NORDVIK

Arbos gate 2A

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Arbos gate 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Vedlegg
49	Nabolagsprofil
51	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.03.2026

Nøkkelinformasjon



Investeringsmulighet - tilpasset kollektiv med 4 soverom* -
Heis - God leieinntekt - Sentral og etterspurt beliggenhet

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**119 750,-**
Totalpris	**4 855 340,-**
Fellesgjeld	**35 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 825,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Arbos gate 2A!

Leiligheten fremstår som praktisk tilrettelagt for kollektiv, med flere separate rom som gir gode utleiemuligheter. Planløsningen er effektiv og utnytter arealet godt, med kjøkken og bad som felles soner for beboerne.

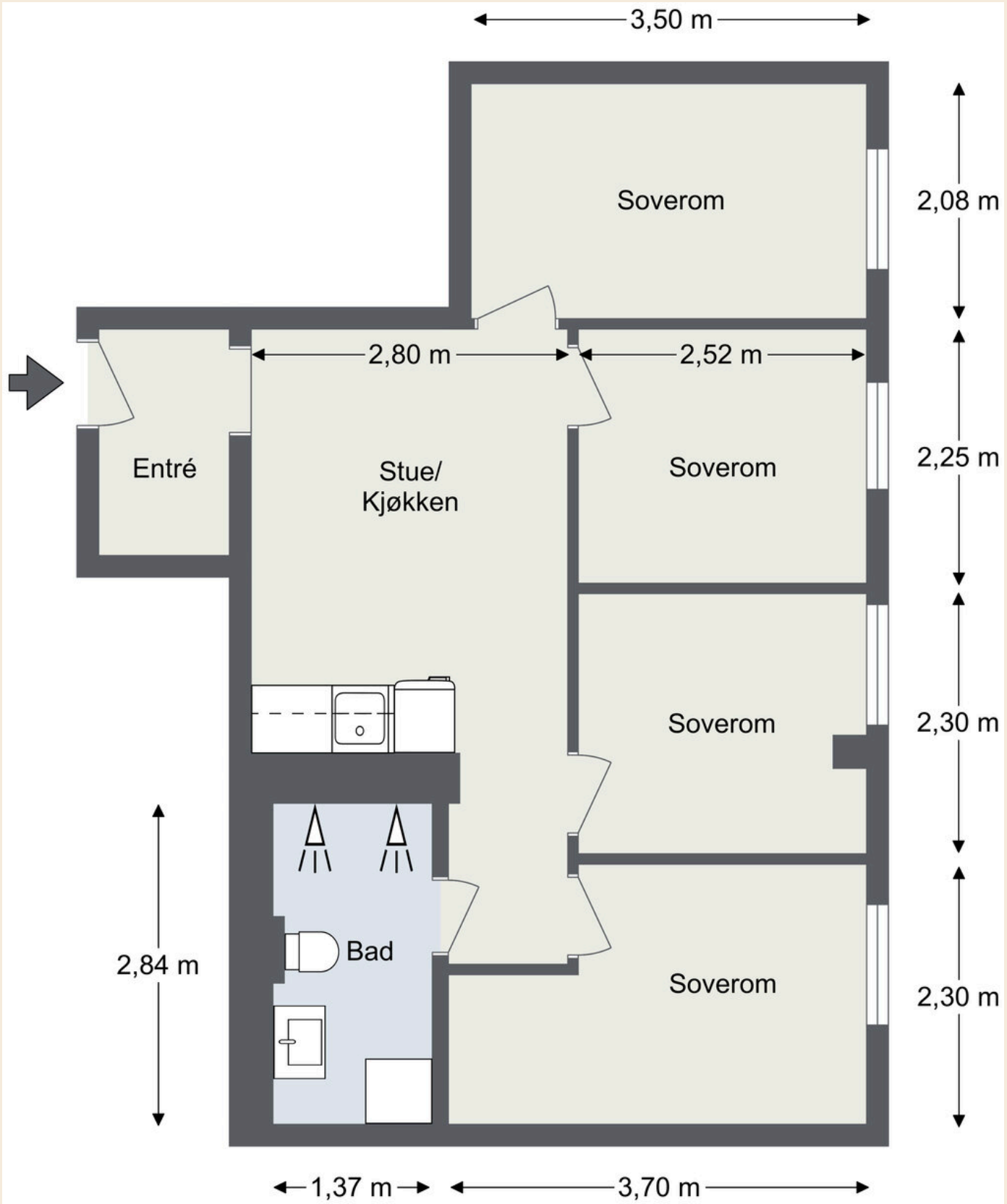
Dette gjør boligen særlig attraktiv for investorer eller kjøpere som ønsker å leie ut til flere, eksempelvis studenter eller unge yrkesaktive.

Leiligheten er opprinnelig godkjent som en 2-roms, men er i ettertid ombygd til dagens løsning med flere rom. Se mer informasjon i salgsoppgaven.

