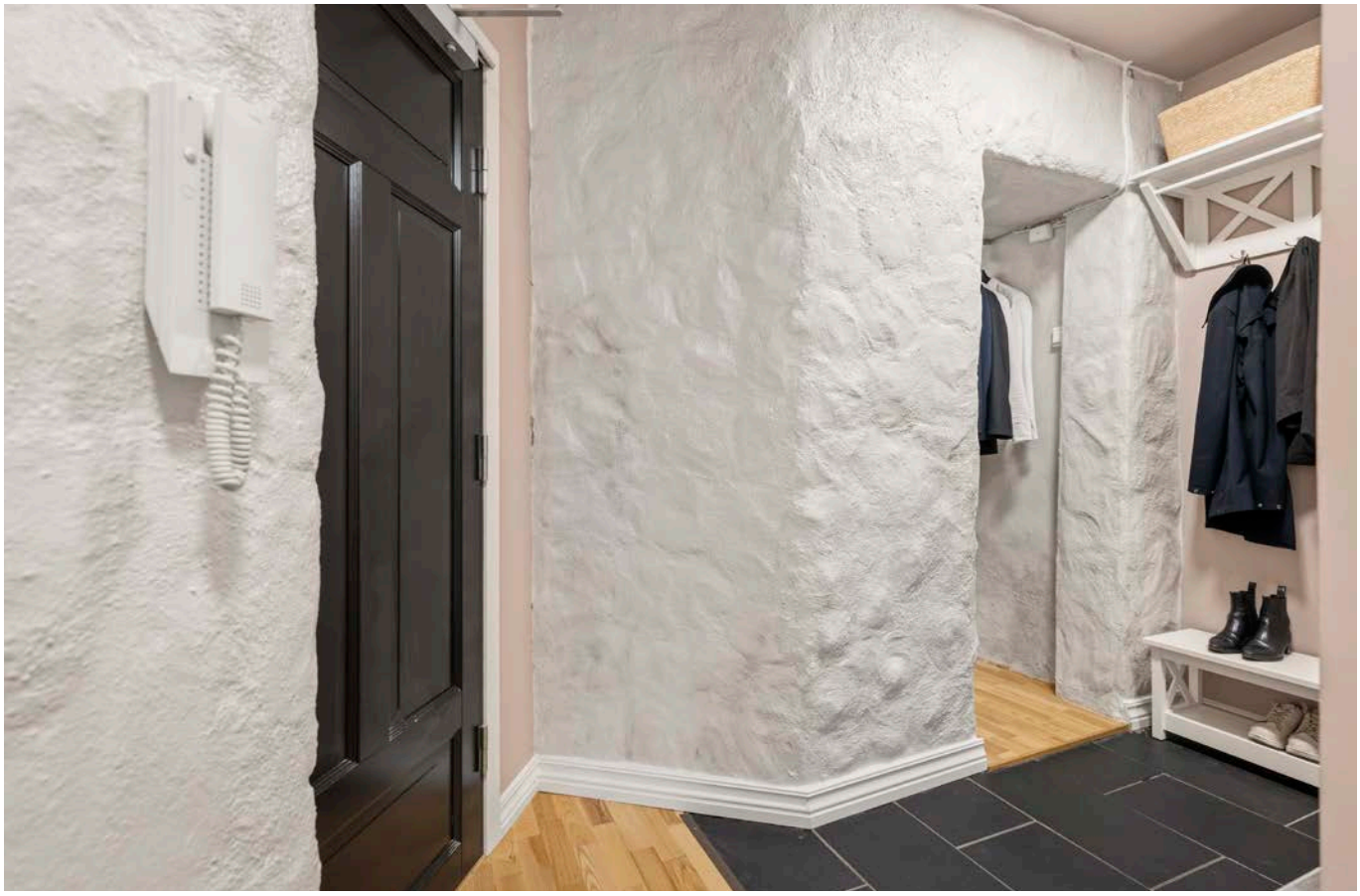
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.











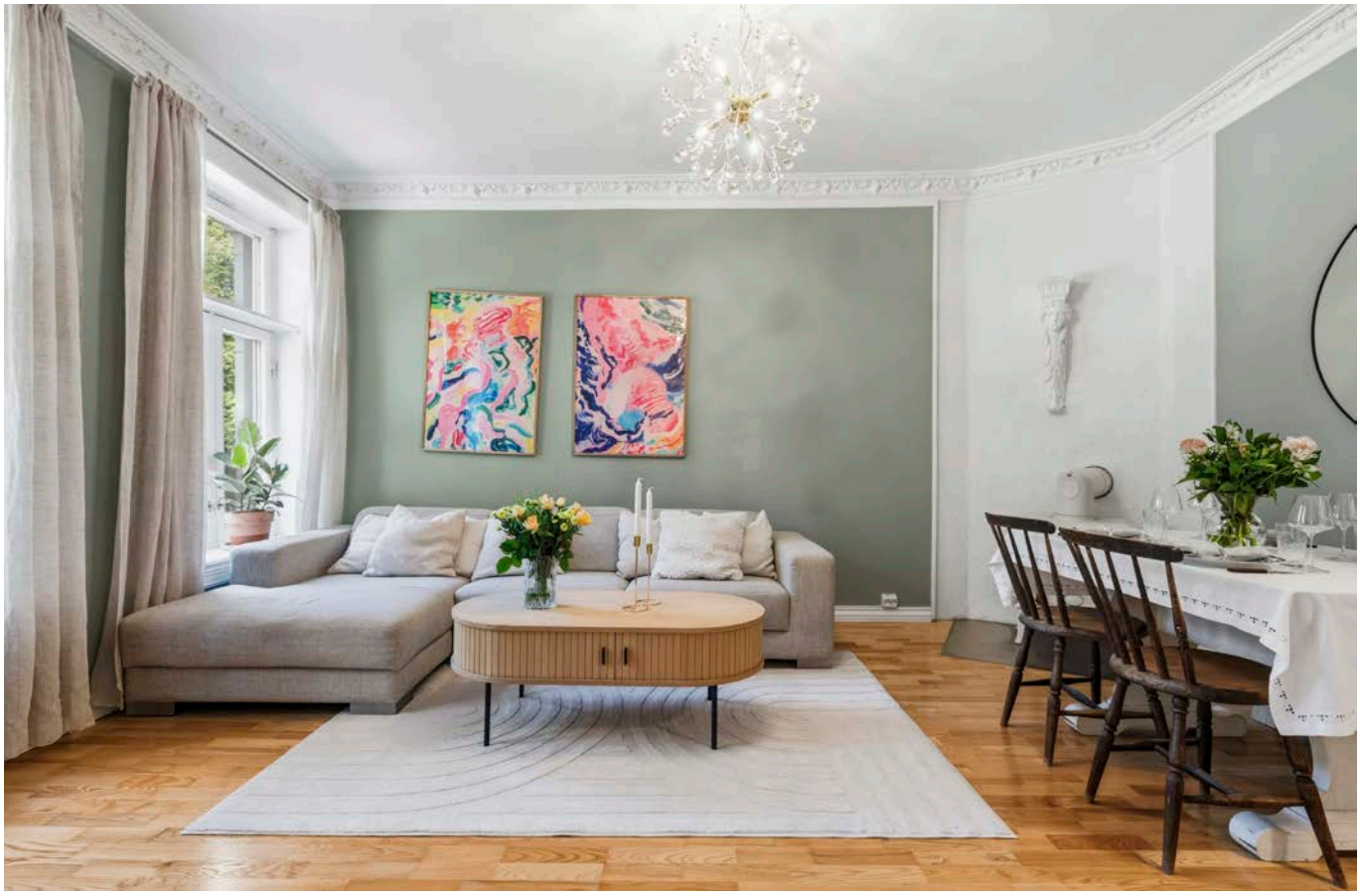








































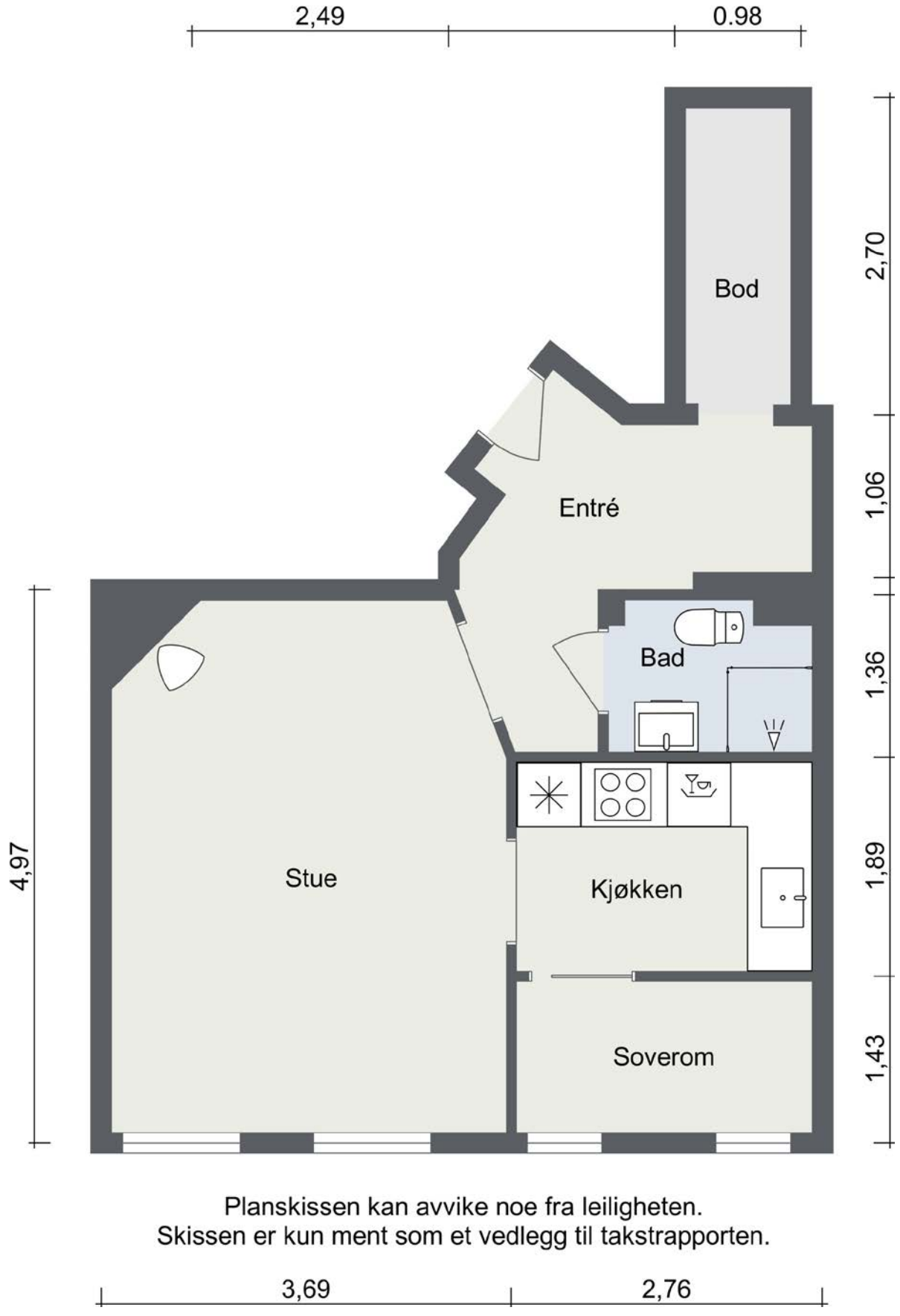








Plantegning

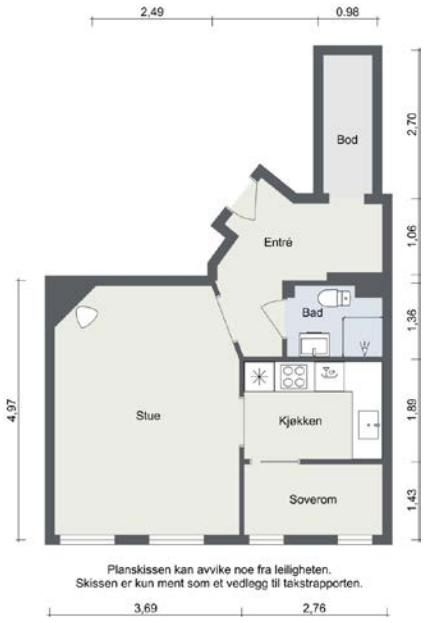


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilstandsrapport

Jarlegata 19A , 0656 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 217
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5212 **Eiendomsverdi ref nr:** YH1945

Autorisert foretak: Boligform AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

karl@takstpartner.no

992 55 357

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Borettslagsleilighet

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

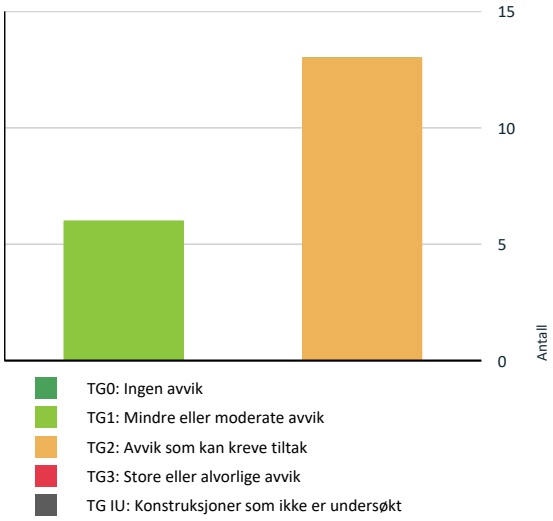
Byggetegning nr. J19.31, datert 22.05.1986, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Deler av det opprinnelige kjøkkenet er avdelt og innredet som soverom. Begge kjøkkenets opprinnelige vinduer er dermed blitt liggende innenfor det etablerte soverommet, og kjøkkenet har ikke lenger eget vindu eller tilfredsstillende tilgang på dagslys. Kjøkken er rom for varig opphold og omfattes av krav til dagslys. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at den endrede planløsningen er godkjent av kommunen. Forholdet bør avklares med kommunen, og eventuell nødvendig søknad/godkjenning må innhentes. Alternativt må planløsningen tilbakeføres eller endres slik at relevante krav ivaretas.

Tilleggsopplysning:
Det bemerkes at soverommet har et begrenset areal på ca. 4m², og at størrelsen er mindre enn det som har vært anbefalt eller forutsatt etter tidligere regelverk. TEK17 stiller imidlertid ikke konkrete minimumskrav til størrelse på soverom, men krever at rommet er egnet for den tiltenkte bruken. På bakgrunn av innredning og faktisk bruk er rommet vurdert og registrert som soverom, selv om størrelsen medfører begrensninger i møblerings- og bruksmulighetene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3600:2025. Omfanget av undersøkelsene er imidlertid i hovedsak avgrenset til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med enkelte kontrollpunkter som går utover forskriftens minstekrav.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak boligens innvendige bygningsdeler. Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan medføre økt varmetap og risiko for kondensproblemer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer. I tillegg er det registrert flere vinduer som er vanskelige å åpne og lukke da de tar i karmen.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

- I entré er det påvist flere fliser med bom, samt sprekker i flisfuger. En flis er sprekt. Forholdet indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag, noe som kan oppstå over tid som følge av bevegelser, belastning eller fuktpåvirkning.
- Det er stedvis registrert en del bruksslitasje på parketten, hovedsakelig i form av riper og merker i overflaten.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er registrert nivåforskjell mellom stuen og kjøkkenet som er større enn 25 mm.
Det er målt total høydeforskjell på mer enn 30 mm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er registrert skjevheter i begge dørene.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år (hovedrør). Gløddе kobberrør med plasthylse er eldre enn 15 år. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Hovedstoppekranen er iht eier plassert i kjelleren, noe som medfører begrenset tilgjengelighet. Stoppekranen skal være lett tilgjengelig og tydelig merket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på kjøkkenet. Kjøkkenet har ingen egen ventil eller annen fast løsning for direkte tilførsel av frisk luft. Lufttilførsel kan skje indirekte fra stuen gjennom åpen døråpning.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1. Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

- Det er påvist riss og sprekker i enkelte flisfuger. Slike sprekker er ofte kun overflatiske og av estetisk karakter, men kan også indikere bevegelser i underlaget som over tid kan påvirke fliser, fuger og underliggende tettesjikt.
- Det er påvist enkelte fliser med små riss eller sprekker. To fliser ble avdekket under befaringen, men sprekkene er vanskelige å se, så det kan ikke utelukkes at det finnes flere. Slike sprekker kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist enkelte fliser med små riss eller sprekker. Tre fliser ble avdekket under befaringen, men sprekkene er vanskelige å se, så det kan ikke utelukkes at det finnes flere. Slike sprekker kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller dersom flisen utsettes for støt, for eksempel ved at en gjenstand mistes eller treffer overflaten.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og vanntett sjikt ved døråpning. Løsningen gir dermed ikke tilstrekkelig oppkant til å begrense vann fra å nå konstruksjoner utenfor det vanntette gulvsjiktet.
- Badets alder er ikke dokumentert. Basert på synlige materialer og løsninger vurderes tettesjiktet å ha oppnådd en alder hvor det ligger i øvre sjikt av forventet levetid. Tettesjiktets fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

- Det er påvist korrosjon på speildørene. Dette er en kjemisk reaksjon som over tid bryter ned belegget på baksiden av speilet, ofte synlig som mørke eller brunlige misfarginger langs kantene.
- Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Baderomsinnredninger er utsatt for fuktbelastning fra vannsøl og vanndamp, og materialene bør være tilpasset dette. Fuktsvellingen indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

- Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
1895

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold
Jfr. punkt om vedlikehold av fellesdeler lenger bak i rapporten.

Tilbygg / modernisering

		Opplysninger fra eier
2026	Modernisering	Utskiftning av vask og kjøkkenkran, montering av stoppekraner og utskiftning av kjøkkenbenk. Arbeidet er utført av Patricks Rør & Varme AS.
2026	Modernisering	Montering av ny dør til bad, arbeid med lister i gang og fuging. Arbeidet er utført av MTK Bygg og Anlegg AS.
2024	Modernisering	Oppgradering av det elektriske anlegget. Arbeidet er utført av Scandinav Elektro AS.
2024	Modernisering	Sparkling og maling av vegger i entré, kjøkken og soverom samt oppgradering av kjøkkenfronter. Arbeidet er utført som egeninnsats.
2022	Modernisering	Montering og tilkobling av oppvaskmaskin og Waterguard. Arbeidet er utført av Rørleggeren Oslo AS.
		Opplysninger fra tidligere salgsoppgave
2020	Modernisering	Maling av lister, dør- og vinduskarmer - Utført i perioden 2019-2020
2019	Modernisering	Maling av veggoverflater i stuen.
2019	Modernisering	Maling av innvendige tak.
2016	Modernisering	Maling av veggoverflater på kjøkken og i soverom.
2016	Modernisering	Nye dusjvegger, servantseksjon og to speilskap på badet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Koblede vinduer fra 1986 med ett 2-lags innvendig glass og ett utvendig enkelt planglass.

Vurdering av avvik:
• Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan medføre økt varmetap og risiko for kondensproblemer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer. I tillegg er det registrert flere vinduer som er vanskelige å åpne og lukke da de tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vinduene fungerer, men har redusert brukervennlighet på grunn av alder, og utskifting må påregnes på sikt. Frem til dette anbefales det å foretas justering slik at vinduene åpner og lukker uten å ta i karmen, for eksempel ved å regulere hengsler eller tilpasse karm.

Ansvaret for utskifting av vinduer ligger normalt hos borettslag eller sameie, men kan i enkelte tilfeller ligge hos beboer. Levetiden for trevinduer varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt profilert entrédør av treverk, brannklassifisert B30
Produsert av Jømna Brug

Døren fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser og 3-stavs eikeparkett.

Til info:
Gulvoverflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, riper og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke.

MINDRE AVVIK:
Det er registrert stedvis knirk i enkelte gulv ved normal ferdsel. Knirken vurderes å være av begrenset omfang, det er ikke registrert knirk i større deler av gulvet. Forholdet gir derfor ikke grunnlag for tilstandsgrad 2 etter NS 3600:2025.

Vurdering av avvik:

• - I entré er det påvist flere fliser med bom, samt sprekker i flisfuger. En flis er sprekt. Forholdet indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag, noe som kan oppstå over tid som følge av bevegelser, belastning eller fuktpåvirkning.

• - Det er stedvis registrert en del bruksslitasje på parketten, hovedsakelig i form av riper og merker i overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre skadede fuger og fliser. Omfanget av redusert vedheft bør undersøkes nærmere, og det må vurderes om lokal utbedring er tilstrekkelig eller om større deler av flisoverflaten bør rehabiliteres.