Tilrettelagt for kollektiv/utleie, Utleiemegleren estimerer leieinntekter på kr. 35 000,- pr mnd.
4 soverom*
God planløsning for flere beboere
Lave felleskostnader
Heis
Svært sentralt med nærhet til alt
Døgnåpen Joker i samme bygg

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm












FJELLVETTREGLENE


























joker
DØGNÅPENT
Arbos gate
-40%
-30%
-40%
joker

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0251/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Arbos gate 2A, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 2, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Carl Eliassen

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
35 590,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 735 590,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
118 370,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
119 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
132 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 855 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 868 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, bad, 4 soverom og kjøkken.
Total BRA: 49 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten er opprinnelig godkjent som en 2-roms, men er i ettertid ombygd til dagens løsning med flere rom. Det er ikke omsøkt eller godkjent hos Plan- og bygningsetaten for denne bruksendringen. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til dette forholdet. Se salgsoppgave for nærmere informasjon.

Leiligheten fremstår som praktisk tilrettelagt for kollektiv, med flere separate rom som gir gode utleiemuligheter. Planløsningen er effektiv og utnytter arealet godt, med kjøkken og bad som felles soner for beboerne.

Dette gjør boligen særlig attraktiv for investorer eller kjøpere som ønsker å leie ut til flere, eksempelvis studenter eller unge yrkesaktive.

Beliggenheten er sentral med kort vei til offentlig transport, butikker og øvrige servicetilbud, noe som gjør leiligheten attraktiv i utleiemarkedet.

-

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, bad, 4 soverom og kjøkken.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en åpen entré med praktisk plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et ryddig førsteinntrykk og fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens øvrige rom.

KJØKKEN:
Kjøkkenet har en enkel, glatt laminert innredning med nedfelt kum og ettgreps blandebatteri. Det er kullfiltervifte, fliser over benk og integrert oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er plassert i underskap på kjøkkenet.

1 SOVEROM + 3 ROM SOM BENYTTES SOM SOVEROM:
Leiligheten har ett godkjent soverom, i tillegg til tre øvrige rom som i dag benyttes som soverom.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme. Badet er utstyrt med veggmontert WC, dusjsone med forheng, servant med ettgreps blandebatteri integrert i innredning, samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon og tilluft via spalte under dør.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en loftsbod med et gulvareal på 6,2 m². På grunn av skråtak er måleverdig areal beregnet til 4,6 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Overflater på gulv består av: Laminat på gulver.
Overflater på vegger består av: MDF plater på vegger.
Overflater i tak består av: Malte flater i tak

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Vinduer: Trerammer med 2-lags energiglass fra 1987.
Innerdører: Hvite formpressede dører med 3 speils felt og glatt, laminert dør til bad.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i trappeoppgangen og er utstyrt med både automatsikringer og skrusikringer.
Oppvarming: Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og gulvvarme på baderommet.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp ved kjøp av boligen i 2016 Firma: Svein Øivind Dahlseng - Membran og gulvstøping.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 Firma: Svein Øivind Dahlseng - Membran og gulvstøping.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar: Satt inn lettvegger ifb med endring av planløsning.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse

indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter, generelt:
Betong på antatt fast grunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i murkonstruksjon, med fasader i spekket teglstein fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med plater.

Trapper:
Malt trappeoppgang med betongtrapper til repoer og leiligheter.

Heis:
Det er heis i blokken

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og gulvvarme på baderommet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 825,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 2 825,-

Herav:
Felleskostnader kr. 1984,-
Kabel-tv og bredbånd kr. 578,-
Nedbetaling av lån kr. 263,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, kabel-tv og bredbånd, vaktmestertjenester, renhold fellesareal, strøm fellesareal m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 653 910,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 615 641,- pr. 2024
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet Arbosgate 2 består av eiendommen Arbosgt 2A, 2B og 2C med gnr. 215 og bnr. 2 i Oslo kommune.

Vedlikehold og membran i bakgård, garasje og inngangsparti:
Prosjektet nærmer seg ferdigstillelse. Det gjenstår å etablere beslag og vannskjerming i muren som vender mot nedkjøringen til garasjeanlegget. Dette arbeidet er planlagt gjennomført i løpet av året. I forbindelse med tidligere utbedringer ble det avtalt at Oslo kommune skulle ha ansvar for vedlikehold av planter, blomster og benker, samt tømming av avfall utenfor hovedinngangen. Kommunen gjør ikke en god nok jobb her og vi jobber med å følge opp for en bedre løsning.

Utskiftning av ventilasjonsvifte og avløpsrør:
Som følge av alder og slitasje ble det gjennomført utskiftning av en større ventilasjonsvifte og et sett avløpsrør i garasjen. Tiltaket forventes å gi forbedret funksjon og kapasitet i ventilasjonsanlegget.