• Slitt parkett kan slipes og overflatebehandles dersom slitesjiktet er tykt nok. Boligen fungerer imidlertid fint med dagens overflater, og det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak. Utbedring av slitasjen må vurderes ut fra egne preferanser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På veggene er det malt mur og malte slette flater.

Innvendig tak med panel med innfelt belysning på kjøkken og soverom, mens øvrige rom har malte slette flater og malt strie. I stuen er det i tillegg stukkatur og takrosett. Takhøyden er målt til ca.2,76 m i stuen

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

MINDRE AVVIK:
Det er registrert enkelte avvik i utførelsen av innvendige overflater, herunder sparkelmerker, ujevnheter og mindre skader. Forholdene er av kosmetisk karakter og har ingen vesentlig bygningsmessig betydning.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som et bjelkelag av treverk.

Etasjeskillet er ikke direkte tilgjengelig for kontroll og ligger skjult i konstruksjonen. Vurderingen er basert på byggeskikk og synlige løsninger.

Utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

- I stuen ble det målt 18mm avvik på 2m, totalt 28mm gjennom hele rommet.
- I entrè ble det målt 38mm avvik på 2m, totalt 51mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er registrert nivåforskjell mellom stuen og kjøkkenet som er større enn 25 mm.

• Det er målt total høydeforskjell på mer enn 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene.

Dersom man ønsker et jevnere gulv, kan gulvkonstruksjonen rettes opp i forbindelse med fremtidig oppgradering av gulvoverflater. Slike arbeider vil innebære demontering av eksisterende gulv og justering eller oppretting av underlaget. Uten tiltak kan ujevnheter i gulvet vedvare, og slike forhold kan også bidra til knirk i gulvkonstruksjonen over tid.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som finnes naturlig i berggrunnen i en del områder. Andre steder finnes gassen i tilkjørte masser under boligen. Gassen kan sige inn i husene våre og lagres i inneluften der. Aller mest skjer dette om vinteren. Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m³. Ved verdier over 100Bq/m³ bør det iverksettes tiltak. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har en teglsteinspipe som ble rehabilitert i 2021/2022. I stuen er det montert en peisovn tilknyttet pipen.
Pipen er pusset og malt, og det er ildfastplate på gulvet foran ildstedet.

Det Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen og ildstedet ble ikke funksjonstestet på befaringen. Det ble imidlertid ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har innvendige hvitmalte profilerte dører. Heltre skyvedør til soverommet og fyllingsdør til badet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter i begge dørene.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet vurderes hovedsakelig som estetisk, da dørene fungerer tilfredsstillende. Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak utover eventuell justering dersom skjevhetene utvikler seg eller påvirker funksjonen.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er tidligere registrert skjeggkre i boligen. Forholdet ble sanert av Pelias i 2024, og det er ifølge eier ikke observert skjeggkre etter behandlingen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble opprinnelig etablert i forbindelse med utbedring av bygningen i perioden 1986–1988, og er senere rehabilitert. Det foreligger ingen dokumentasjon på når rehabiliteringen ble utført eller det samlede omfanget av arbeidene.

På grunn av ukjent tidspunkt og omfang for rehabiliteringen samt manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til alder og fremtidig funksjon for tettesjikt og skjulte installasjoner. Eventuell svikt kan medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

På sikt må rehabilitering av badet påregnes, men tidspunktet for når dette blir nødvendig kan ikke fastslås. Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere vannbelastningen på gulv- og veggflater.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med panel.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom eller hul lyd (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• - Det er påvist riss og sprekker i enkelte flisfuger. Slike sprekker er ofte kun overflatiske og av estetisk karakter, men kan også indikere bevegelser i underlaget som over tid kan påvirke fliser, fuger og underliggende tettesjikt.

Tilstandsrapport

• - Det er påvist enkelte fliser med små riss eller sprekker. To fliser ble avdekket under befaringen, men sprekkene er vanskelige å se, så det kan ikke utelukkes at det finnes flere. Slike sprekker kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.

Konsekvens/tiltak

• Overflatiske riss i flisfuger er som regel ufarlige og krever normalt ikke tiltak. Det er imidlertid vanskelig å fastslå tilstanden bak flisene uten destruktive undersøkelser. De påviste sprekkene indikerer bevegelser i underlaget, og videre bevegelser kan over tid medføre økt belastning på fliser, fuger og underliggende tettesjikt. Det anbefales derfor å holde bygningsdelen under oppsyn for å følge med på eventuell videre skadeutvikling. Uten tiltak vil sprekkene bestå og kan utvikle seg videre over tid.

• Ødelagte fliser utgjør ingen umiddelbar fare så lenge membranen bak er intakt, men dette er det umulig å stadfeste uten destruktive tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 1, må imidlertid ødelagte fliser skiftes ut. Utskifting av fliser som er montert direkte på tettesjikt/membran innebærer en risiko for å skade membranen bak flisene. Denne løsningen bør derfor vurderes nøye, og benyttes først dersom sprekkene ikke kan aksepteres. Utskiftingen bør utføres med stor forsiktighet for å unngå skade på tettesjiktet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom eller hul lyd (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Varmekablene var avslått på befaringsdagen og lot seg derfor ikke funksjonsteste. Eier har ikke opplyst om feil eller mangler ved varmekablene. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• - Det er påvist enkelte fliser med små riss eller sprekker. Tre fliser ble avdekket under befaringen, men sprekkene er vanskelige å se, så det kan ikke utelukkes at det finnes flere. Slike sprekker kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller dersom flisen utsettes for støt, for eksempel ved at en gjenstand mistes eller treffer overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfullt fall kan medføre at bruksvann blir stående på gulvet og gir økt vannbelastning på overflater og tettesjikt. For å etablere tilfredsstillende fall må gulvkonstruksjonen bygges om. Forholdet bør ses i sammenheng med badets ukjente alder og ved en fremtidig rehabilitering.

• For å oppnå tilstandsgrad 1 må de skadede flisene skiftes ut. Siden badet har en underliggende banemembran, utgjør skadene ingen umiddelbar risiko for tettesjiktet. Avviket er hovedsakelig estetisk, og eventuell utbedring bør vurderes ut fra kjøperens preferanser og behov.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har et plastsluk med stakeplugg, plassert foran servanten og ett hjelpesluk i dusjsonen. Det er synlig banemembran i sluket og rundt avløpsrøren til toalettet. Det foreligger ingen dokumentasjon på type eller utførelse av sluk- og membranløsningen, og denne vurderes derfor som ukjent.

Tettesjiktet/membranen er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte levetidskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1, samt synlige avslutninger og symptomer. Takstmannen har ikke mulighet til å verifisere tettesjiktets utførelse eller om det er riktig montert.

Vurdering av avvik:

• - Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og vanntett sjikt ved døråpning. Løsningen gir dermed ikke tilstrekkelig oppkant til å begrense vann fra å nå konstruksjoner utenfor det vanntette gulvsjiktet.

• - Badets alder er ikke dokumentert. Basert på synlige materialer og løsninger vurderes tettesjiktet å ha oppnådd en alder hvor det ligger i øvre sjikt av forventet levetid. Tettesjiktets fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker.

Konsekvens/tiltak

• Ved større vannsøl eller lekkasje er det redusert sikkerhet mot at vann kan nå døråpningen før tilstrekkelig vannmengde er ledet til sluket. Fullverdig utbedring vil kreve endring av gulvets høydeforhold og/eller tettesjikt og bør utføres i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av badet.

• Konsekvensen er at tettesjiktets tilstand, gjenværende levetid og tetthet er usikker som følge av manglende dokumentasjon og ukjent alder. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader og kan gi behov for nærmere undersøkelser eller rehabilitering av våtrommet dersom det oppstår tegn til svikt.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet dokumenteres eller skiftes ut. Det er ikke mulig å fastslå når utskifting vil være nødvendig. Membranens levetid avhenger av blant annet materialkvalitet, utførelse, eksponering og bruksbelastning. Over tid kan membranen miste fleksibilitet, noe som øker risikoen for sprekkdannelser og redusert tetthet. Dersom tettesjiktet svikter, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og føre til fuktskader.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredningen består av servant med underskap, overskap med speildører og integrert belysning, dusjhjørne med svingbare glassdører og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

• - Det er påvist korrosjon på speildørene. Dette er en kjemisk reaksjon som over tid bryter ned belegget på baksiden av speilet, ofte synlig som mørke eller brunlige misfarginger langs kantene.

• - Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Baderomsinnredninger er utsatt for fuktbelastning fra vannsøl og vanndamp, og materialene bør være tilpasset dette. Fuktsvellingen indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Slike skader lar seg normalt ikke utbedre, og speilet bør vurderes skiftet dersom man ønsker en penere visuell fremtoning. Korrosjonen har ingen betydning for funksjonaliteten utover det estetiske.

• Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i taket.

Vurdering av avvik:

• - Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

• - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig avtrekk er ikke alltid er tilstrekkelig for å fjerne fukt. Vanndamp som ikke blir effektivt luftet ut av våtrommet, kan over tid føre til kondens og fuktrelaterte skader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres mekanisk ventilasjon, for eksempel ved montering av elektrisk vifte i rommet eller i toppen av luftesjakten. Det er imidlertid vanlig at borettslag og sameier har vedtekter som begrenser eller forbyr tilkobling av elektrisk vifte til felles luftesjakt, da dette kan medføre ubalanse i ventilasjonssystemet for øvrige seksjoner. Det anbefales derfor å avklare aktuelle løsninger med styret før tiltak iverksettes. Videre kan det være hensiktsmessig at borettslaget/sameiet vurderer oppgradering til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig og stabil fjerning av vanndamp.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre tilstrekkelig sirkulasjon av luften. Manglende tilluft begrenser fukttransporten ut av rommet, og kan over tid føre til mugg- og soppdannelse.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er utført uten at det ble avdekket unormale forhold.

Det ble boret hull fra kjøkkenet på baksiden av baderomsveggen. Direkte måling av fukt i treverk var ikke mulig. Det ble derfor foretatt en veiledende fuktmåling i baksiden av gipsplaten med Protimeter MMS2 med pigger. Målinger i gips gir kun indikasjon på fuktforhold og kan ikke sidestilles med direkte måling i konstruktivt treverk, men det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskader ved inspeksjonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, svart oppvaskkum av kompositt e.l, ventilator med kullfilter og frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Ja

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, plassert over kokesonen.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Avtrekkesfunksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1. Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet fungerer greit med kullfilterventilator, men for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 kreves enten et ventilasjonsrør som leder ut i det fri eller et mekanisk avtrekk med ventil over kokesonen. Borettslags- eller sameievedtekter kan imidlertid begrense slike tiltak, spesielt når det gjelder bruk av felles fasade eller ventilasjonssjakt. Begrenset ventilasjon fra kun kullfilterventilator kan redusere luftkvaliteten, bidra til fettoppbygging, og forårsake spredning av lukt. For å sikre best mulig funksjonalitet bør fettfilter rengjøres regelmessig, og kullfilter skiftes jevnlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vannrør av kobber. Det er en kombinasjon av skjult og åpen rørføring.
Hovedstoppekran er iht eier plassert i kjeller.

Vannrørene ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen så det er ikke mulig å kontrollere om anlegget er riktig utført. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved inspeksjonen, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600:2025, tabell C.5.

Vurdering av avvik:

• - Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år (hovedrør). Glødde kobberrør med plasthylse er eldre enn 15 år. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon.

• - Hovedstoppekranen er iht eier plassert i kjelleren, noe som medfører begrenset tilgjengelighet. Stoppekranen skal være lett tilgjengelig og tydelig merket.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men det må påregnes utskiftet på sikt. Vær oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.

• Det bør også etableres en lett tilgjengelig avstengningsmulighet for boligen. Uten tiltak kan forsinket eller manglende avstengning ved en lekkasje medføre økt skadeomfang.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved inspeksjonen, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600:2025, tabell C.5. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekksventilasjon med separate avtrekkspunkter fra kjøkken og badet. Tilluft til oppholdsrom skjer via ventiler i yttervegg og/eller vinduer.

Naturlig ventilasjon er en vanlig løsning for bygningens alder.

Løsningen baserer seg på termisk oppdrift, hvor varm luft stiger og trekkes ut gjennom ventilasjonskanalene, mens tilluftventiler i yttervegger eller vinduer sørger for tilførsel av frisk luft. For å oppnå tilfredsstillende luftutskifting er det viktig at tilluftsventilene holdes åpne.

Det foreligger ingen dokumentasjon på når siste rengjøring av kanalsystemet ble utført.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på kjøkkenet. Kjøkkenet har ingen egen ventil eller annen fast løsning for direkte tilførsel av frisk luft. Lufttilførsel kan skje indirekte fra stuen gjennom åpen døråpning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes muligheter for å bedre lufttilførselen til kjøkkenet innenfor eksisterende ventilasjonsløsning. Eventuelle tiltak som innebærer inngrep i fasade eller felles bygningsdeler må avklares med borettslaget. Mangelfull lufttilførsel kan redusere luftutskiftningen og gi dårligere inneklima.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i felles oppgang, og det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A

2024
Bad:
Skiftet ut 1 stk. taklampe levert av kunden.
Skiftet ut defekt bryter til ny 2 polet.
- Samsvarserklæring fra Scandinav Elektro AS er fremlagt

2024
Inngang:
Montering av 2 stk. taklampe. (taklampe kjøpes av kunden)
Montering av 1 stk. trådløs bryter.
Montering av 2 stk. stikkontakter.

Bod:
Montering av 1 stk. taklampe. (taklampe kjøpes av kunden)
Montering av 1 stk. bryter.

Bad:
Trekking ny kurs til bad fra sikringsskapet.
Montering av 1 stk. ny termostat.
Montering av 1 stk. ny bryter.
Montering av 1 stk. påveggskappe og ramme dobbel.
Trukket kabel fra panelbryter til taklampe.

Stue:
Montering av 1 stk. taklampe. (taklampe kjøpes av kunden)
Montering av 1 stk. dimmer.
Montering av 3 stk. stikkontakter bak TV.
Montering av 5 stk. stikkontakter rundt.

Soverom:
Montering av 4 stk. Downlights LED.
Montering av 1 stk. dimmer.
Montering av 1 stk. stikkontakt.

Kjøkken:
Trekking av ny kurs til komfyr og montering av komfyrvakt.
Trekking av ny kurs til oppvaskmaskin med tilhørende stikkontakt.
Trekking av ny kurs til kjøleskap, ventilator og kjøkken stikkontakter over benk.
Montering av 2 stk. stikkontakter over benken.
Montering av 4 stk. Downlights LED.
Montering av 1 stk. dimmer.

Sikringsskap:
Demontering av gammel innmat i sikringsskapet.
Montering av 1 stk. overlastvern 32A. (Nr. 1)
Montering av 1 stk. overspenningsvern.
Montering av 3 stk. jordfeilautomater på 10A. (Nr. 3,4,5)
Montering av 2 stk. jordfeilautomater på 15A. (Nr. 6,8)
Montering av 1 stk. jordfeilautomater på 20A. (Nr. 7)
Ny kursfortegnelse.
- Samsvarserklæring fra Scandinav Elektro AS er fremlagt



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler tilkoblet felles anlegg og brannslukningsapparat.

Til info:
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

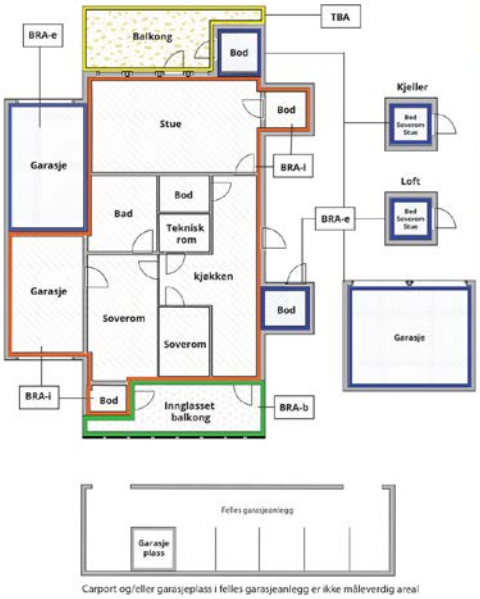
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	41			41	
Stallbygning		3		3	
Kjeller		5		5	
SUM	**41**	**8**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, entré, bod		
Stallbygning		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht. gjeldende avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, piper, sjakter samt vertikale og horisontale innkassinger inngår i bruksarealet (BRA). Utforede vegger medregnes ikke, jf. NS 3940:2024.

Boligen disponerer én kjellerbod på 5,4m², og én utvendig bod på 2,9m². Bodene er merket med henholdsvis 302 og 101.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
For å få eksakt areal anbefales det en oppmåling av boligen med 3D-laserskanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegning nr. J19.31, datert 22.05.1986, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Deler av det opprinnelige kjøkkenet er avdelt og innredet som soverom. Begge kjøkkenets opprinnelige vinduer er dermed blitt liggende innenfor det etablerte soverommet, og kjøkkenet har ikke lenger eget vindu eller tilfredsstillende tilgang på dagslys. Kjøkken er rom for varig opphold og omfattes av krav til dagslys. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at den endrede planløsningen er godkjent av kommunen. Forholdet bør avklares med kommunen, og eventuell nødvendig søknad/godkjenning må innhentes. Alternativt må planløsningen tilbakeføres eller endres slik at relevante krav ivaretas.

Tilleggsopplysning:
Det bemerkes at soverommet har et begrenset areal på ca. 4m², og at størrelsen er mindre enn det som har vært anbefalt eller forutsatt etter tidligere regelverk. TEK17 stiller imidlertid ikke konkrete minimumskrav til størrelse på soverom, men krever at rommet er egnet for den tiltenkte bruken. På bakgrunn av innredning og faktisk bruk er rommet vurdert og registrert som soverom, selv om størrelsen medfører begrensninger i møblerings- og bruksmulighetene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Sverre Austgulen Fosnæs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	217		0	713 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jarlegata 19A

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Jarlegaten 19 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
01/JARLEGATEN 19 BORETTSLAG	953873389	01	OBOS Eiendomsforvaltning AS / 22865999	Fosnæs Sverre Austgulen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
1	100	8 440

Kommentar
Fellesgjeld og fellesformue er ikke opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser i Gamlebyen i bydel Gamle Oslo. I nærområdet finner du skoler, barnehager, cafeer, restauranter, matbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. I nærområdet finner du flere parker og grøntarealer som Botsparken, Klosterenga park, Ruinparken, Middelalderparken, Svartdalsparken, Tøyenparken og Botanisk hage. Ekebergsletta ligger også like i nærheten med kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid. Her finner du også rideskole, husdyrpark samt minigolf og tuftepark. En kort tur unna finner du Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. Det er også gode shopping muligheter i nærheten med kort vei til kjøpesenter som Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med buss og trikkeavganger, ellers er det er gangavstand til Oslo S og Bussterminalen med både tog, T-bane og bussforbindelser.

Om borettslaget

Jarlegaten 19 Borettslag består av 17 andeler i Jarlegata 19 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 233 og bnr. 217. Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret i brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 953 873 389.

Andre opplysninger

- Boligen disponerer én kjellerbod på 5,4m², og én utvendig bod på 2,9m². Bodene er merket med henholdsvis 302 og 101.
- Telenor er leverandør av kabel-tv og internett til borettslaget.
- Det er fellesvaskeri for beboere i borettslaget/sameiet.
- Beboere disponerer felles takterrasse.
- Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass. Borettslaget har imidlertid parkeringsplasser tilgjengelig for utleie etter venteliste.

Vedlikehold av fellesdeler

2023–2024
Uført dreningsarbeid rundt større deler av bygget, samt innvendige arbeider i form av åpning av ventiler og utbedring av inneklima med lufting, luftsirkulasjon og fuktsikring - Prosjekt Planung AS

2021–2022
Rehabilitering av pipeløp - Piperep AS

2017
Nytt tak på stallbygningen.

2014
Nytt felles brannvarslingsanlegg.
Nye leilighetsdører og oppussing av oppganger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.10.2026	Byggetegninger, ferdigattest etc	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.10.2026	Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Fosnæs, Sverre Austgulen
12.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sverre Austgulen Fosnæs

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jarlegata 19A
0656 OSLO

0301-233/217/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det samles noe vann i enden av dusjsonen som ikke faller helt mot sluk. Liten sprekk i fliser. Noen mindre tendenser til svart belegg i dusjsone.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

noe kondens på vinduer om høst og vinter

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Enkelte skjevheter i leiligheten

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Det har vært fuktproblematikk i kjeller.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Prosjekt Planung AS

Beskrivelse av arbeidet: Uuført dreningsarbeid rundt større deler av bygget, samt innvendige arbeider i form av åpning av ventiler og utbedring av inneklima med lufting, luftsirkulasjon og fuktsikring.