Nye / forbedrede leverandøravtaler
Sameiet har i løpet av året inngått nye avtaler med forbedrede betingelser, blant annet med skadedyrfirma, utrykningstjeneste for heis og internettleverandør. Heisdrift og oppgradering Det er stadig utfordringer med heisene. I 2025 har vi oppgradert GSM løsningen (fra 2G til 5G grunnet nedleggelse av 2G nettet), samt utført vedlikehold og utskiftninger av slitasjedeler.

Forretningsfører
SK EIENDOM AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 35 590,-pr. 01.03.2026

Sameiet har et lån med restgjeld på ca. kr. 3.160.000. Rente p.t. 6,95 %.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 687,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et negativt årsresultat på kr. -255 283. I 2025 var det budsjettert med et positivt årsresultat på kr. 596 755.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Hunder skal alltid holdes i bånd i hagen. Hundelufter må ta opp ekskrementer fra hunden.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3108361

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 535 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i 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 visningsskilt fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Perfekt for deg som ønsker en av Oslos største parker rett utenfor, samtidig som du har Bogstadveien som kanskje er Oslos mest kjente handlegata. Her finner du både eksklusive butikker og de mest kjente kjedebutikkene. Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre

fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Kjøpesenteret Valkyren som ligger kun et steinkast fra eiendommen er verdt å nevne, et nytt 3 etasjes motemagasin med foodcourt og vinmonopol. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer.

Rett rundt hjørnet for Middelthunet finner du Colosseum senter, med dagligvarebutikker som Mathuset Jacob s og Meny, apotek, blomsterhandel og Vinmonopolet.

Området rundt består av pene og klassiske bygårder, butikker, kaféer, restauranter, barer, nattliv og nisjeforretninger, alt innen gangavstand. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon kun 5 minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Det er også tilgang til Flybussen like ved.

Fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet som nærmeste nabo. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, SATS Bislett, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe- og joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Oslo kommune har bygget en ishall i tilknytning til Frogner Stadion, Sonja Henie Ishall. Dette er en moderne arena med mulighet for ishockey, kunstløp og andre idretter på isbane.

Godt etablerte barnehager som Julius barnehage, Frogner barnehage og Stallen barnehage i nærhet. Ikke langt unna ligger to av Oslos største skoler, Majorstuen barne- og ungdomsskole og Uranienborg barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk med forretninger, datert 19.04.1985.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Leiligheten er opprinnelig en toroms, men er i ettertid ombygget. Rombetegnelser i rapporten er basert på faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at rom for varig opphold – herunder stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom – skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys i henhold til gjeldende krav. Dagslysforholdene påvirkes blant annet av vindusareal og plassering, skjerming fra terreng og omkringliggende bebyggelse, samt rommets utforming og overflateegenskaper. Kravene kan dokumenteres enten ved at gjennomsnittlig dagslysfaktor er minimum 2 %, eller at vindusarealet utgjør minst 10 % av rommets bruksareal.

Som følge av ombyggingen til to soverom, må det påregnes begrenset dagslys i det ene soverommet, og rommet kan dermed avvike fra anbefalte lysforhold for varig opphold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2453, vedtatt 27.03.80. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak:
Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate - Utarbeidelse av planforslag - Sykkeltilrettelegging
Saksnummer: 202461838 - Reguleringssak
Mottatt sak: 14.11.2024
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06725
Status: Saken er avsluttet

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/215/2/11:
19.09.1916 - Dokumentnr: 912665 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra Kirkeveien.56.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1981 - Dokumentnr: 509310 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE ERVERVSUM
SENERE ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1982 - Dokumentnr: 506324 - Erklæring/avtale
KORR. AV OPPDEL.BEGJÆRING: GARASJEPLASS NR 23 UTGÅR

28.04.2020 - Dokumentnr: 2387332 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Rett til å etablere nye, flytte og/eller endre veggfester, samt etablere veggfester for forankring til sporvogn
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1979 - Dokumentnr: 970235 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Arbosgt.4.
Kirtkeveien56.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1981 - Dokumentnr: 509310 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/5689
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 52 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
I henhold til sameiets vedtekter kan kun fysiske personer kjøpe boligseksjoner i sameiet. Det er forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 760,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 104 285,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. mars 2026

Megler
Konstantin Karlsson, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40433455