---

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

• **Ja**

Det er kun naturlig ventilasjon i leiligheten. Forrige eier opplyste i 2021 at det i murveggen i leiligheten "tidvis" var "litt fuktig nederst på muren". Drenering av bygget synes å ha avhjulpet dette noe, men det oppleves fortsatt tidvis noe fuktighet nederst på muren. Dette har vært knyttet til mulig kapilæroppsug eller tett maling og lite ventilasjon. Det er også et par sprekker i muren i leiligheten i "klesskapet", som har vært der siden overtakelse. Det er tendenser til noe tilvekst av svart belegg i dusjsone. Fuktproblematikk i kjeller er omtalt tidligere.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Prosjekt Planung AS

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering utenfor bygget og innvendig arbeid i kjeller, se informasjon i spørsmål 7.

---

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

• **Ja**

skjeggkre i leilighet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Pelias

   Beskrivelse av arbeidet: lagt ut giftåte. skjeggkre er ikke sett etter dette.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Patricks Rør & Varme AS

   Beskrivelse av arbeidet: montering av stoppekraner, utskiftning av vask og armatur på kjøkken

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

• **Ja**

Kun naturlig ventilasjon i leiligheten. Luften kan oppleves som innestengt ved manglende lufting.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Piperep AS

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av pipeløp

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Scandinav Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av elektrisk anlegg

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Oslo fengsel ble stengt i 2026. Planlagt riving av bygningsmasse og nybygg.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

rapport fra pelias, rapporter/vurderinger fuktproblematikk

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Borettslaget har ifølge protokoll til årsmøte i 2026 identifisert følgende mulige større fremtidige prosjekter: 1 mur i kjeller, 2 utskiftning av vinduer og 3 oppgradering rør

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: MTK BYGG OG ANLEGG AS

Beskrivelse av arbeidet: montering av ny baderomsdør, arbeid med lister og fuging i gang. Utskiftning av benkeplate kjøkken (utført av Patricks Rør & Varme AS).

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: sparkling og maling av vegger i gang, kjøkken og soverom. oppgradering av overflater til kjøkken.

---

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

- **Ja**

frittstående kjøleskap fungerer dårlig/ikke fungerende

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

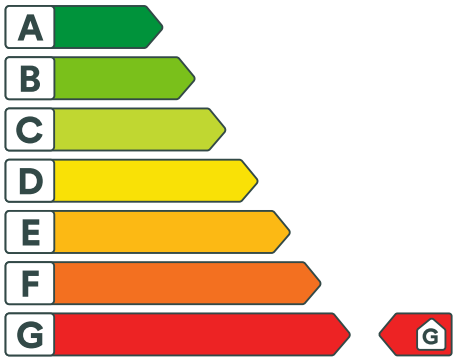
Forsikringen er levert av Fremtind

enova

Energiattest



Adresse **Jarlegata 19A, 0656 OSLO**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361773**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80606621**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **217**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **41,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **587,01**

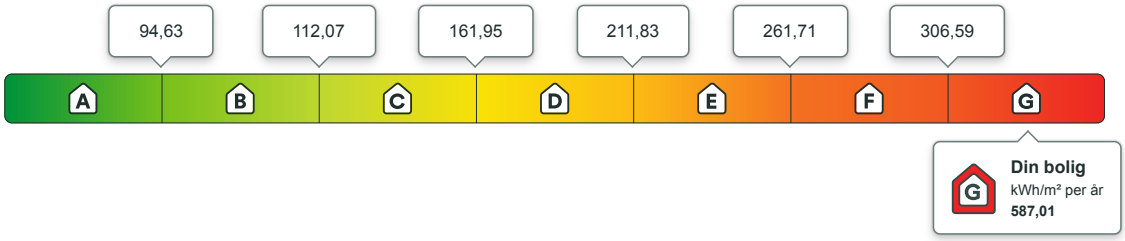
Jarlegata 19A, 0656 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 067,38	**587,01**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Jarlegata 19A, 0656 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Jarlegata 19A, 0656 OSLO

Tiltak

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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.

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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 23: 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 24: 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.

JARLEGATA 19A

Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 105 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	**2 min** 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**8 min** 0.7 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 1.4 km
Oslo Gardermoen	**35 min**

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	**5 min** 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**15 min** 1.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**14 min** 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**9 min** 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**7 min** 2.5 km
Hersleb videregående skole	**18 min**
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**20 min** 1.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

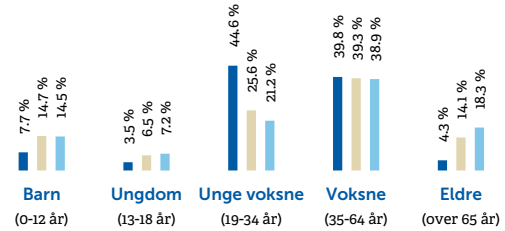
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen nordre	855	520
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nonneseter idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	**5 min** 0.4 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (2-5 ... 41 barn	**6 min** 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 92 barn	**6 min** 0.4 km

DAGLIGVARE

Matkroken Schweigaardsgate PostNord, søndagsåpent	**2 min** 0.1 km
Joker Gamlebyen Søndagsåpent	**4 min** 0.3 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Gående
3. Trikk

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 92/100

MATVAREUTVALG

Stort mangfold 75/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Bra 74/100

SPORT

Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	**3 min** 0.2 km
Gamlebyen skole Ballspill	**4 min** 0.3 km
Fresh Fitness Grønland	**7 min**
Grip Gym	**8 min**

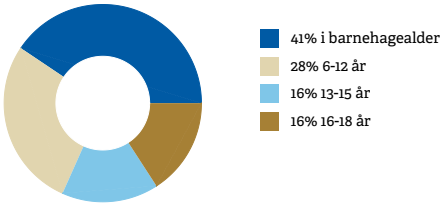
BOLIGMASSE



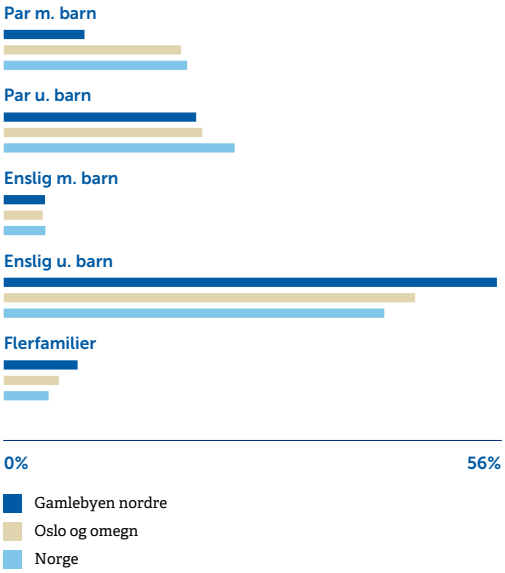
VARER/TJENESTER

Grønland Basar	**9 min**
Vitusapotek Grønland Basar	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

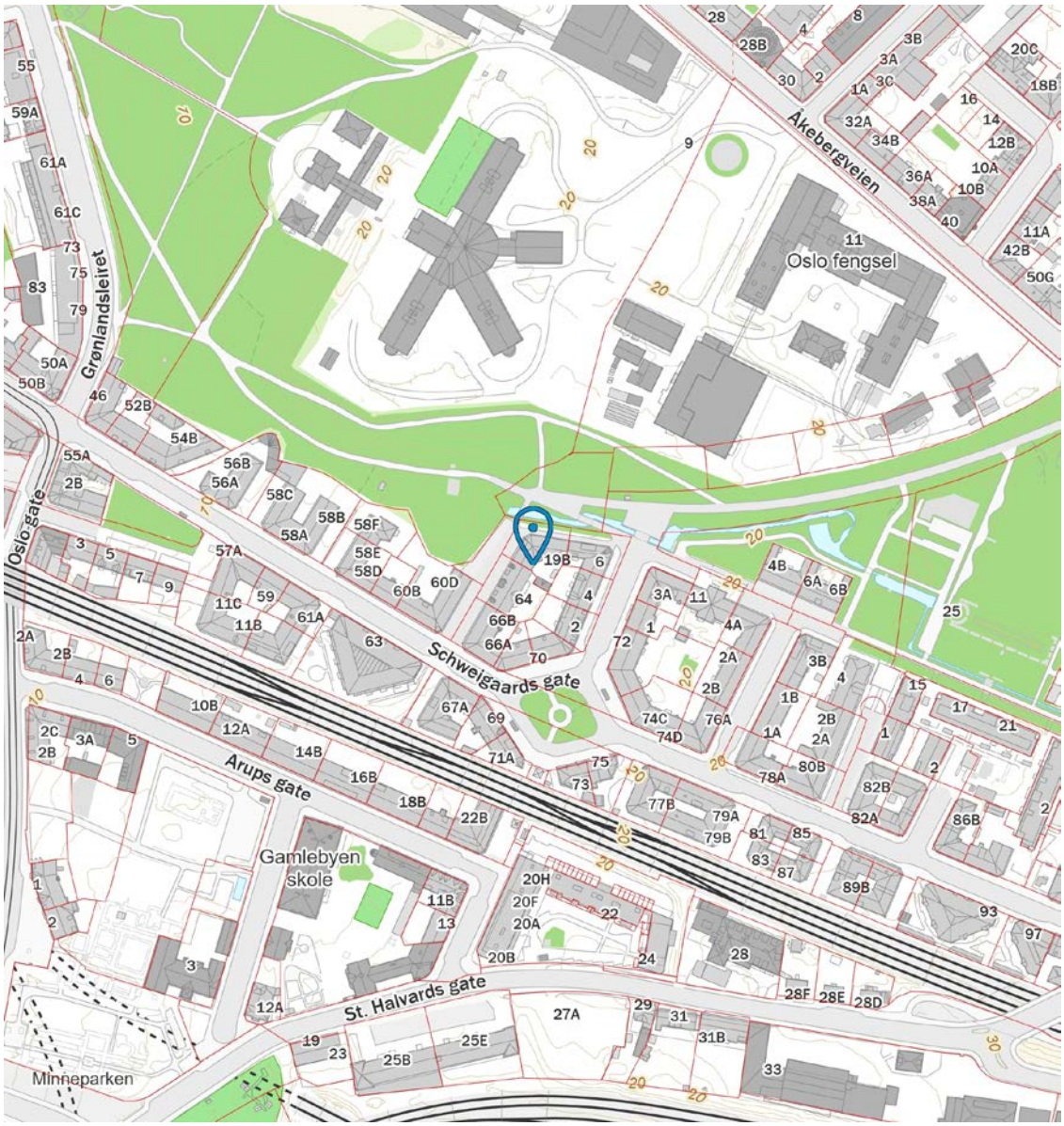


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**15%**	**33%**
Ikke gift	**76%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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 2026





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 2026

Deres ref.: . Vår ref.: 6073-1-01 Dato: 23.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jarlegaten 19 Borettslag
Organisasjonsnr:	953873389
Andelseier:	Fosnæs, Sverre Austgulen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Jarlegata 19 A, 0656 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	233
Bnr.	217

Borettsinnskudd: Kr. 8 440,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 3 789,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 424,00	
Lån 98207991392	541,00	
Trappevask	185,00	
Vedlikeholdsfond	200,00	
Vaskeri	150,00	
Internett	289,00	

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Aleksander Mc Lisky Sandvik, e-post: jarlegt19@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

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

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

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Informert over telefon av OBOS Eierskifte

Selskapets totale lån og vilkår (for alle lån dersom det er flere):

Bank: OBOS banken
Lånenr.: 98207602914
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,99% N
Restsaldo pr. 19.10.26: 1 823 470
Innfrielsesdato: 30.05.2042
Type rente: Flytende
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS banken
Lånenr.: 98207991392
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,99 % N
Restsaldo pr. 19.10.26: 1 312 557
Innfrielsesdato: 30.11.2046
Type rente: Flytende
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

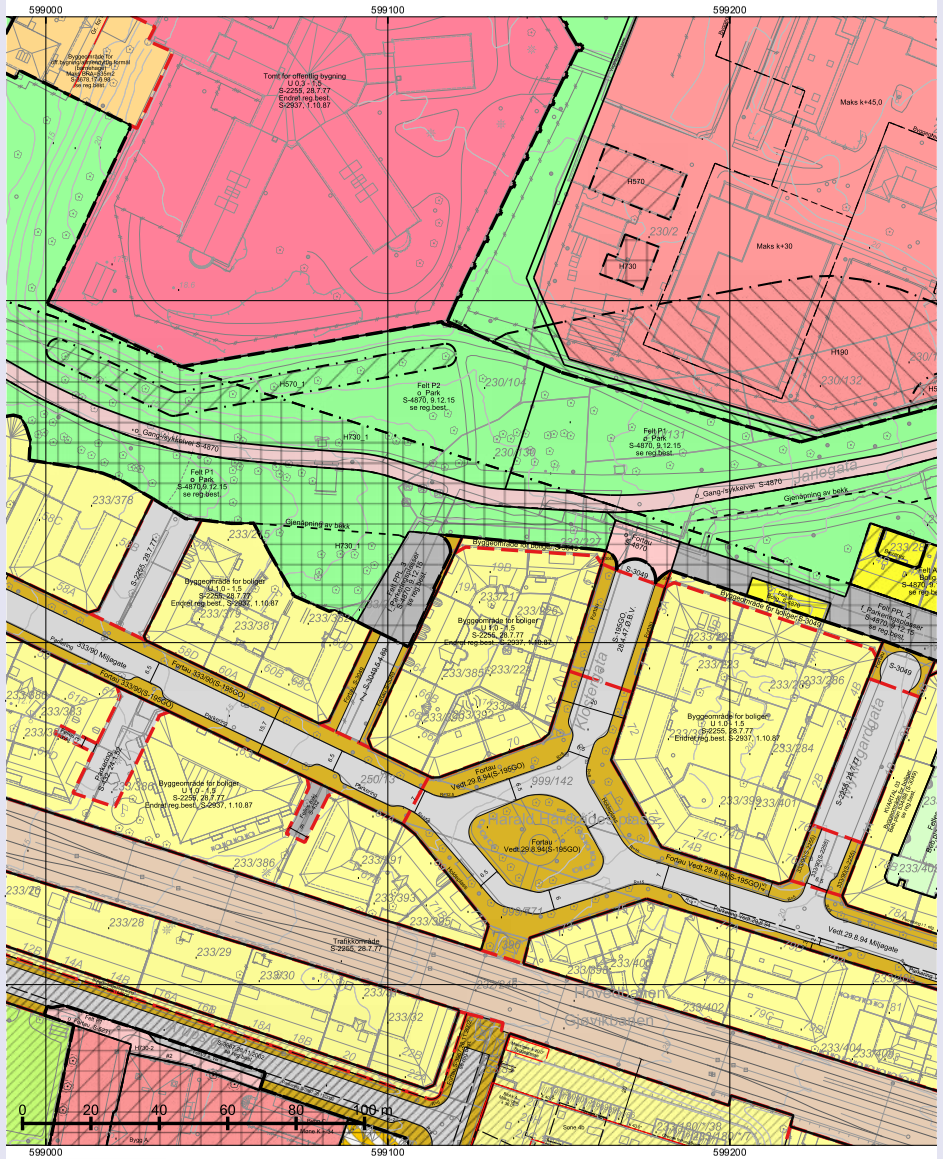
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (for andelen):

Innberetningspliktige inntekter: 283
Fradragsberettigede kostnader: 8 216
Annen formue: 20 798
Gjeld: 145 056

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet (for andelen):
Bank: OBOS Banken
Lånenummer: 98207602914
Restsaldo: 56 172
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Banken
Lånenummer: 98207991392
Restsaldo: 77 206
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 133 378,-, pr. 19.10.2026.



599000 599100 599200

Høydereferanse for reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163386/ 86540331
Deres ref.:
Adresse: Jarlegata 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/217

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

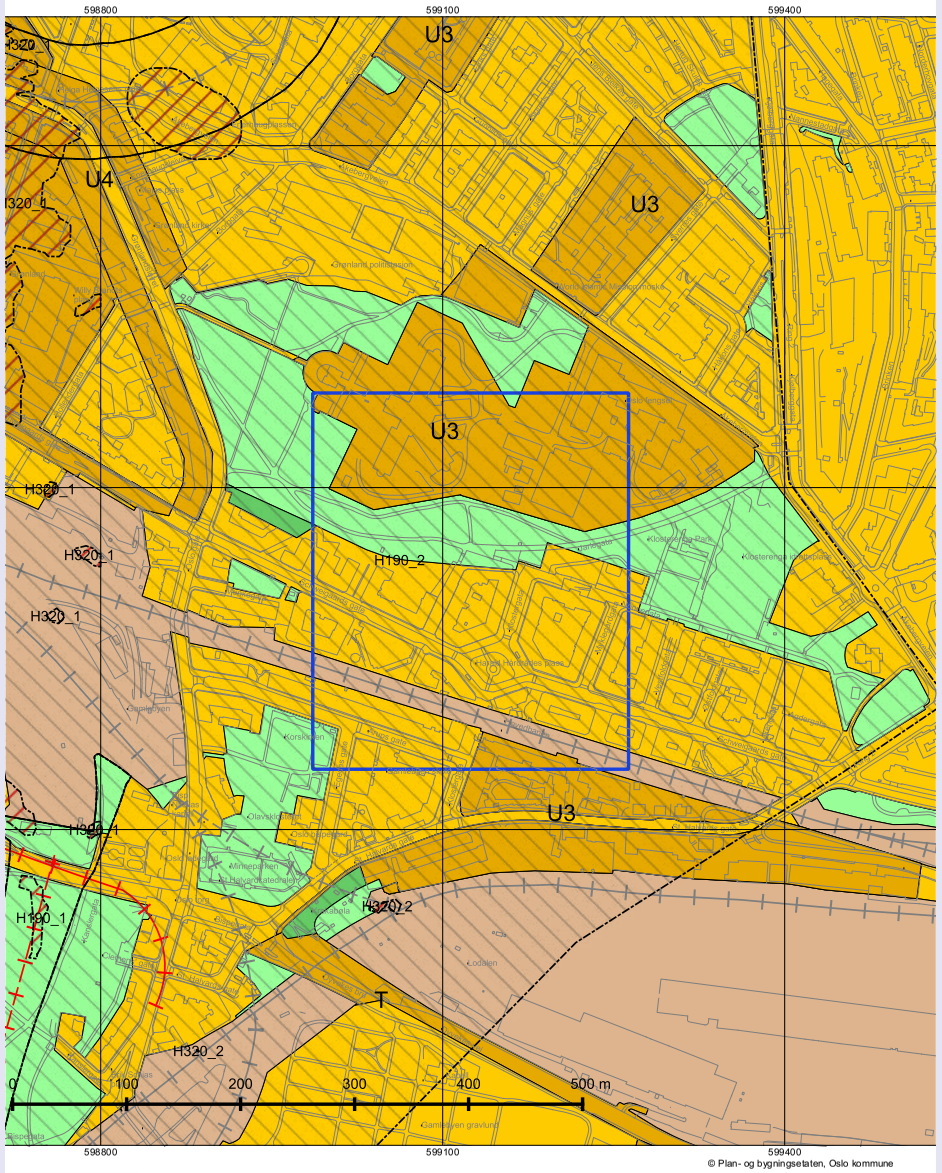
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 22.09.2026
Målestokk 1:3000
Coordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163386/86540331
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. bad og w.c. i 1. 2. 3. og 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Jarlegata 19		86/274