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

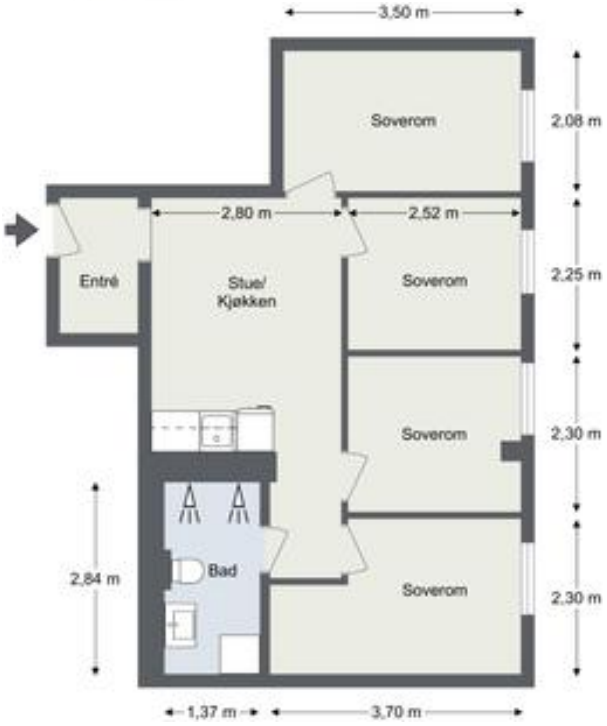
Leilighet i blokk

Arbos gate 2 A, 0368

Oslo kommune

gnr. 215, bnr. 2, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26152 **Eiendomsverdi ref nr:** OL2886

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Konstantin Karlsson

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 11 i sameiet.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

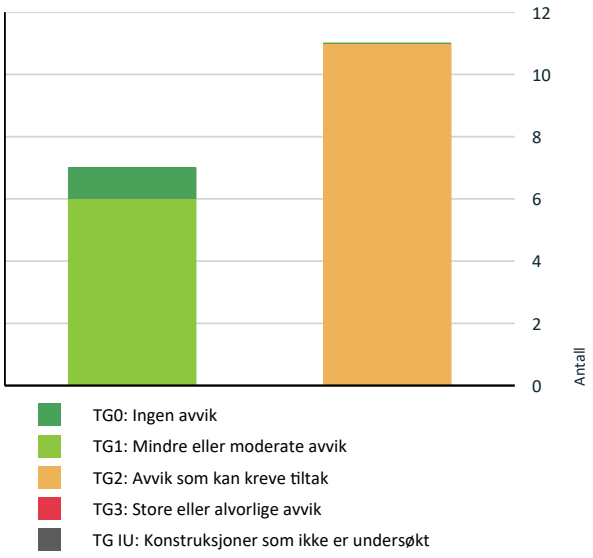
Leiligheten er bygget om. Dette er originalt en toromsleilighet.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse. Siden det er laget to soverom blir det lite lys på ett soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

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

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Satt inn lettvegger, flyttet kjøkken og oppgradert bad i 2016.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Betong på antatt fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i murkonstruksjon, med fasader i spekket teglstein fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med plater.

Trapper:
Malt trappeoppgang med betongtrapper til repoer og leiligheter.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1987. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Laminat på gulver.
Overflater på vegger består av: MDF plater på vegger.
Overflater i tak består av: Malte flater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitte og rufsete overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 20 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på ett soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

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.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører med 3 speils felt og glatt, laminert dør til bad.
Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe bruksmerker på dørene og fuktmerker nederst på listingen rundt baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.



TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme.

Det foreligger dokumentasjon på membran og sluk datert 30.08.2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Krakelerte fliser nederst på veggen i dusjen. Stedvis noe fargeforskjell på flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing.

Krakelering i fliser er et nettverk av små sprekker i glasuren, ofte forårsaket av aldersrelatert slitasje, temperaturforskjeller eller spenninger i underlaget. Det kan gi et rustikt, dekorativt utseende, men krever ofte forsegling i våtrom for å hindre fuktinntrenging.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Det foreligger dokumentasjon på membran og sluk datert 30.08.2016.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med forheng, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.





Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og vegg ved kjøkken. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte, fliser over benk og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.
Hengslene til integrert kjøleskapet er ikke festet til kjøleskapsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør (kun innerrør).

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det irrer på rør i skap. Irr oppstår når kobber eller en kobberlegering, som messing, korroderer i kontakt med fuktig luft eller vann. Denne korrosjonsprosessen danner et grønt eller brunt belegg, kalt patina eller irr, som består av basiske kobbersalter.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens: Konsekvensene av ikke merking av rør-i-rør-skap kan være alvorlige, da det kan føre til at det oppdages og utbedres feil i systemet sent, noe som kan føre til større vannskader og høyere kostnader. Det gjør også vedlikehold og reparasjoner mye vanskeligere og farligere, da det kan være vanskelig å identifisere hvilket rør som går til hvilket tappested.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på stue/kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon. Uvisst om tiltak lar seg utføre. For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Ukjent størrelse og produksjonsår på berederen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget.

Tilstandsrapport





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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.





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

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Ett pulverapparat fremvist på befaring (i esken).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

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

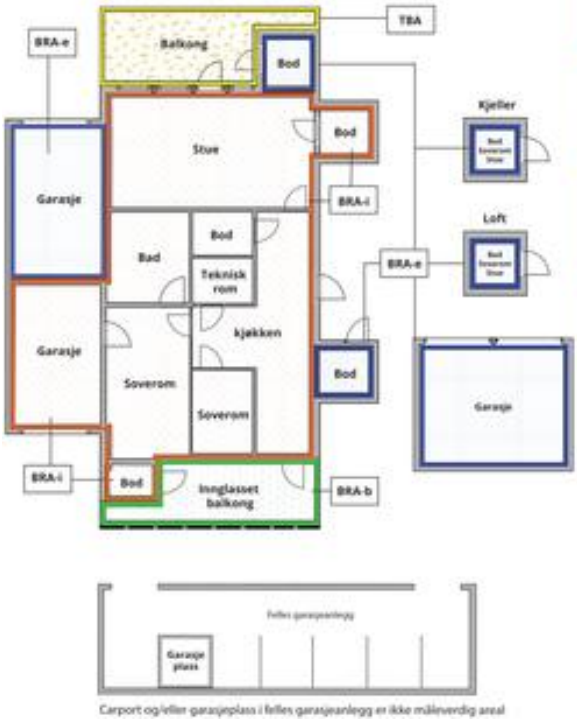
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	49			49	
Loft		5		5	
SUM	**49**	**5**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bad, 4 soverom, stue/kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 6,2 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 4,6 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leiligheten er bygget om. Dette er originalt en toromsleilighet.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse. Siden det er laget to soverom blir det lite lys på ett soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Leieboere	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 Oslo	215	2		11	1536 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Arbos gate 2 A

Hjemmelshaver
Eliassen Carl Tore Christopher

Eierandel
60 / 5689

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bad, fire soverom og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod på loft.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og leieboere. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Arbos gate 2A

Nabolaget Colosseum - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	4 min 0.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	14 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	17 min 1.4 km

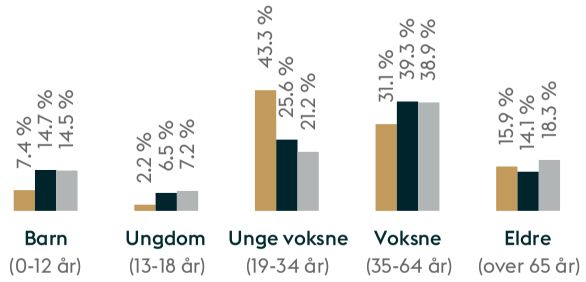
Offentlig transport

Majorstuen	Linje 2B	2 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	5 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.9 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	48 barn	3 min 0.3 km
Frogner barnehage (1-5 år)	66 barn	7 min 0.6 km
Stallen barnehage (1-5 år)	29 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	3 min
Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Artesia Trening	2 min
SATS Colosseum	3 min

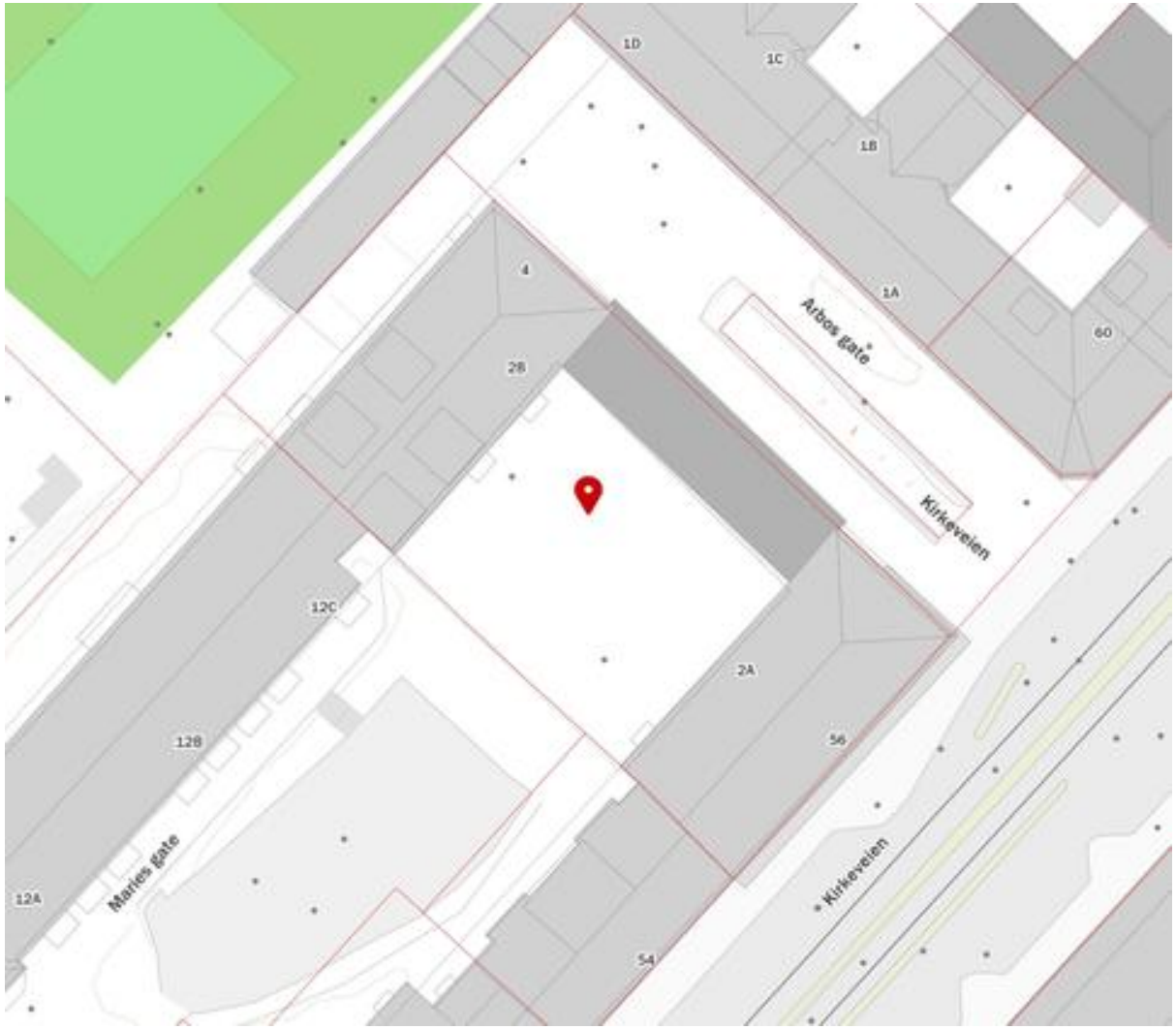
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Carl Tore Chr Eliassen	9578-5990-4-1638864	2026-03-25 13:39:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
25. mars 2026

Oppdragsnummer
20-0251/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arbos gate 2A, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Carl Eliassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. september 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 31602513
Forsikret i: Landkreditt

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp ved kjøp av boligen i 2016 Firma: Svein Øivind Dahlseng - Membran og gulvstøping

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 Firma: Svein Øivind Dahlseng - Membran og gulvstøping

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Satt inn lettvegger ifb med endring av planløsning

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0251/26

enova

Energiattest



Adresse **Arbos gate 2A, 0368 OSLO**	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273009**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81385467**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **250,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **250,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 297 kWh**



Arbos gate 2A, 0368 OSLO

Detaljering

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

Arbos gate 2A, 0368 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Arbos gate 2A. 0368 OSLO

GNR.**215** BNR. **2** SNR. **11** Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedsleie: **35 000,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedsleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 26/03-2026

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

---

UTLEIEMEGLEREN NYDALEN AS

Julie Mariampillai

97737836

julie.mariampillai@utleiemegleren.no



Navn: Alexandra Øren Hammer
Firma: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Nydalen

Oslo, 24.03.2026

Salg av seksjon 11 i Sameiet Arbosgate 2 – Carl Eliassen (20-0251/26)

Vi viser til bestilling av den 23/3 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte i sameiet
- Vedtekter og husordensregler
- Tilstandsrapport for eiendommen utarbeidet i 2015

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 1.984 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 578 pr mnd. for kabel TV og bredbånd og p.t. 263 som nedbetaling av lån.
- Sameiet har et lån med restgjeld på ca kr. 3.160.000. Rente p.t. 6,95 %. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Sameiet er forsikret i Protector Forsikring, polise nr. 3108361.
- I henhold til sameiets vedtekter kan kun fysiske personer kjøpe boligseksjoner i sameiet.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkludert mva (konto 5005.06.60009).
- Styreleder er Fabian Fellkjær tlf 90 59 66 11, e-post fabian@fellkjaer.no
- Andel formue pr. 31.12.25 kr. 7.687.
- Andel gjeld pr. 31.12.25: kr. 35.590.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

Til seksjonseierne i
Sameiet Arbosgate 2

Oslo, 3. mars 2026

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ARBOSGATE 2

Det innkalles herved til ordinært årsmøte, onsdag den 11. mars 2025 kl. 17.30. Møtet avholdes på Majorstuen skole, kantina, inngang C.

Til behandling foreligger:

1) **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   c) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2) **Styrets årsrapport for 2025**

3) **Godkjennelse av regnskapet for 2025**

4) **Endringer i vedtektenes §3 Disponering**
   Det settes inn setningen «Det er forbud mot at juridiske personer kan erverve boligseksjoner.» Dette får ikke tilbakevirkende kraft.
   Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5) **Endringer i Husordensreglene §§ 4 og 6**
   Ny § 4 og § 6. Oppdaterte Husordensregler følger vedlagt

6) **Budsjett for 2026**
   Herunder forslag om økt styrehonorar

7) **Valg**
   a) Styreleder
   b) 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer
   c) Valgkomité

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Arbosgate 2
Frank Kjærnes
forretningsfører

ÅRSRAPPORT 2025 FOR SAMEIET ARBOSGATE 2

På siste ordinære årsmøte ble følgende styre valgt:

Fabian Felkjær	styreleder
Mette Strømnes (forretningsseksjonene)	styremedlem
Bente Almås	styremedlem
Nils-Fredrik Solem	1. varamedlem
Hans Christian Rognstad	2. varamedlem

1. Opplysninger om virksomheten
Sameiet Arbosgate 2 består av eiendommen Arbosgt 2A, 2B og 2C med gnr. 215 og bnr. 2 i Oslo kommune.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

Vedlikehold og membran i bakgård, garasje og inngangsparti.

Prosjektet nærmer seg ferdigstillelse. Det gjenstår å etablere beslag og vannskjerming i muren som vender mot nedkjøringen til garasjeanlegget. Dette arbeidet er planlagt gjennomført i løpet av året. I forbindelse med tidligere utbedringer ble det avtalt at Oslo kommune skulle ha ansvar for vedlikehold av planter, blomster og benker, samt tømming av avfall utenfor hovedinngangen. Kommunen gjør ikke en god nok jobb her og vi jobber med å følge opp for en bedre løsning.

Vannlekkasje i 2C

Vannlekkasje inn til underetasjen i 2C, fra rampe/nedkjøring til garasjen er håndtert og en permanent løsning med avrenning er på plass. Skade forårsaket av lekkasjen er utbedret.

Utskiftning av ventilasjonsvifte og avløpsrør

Som følge av alder og slitasje ble det gjennomført utskiftning av en større ventilasjonsvifte og et sett avløpsrør i garasjen. Tiltaket forventes å gi forbedret funksjon og kapasitet i ventilasjonsanlegget.

Nye / forbedrede leverandøravtaler

Sameiet har i løpet av året inngått nye avtaler med forbedrede betingelser, blant annet med skadedyrfirma, utrykningstjeneste for heis og internettleverandør.

Heisdrift og oppgradering

Det er stadig utfordringer med heisene. I 2025 har vi oppgradert GSM løsningen (fra 2G til 5G grunnet nedleggelse av 2G nettet), samt utført vedlikehold og utskiftninger av slitasjedeler.

Boder i «dekkrommet»

Dekkrommet har blitt ryddet og det er planlegges å bygge fem-seks nye boder til som kan leies ut i det tidligere oppbevaringsrommet.

Diverse henvendelser til styret

Inn og utflytting, salg og overtakelser, generel drift, brudd på husordensregler, uriktig håndtering av avfall, boder, dugnad, økonomi, TV /internett, callinganlegg, diverse.

Oslo, 3. mars 2026

For styret i Sameiet Arbosgate 2

Fabian Fellkjær

styreleder

Confidential - Not for Public Consumption or Distribution

SAMEIET ARBOSGATE 2

RESULTATREGNSKAP		2025	Budsj. 2025	2024
Driftsinntekter	**Note:**			
Fellesutgifter		1 875 690	1 875 636	1 704 930
Kabel TV		258 720	258 720	251 856
Innbetaling for dekning av lån		268 834	268 833	315 914
Diverse inntekter	1	46 338	48 000	1 048 000
Sum driftsinntekter		**2 449 582**	**2 451 189**	**3 320 700**
Driftskostnader				
Styrehonorar		90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift		12 690	12 690	12 690
Strøm		118 401	150 000	120 658
Kommunale avgifter		533 672	575 000	499 057
Kabel TV		269 830	259 000	251 891
Renholdsbyrå		150 086	146 400	139 704
Matteleie		25 694	26 500	24 194
Ventilasjon		21 043	30 000	15 875
Diverse utgifter		16 235	10 000	12 481
Drift og vedlikehold	2	303 543	300 000	613 459
Drift heisene		329 155	70 000	95 281
Forretningsfører		98 945	98 945	96 532
Revisjon	3	15 500	13 500	11 500
Vaktmesterbyrå		206 340	206 340	197 460
Skadedyrsavtale		11 500	40 000	38 572
Forsikring	4	293 042	272 600	267 216
Bankomkostninger		14 075	7 500	6 940
Sum driftskostnader		**2 509 751**	**2 308 475**	**2 493 510**
Driftsresultat		**-60 169**	**142 714**	**827 190**
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter		5 119	1 286	4 550
Renteutgifter		200 233	204 000	234 985
Sum finansinntekter/kostnader		**-195 114**	**-202 714**	**-230 435**
ÅRSRESULTAT		**-255 283**	**-60 000**	**596 755**
Disponering:				
Overført til annen egenkapital		-255 283		
Sum disponert		**-255 283**		

SAMEIET ARBOSGATE 2

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2025	2024
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fellesutgifter		55 832	11 900
Andre fordringer		987	987
Forskuddsbetalte kostnader		165 220	340 656
Sum fordringer		**222 039**	**353 543**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		543 374	452 389
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**543 374**	**452 389**
Sum omløpsmidler		**765 413**	**805 932**
Sum eiendeler		**765 413**	**805 932**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-2 653 915	-2 482 920
Vedlikeholdsfond	6	0	0
Sum opptjent egenkapital		**-2 653 915**	**-2 482 920**
Sum egenkapital		**-2 653 915**	**-2 482 920**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i DNB	7	3 177 456	2 825 663
Sum langsiktig gjeld		**3 177 456**	**2 825 663**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		77 368	299 714
Avsatt arbeidsg. avgift		12 690	12 690
Avsatt styrehonorar		90 000	90 000
Påløpte renter		18 756	11 587
Forskuddsbetalte fellesutgifter		43 057	49 198
Sum kortsiktig gjeld		**241 871**	**463 189**
Sum gjeld		**3 419 327**	**3 288 852**
Sum egenkapital og gjeld		**765 413**	**805 932**

Oslo, 2026

Fabian Fellkjær	Mette Strømnes	Bente Almås

SAMEIET ARBOSGATE 2

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	342 743	713 023
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-255 283	596 755
Overført fra vedlikeholdsfond	84 288	84 288
Endring langsiktige lån	351 793	-1 051 323
B. Årets endring i disponible midler	**180 799**	**-370 280**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**523 542**	**342 743**
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	222 039	353 543
Bankinnskudd	543 374	452 389
Omløpsmidler	**765 413**	**805 932**
Kortsiktig gjeld	-241 871	-463 189
Disponible midler	**523 542**	**342 743**

Note 1 - Diverse inntekter:

Salg nøkler	250
Utleie av tilfluktsrom	32 888
Utleie loftsboder	13 200
Sum	**46 338**

SAMEIET ARBOSGATE 2

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2 - Drift og vedlikehold:

Diverse lås- og nøkkelservice	17 838
Arbeid med callinganlegget	38 415
Konsulent Øyvind Moen	15 882
Montert vifte i trappeoppgang	11 850
Byttet nedløpsrør	22 155
Overvåkningsavtale for å forhindre rust i armering	13 375
Reparasjon av påstøp og utbedring av rør	53 625
Byttet avløpsrør i fellesarealer	10 000
Diverse ekstraarbeider vaktmester	11 730
Norsk Brannvern - serviceavtale	25 213
Bortkjøring av avfall	8 626
Skiftet ventilasjonsvifte	55 625
Diverse vaktmesterinnkjøp og andre småinnkjøp	19 209
Sum	**303 543**

Note 3 - Revisjon:

Revisjon av regnskapet for 2024	15 500
Sum	**15 500**

Note 4 - Forsikring:

Protector Forsikring, polise 3108361	
Belastet premie 2025	293 042
Sum	**293 042**

Note 5 - Egenkapital

Annen egenkapital pr. 01.01	-2 482 920
Årets resultat	-255 283
Overført fra vedlikeholdsfond	84 288
Sum	**-2 653 915**

Note 6 - Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfond 1.1.	0
Innkalt fra sameierne 1.1. - 31.12.	84 288
Overført til egenkapital	-84 288
Sum	**0**

Note 7 - Lån

Oppussingsprosjekt i 2022 ble finansiert ved låneopptak	
Innfris i 2045	
Restgjeld pr 31.12, rente 6,95%	**3 177 456**
Avdrag som forfaller om mer enn 5 år	2 721 362

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Arbosgate 2

Oslo, 2. mars 2026

15039 14137

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Arbosgate 2 som viser et underskudd på - NOK 255.283.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 2. mars 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAMEIET ARBOSGATE 2

BUDSJETT	**2026**	Res. 2025
Driftsinntekter		
Fellesutgifter (+ 10% økning fra 1.1.26)	2 161 920	1 875 690
Kabel TV	305 184	258 720
Innbetaling for dekning av lån	298 020	268 834
Diverse inntekter	40 000	46 338
Sum driftsinntekter	**2 805 124**	**2 449 582**
Driftsutgifter		
Styrehonorar	120 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	12 690
Strøm	120 000	118 401
Kommunale avgifter	580 000	533 672
Kabel TV	305 142	269 830
Renholdsbyrå	152 000	150 086
Matteleie	27 500	25 694
Ventilasjon	30 000	21 043
Diverse utgifter	20 000	16 235
Drift og vedlikehold	300 000	303 543
Drift heisene	70 000	329 155
Forretningsfører	101 420	98 945
Revisjon	17 500	15 500
Vaktmesterbyrå	210 000	206 340
Skadedyrsavtale	20 000	11 500
Forsikring	320 000	293 042
Bankomkostninger	7 500	14 075
Sum driftsutgifter	**2 417 982**	**2 509 751**
Driftsresultat	**387 142**	**-60 169**
Finansinntekter/utgifter		
Renteinntekter	3 628	5 119
Renteutgifter	210 000	200 233
Sum finansinntekter/utgifter	**-206 372**	**-195 114**
ÅRSRESULTAT	**180 770**	**-255 283**
Avdrag lån 2026 ca kr.	**80 000**	

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ARBOSGATE 2

Ordinært årsmøte ble avholdt onsdag den 11/3-26 kl. 17.30 på Majorstuen