Byggherre

Jarlegata 19 Borettslag
Jarlegata 19

0656 OSLO 6

Ansvarshavende

Ing. Arild S. Aldrin
c/o Anders Diøs A/S
Ulvenveien 92 C

0581 OSLO 5

Dato
AH/tfn
3.jan.1988

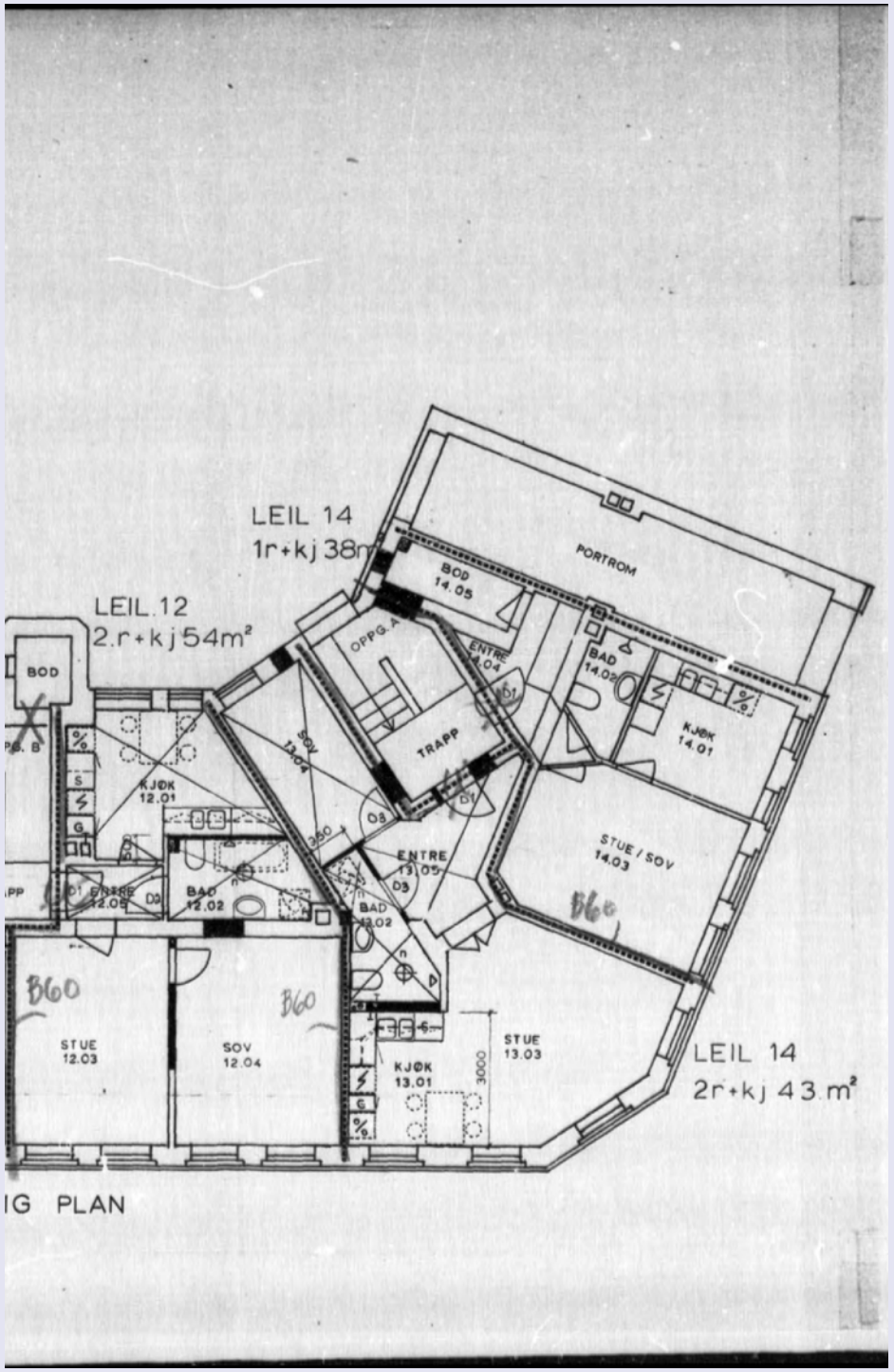
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

Skl. C-16. ANDVORD.



7 Bilag

Hovedplan
Situationsplan
Etagetegninger

1916 94 KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Forandringsbygning, Skjæld og Kjøkkenmure

paa Matr.-No. 60 Schweigaardsgade, 9 Normannsgade.

Indleveret 20de August 1894 Attesteret 16de August 1898

503/94

Overrækkes Kr. Communalingeniøren til Erklæring

Christiania, den 30te August 1894

Grundens Matr. Nr. 60. Schweigaards Gade, forsynes Enhver at bemærke.

Christiania 1ste September 1894

For Communalingeniøren.

— Kjelmar Jacobsen

Overrænder den ansøgte Situationskommission! Med Hensyn til Brandvæsenets Forhold at bemærke. Ansøgeren Situationsplanen henvises til nedskrevne Skrivelse fra Brandinspektøren. Forøvrigt bemærkes Intet at erindre ved Forandringen, dog at Væggene i det ene Værelse i 1ste Etage bør forsynes med Jernbjælker.

Christiania den 4de September 1894

Overrænder hr. Overbrandinspektøren.

Skulde ansøgte Forandringer ikke blive udførte inden 3 Maaneder, vil nærværende Tegning være ugyldig.

10 cm² for hver Hest, ekskl. Smaakreaturer.

Den Forskrift af den [illegible] vil [illegible]

[illegible] 4de Sept. 1894

ANDREASKOMMISSION

1916 94 KRISTIANIA

283.94

193.94 I

NEDFOT

Hrn Spalavhandler Carl J. Olsen.

Schweigaards Gade 60

Plan af 1ste Etage.

Carl

Protokoll til årsmøte 2026 for JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953873389
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Jarlegata 19, bakgården så lenge været tillater det.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Mailen Mæhle er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jarle Sløtte Nilssen og Morten Aschim er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Det er ikke gjort noen store investeringer i 2025, det er gjort vedlikehold av fasaden for omtrent 100.000 kr. Samt andre mindre tiltak.

Forslag til vedtak:
Det er stilt spørsmål ved hvorfor innsk. øremerk. bankkto. (21.506) ikke samsvarer med inntekt vedlikeholdsfond (40.800). Spørre OBOS om periodiseringen av forsikringssummer og hvorfor det var lavere i 2025 enn 2024. Godkjennes at årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000 fordelt på styremeldemmer og styreleder, fastsatt under fjorårets generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 55.000,- ordelt på styremeldemmer og styreleder.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

I fjor ble Nils Petter valgt inn som styremedlem, alle andre i styret er oppe til valg. Nils Petter har 1 år igjen i vervet.

Disse vervene skal velges, de som tar på seg vervet sitter i 2 år:

Styreleder

Styremedlem

2x Varamedlemmer

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Aleksander Sandvik

Følgende stilte til valg:
Aleksander Sandvik

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jarle Nilsen

Følgende stilte til valg:
Jarle Nilsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Aschim
Knut Ole Sjøli

Følgende stilte til valg:
Morten Aschim
Knut Ole Sjøli

8. Fremtidige investeringer

Per dags dato (12.06.2026) har borettslaget ingen saker til utbedring som er pålagt oss av kommunen tilsvarende tidligere arbeider (piperehabilitering, elektrisk arbeid etc.).

Generelt gjelder det som ble kommunisert i forrige generalforsamling at styret ser for seg en økning av felleskostnader etter hvert grunnet inflasjon og renteøkninger. Som det fremgår over så er våre kostnadsøkninger betydelige og styret har ansvar for å sikre at borettslaget har en sunn økonomisk drift, og dette medfører dessverre økt husleie. I tillegg så vet vi også at felleskostnader vil øke som en direkte følge av ulike helt nødvendige rehabiliteringsprosjekter i nær fremtid.

På generalforsamling 2023 ble det kommunisert at styret ønsket å se på ny fordelingsnøkkel for felleskostnader. Dette på grunn av at felleskostnadene hver leilighet betaler er basert på gammel fordelingsnøkkel der kostnader tilknyttet tidligere oppussingsutgifter inngår som grunnlag for fordelingsnøkkel. Styret rakk ikke å se på dette i løpet av året som gikk og ønsker å se nærmere på dette i kommende styreperiode. Styret har identifisert følgende større prosjekter i tiden fremover

1. Mur i Kjeller

2. Vinduer

3. Rør

Jarle (på vegne av styret) er i en prosess med Energihuset for å utarbeide en rapport for å søke støtte av Enova for bytte av vinduer.

Langtidsplan for vedlikehold som ble utarbeidet i forbindelse med generalforsamling 2021 er fortsatt gjeldende. Verdt å nevne er at borettslaget hadde store kostnader i 2021 grunnet rehabilitering av pipeløp (766´) og i 2023 ifm. drenering/portrom (856´).

Styrets innstilling
Styret ønsker at nytt styre som blir satt.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt styre fastsetter en plan for fremtidige investeringer. Det blir fremmet at vi burde prioritere kjelleren da den viser tegn til behov for vedlikehold.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Jarlegaten 19 brl.må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen i Jarlegaten 19 Brl. vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

✓ **Vedtatt. Det ble enstemmig vedtatt under generalforsamlingen å inngå IN-ordning. Det ble sendt inn ett fullmaktsskjema på forhånd som stemte for å inngå IN-ordningen, og et forslag om å sende ut mer informasjon om ordningen og individuell påvirkning før det ble vedtatt i en eventuell ekstraordinær generalforsamling.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen i Jarlegaten 19 Brl. vedtar at det ikke blir inngått en Individuell Nedbetaling.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Generalforsamlingen i Jarlegaten 19 Brl. vedtar å samle inn mer informasjon og sende ut til beboere, før dette vil stemmes over på nytt i en ekstraordinær generalforsamling.

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Diverse

Her er det åpent for innspill.

- Utvide sykkelparkeringen. Fjerne rampe opp mot boder og få flere sykkelparkering. Dette punktet overføres til neste styremøte.

- Dørpumpe A-oppgangen. Fikset 28.05.26

- Vanne planter i sommer.

- Beskjæring av kirsebærtre; etter 15.07 pga fuglerede

Endring av felleskostnader 27.01.2026

Borettlagets vedtekter sier følgende:

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Styret har ikke sendt noe slikt varsel, og redegjør derfor for endringen på generalforsamlingen:

1. Bakgrunn for endring
2. Tiltenkt effekt (hvilken prosent eller hvilket beløp?)
3. Faktisk effekt (hvilken prosent eller hvilket beløp?), samt årsak til avvik
4. Ny beslutning vedrørende avvik

Svar:
Her har det vært en feil fra OBOS som har lagt inn feil endring ihht det som var vedtatt og informert på ekstraordinær generalforsamling. 27.01.2026 ble det gjort en korrigering av styret på dette da det ble oppdaget. Korrigeringen som ble gjort er fremdeles ikke ihht vedtaket. Dette vil korrigeres sammen med OBOS og det vil bli sendt en etterbetaling av de felleskostnadene som har vært fakturert for lite i perioden fra dette var vedtatt. Styret vil komme med mer informasjon om dette og ettersom at OBOS bruker litt tid på å få med endringer i fakturering så dette vil ikke bli synlig på fakturaen før nærmere høsten.

Forslag til vedtak:
Punkt om utvidet sykkelparkering overføres til neste styremøte. Det er etablert at Wieslaw Rutkowski og Mailen Mæhle vil bli vannet blomster i juli. Her har det vært en feil fra OBOS som har lagt inn feil endring ihht det som var vedtatt og informert på ekstraordinær generalforsamling. 27.01.2026 ble det gjort en korrigering av styret på dette da det ble oppdaget. Korrigeringen som ble gjort er fremdeles ikke ihht vedtaket. Dette vil korrigeres sammen med OBOS og det vil bli sendt en etterbetaling av de felleskostnadene som har vært fakturert for lite i perioden fra dette var vedtatt. Styret vil komme med mer informasjon om dette og ettersom at OBOS bruker litt tid på å få med endringer i fakturering så dette vil ikke bli synlig på fakturaen før nærmere høsten.

✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6073
JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
4. juni 2026 kl. 18:00, Jarlegata 19, bakgården så lenge været tillater det.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Prosjekter i perioden:

- Fordele nye parkeringsplasser mellom nabogårder

- Billadere

- Utarbeidet energirapport for videre søknad om støtte - Enova

- Fordelingsnøkkel

- Dugnad

- Vedlikehold fasade

- Kontroll av brannvernutstyr og elektrisk anlegg

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

8. Fremtidige investeringer

9. Diverse

Med vennlig hilsen,
Styret i JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mailen Mæhle er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Det er ikke gjort noen store investeringer i 2025, det er gjort vedlikehold av fasaden for omtrent 100.000 kr. Samt andre mindre tiltak.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 6073 Årsregnskap 2025.pdf
2. 6073 Jarlegaten 19 Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000 fordelt på styremeldemmer og styreleder, fastsatt under fjorårets generalforsamling.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

I fjor ble Nils Petter valgt inn som styremedlem, alle andre i styret er oppe til valg. Nils Petter har 1 år igjen i vervet.

Disse vervene skal velges, de som tar på seg vervet sitter i 2 år:

Styreleder

Styremedlem

2x Varamedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Fremtidige investeringer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per dags dato (12.06.2026) har borettslaget ingen saker til utbedring som er pålagt oss av kommunen tilsvarende tidligere arbeider (piperehabilitering, elektrisk arbeid etc.).

Generelt gjelder det som ble kommunisert i forrige generalforsamling at styret ser for seg en økning av felleskostnader etter hvert grunnet inflasjon og renteøkninger. Som det fremgår over så er våre kostnadsøkninger betydelige og styret har ansvar for å sikre at borettslaget har en sunn økonomisk drift, og dette medfører dessverre økt husleie. I tillegg så vet vi også at felleskostnader vil øke som en direkte følge av ulike helt nødvendige rehabiliteringsprosjekter i nær fremtid.

På generalforsamling 2023 ble det kommunisert at styret ønsket å se på ny fordelingsnøkkel for felleskostnader. Dette på grunn av at felleskostnadene hver leilighet betaler er basert på gammel fordelingsnøkkel der kostnader tilknyttet tidligere oppussingsutgifter inngår som grunnlag for fordelingsnøkkel. Styret rakk ikke å se på dette

i løpet av året som gikk og ønsker å se nærmere på dette i kommende styreperiode. Styret har identifisert følgende større prosjekter i tiden fremover

1. Mur i Kjeller

2. Vinduer

3. Rør

Jarle (på vegne av styret) er i en prosess med Energihuset for å utarbeide en rapport for å søke støtte av Enova for bytte av vinduer.

Langtidsplan for vedlikehold som ble utarbeidet i forbindelse med generalforsamling 2021 er fortsatt gjeldende. Verdt å nevne er at borettslaget hadde store kostnader i 2021 grunnet rehabilitering av pipeløp (766´) og i 2023 ifm. drenering/portrom (856´).

Styrets innstilling

Styret ønsker at nytt styre som blir satt.

Forslag til vedtak

Nytt styre fastsetter en plan for fremtidige investeringer.

Sak 9

Diverse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Her er det åpent for innspill.

- Sjekker opp i IN-ordning.

- Utvide sykkelparkeringen.

- Dørpumpe A-oppgangen.

- Vanne planter i sommer.

Forslag til vedtak

Tenk over diverse spørsmål som du kan tenke er relevant for generalforsamling.

Styrets årsrapport

Kaller inn til årets generalforsamling. Periodens styre har bestått av Mailen som styreleder, Aleksander og Nils Petter som styremedlemmer og Jarle som varamedlem. Det har vært avholdt én styremiddag og 6 styremøter og én ekstraordinær generalforsamling i perioden.

I perioden har det vært tildelt 12 nye parkeringsplasser av kommunen som har vært fordelt mellom to andre borettslag. Knut Ole har jobbet godt for å komme i havn med avtale på dette, og Jarlegata 19 har fått tildelt 5 nye plasser.

Det har gjort vedlikeholdsarbeid på bygget, installert billadere, og Jarle har holdt i søknadsprosess for nye vinduer. Dette er fremdeles i prosess.

Selskapet har fått inntekt i 2025 fra forliket som ble inngått ifbm parkeringsplassene. Utover dette har vi ikke hatt veldig store utgifter i 2025, og går ut av 2025 med et greit resultat som vil gi et godt utgangspunkt for arbeid som er planlagt fremover.

Ettersom at nesten alle i styre er til valg, vil ny styreleder og nytt styre sette et tidsperspektiv på fremtidige investeringer. Det er ikke veldig mange prosjekter som er i gang, det vil derfor være en fin og enkel handover til nytt styre.

JARLEGATEN 19 BORETTSLAG
ORG.NR. 953873389, KLIENTNR. 6073

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**354 022**	**305 985**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		214 095	175 596
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-97 009	-90 099
Innsk. øremerk. bankkto		-21 506	-37 460
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**95 580**	**48 037**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**449 602**	**354 022**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		476 382	366 690
Kortsiktig gjeld		-26 780	-12 669
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**449 602**	**354 022**

JARLEGATEN 19 BORETTSLAG
ORG.NR. 953873389, KLIENTNR. 6073

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 081 249	1 047 528	0	0
Andre inntekter	3	131 007	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 212 255**	**1 047 528**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 204	-5 640	0	0
Styrehonorar	5	-44 000	-40 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 595	-9 626	0	0
Forretningsførerhonorar		-38 320	-36 845	0	0
Konsulenthonorar		-1 883	-6 932	0	0
Drift og vedlikehold	7	-151 499	-39 066	0	0
Forsikringer		-132 278	-191 483	0	0
Festeavgift		-29 082	-23 826	0	0
Kommunale avgifter	8	-187 991	-173 969	0	0
Energi/fyring	9	-10 851	-11 403	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-70 577	-67 210	0	0
Andre driftskostnader	10	-130 322	-67 098	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-813 600**	**-673 097**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**398 655**	**374 431**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 053	8 387	0	0
Finanskostnader	12	-193 613	-207 222	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-184 560**	**-198 835**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**214 095**	**175 596**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		214 095	175 596		

JARLEGATEN 19 BORETTSLAG
ORG.NR. 953873389, KLIENTNR. 6073

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 223 246	3 223 246
Øremerkede bankinnskudd		224 585	203 079
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 447 831**	**3 426 325**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		251	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 093	17 240
Driftskonto OBOS-banken		432 038	349 451
SUM OMLØPSMIDLER		**476 382**	**366 690**
SUM EIENDELER		**3 924 213**	**3 793 016**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		491 115	277 020
SUM EGENKAPITAL		**492 815**	**278 720**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 215 413	3 312 422
Borettsinnskudd	15	189 205	189 205
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 404 618**	**3 501 627**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 549	5 253
Leverandørgjeld		6 265	6 304
Påløpte renter		966	1 112
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 780**	**12 669**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 924 213**	**3 793 016**
Pantstillelse	16	5 189 205	5 189 205
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2026
Styret i Jarlegaten 19 Borettslag

Mailen Mæhle Aleksander Mc Lisky Sandvik Nils Petter Strømmen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	863 995
Lån 98207991392	110 364
Parkering	24 000
Trappevask	37 740
Vaskeri	4 350
Vedlikeholdsfond	40 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 081 249**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling fra Forlik	131 007
SUM ANDRE INNTEKTER	**131 007**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 204
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 204**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-44 000
SUM STYREHONORAR	**-44 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 295

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 595
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 595**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-131 093
Drift/vedlikehold VVS	9 693
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 418
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 160
Kostnader dugnader	-3 520
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-151 499**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-113 562
Feie- og tilsynsgebyr	-3 645
Renovasjonsgebyr	-70 785
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-187 991**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-10 851
SUM ENERGI / FYRING	**-10 851**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 500
Renhold ved firmaer	-42 705
Andre driftskostnader	-77 324
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 295
Andre kontorkostnader	-200
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 297
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-130 322**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 461
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 481
Andre renteinntekter	111
SUM FINANSINNTEKTER	**9 053**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-113 205
Pantegjeldsrenter	-80 392
Renter på leverandørgjeld	-16
SUM FINANSKOSTNADER	**-193 613**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	167 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 056 246
SUM BYGNINGER	**3 223 246**

Gnr.233/bnr.217
Tomten er festet av Oslo Kommune i 40 år fra 06.11.1978.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	557 361	
Nedbetalt i år	65 652	
		-1 876 987
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-1 435 690	
Nedbetalt tidligere	65 907	
Nedbetalt i år	31 357	
		-1 338 426
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 215 413**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-189 205
SUM BORETTSINNSKUDD	**-189 205**

NOTE 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	189 205
Pantelån	3 215 413
TOTALT	**3 404 618**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 223 246
TOTALT	**3 223 246**

Til generalforsamlingen i JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JARLEGATEN 19 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 32HO8-MEBM5-SUDVM-EQSGY-2P20P-H8DWU

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de

HUSORDENSREGLER

Det er i hver borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl.22.00 til kl.06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboene over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl.22.00 og på søn- og helligdager.

Husdyrhold

Husdyr kan først anskaffes eller medtas med styrets samtykke. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

Renhold

Trapper og gelenderet vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangene pusses fire ganger i året. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør og trapperomsvegger (der det finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for Borettslagets regning.

Inngangsdørene låses

Erfaringene tilsier at det er nødvendig at inngangsdørene holdes låst (etter at barna har gått inn for kvelden). Hvis intet annet er bestemt låses dørene, vinter, vår og høst kl. 21.00 og kl.22.00 om sommeren. Dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Bruk av åpent/bart lys

Bruk av åpent/bart lys på loft og i kjeller er strengt forbudt.

Brannslukningsutstyr

Innkjøpt brannslukningsutstyr tilhører leilighetene og kan ikke tas med ved salg eller utleie av leiligheten.

Vedtekter
for
Jarlegaten 19 Borettslag Org. nr. 953873389

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 27.04.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Jarlegaten 19 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Jarlegata 19A, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 217, , andelsnr. 1 i Jarlegaten 19 Borettslag med orgnr.: 953873389 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6016260194

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6016260194
Sist oppdatert 19.10.2026

Emilie Gjermstad
eiendomsmegler MNEF

Telefon: 917 18 512
E-post: emilie.gjermstad@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet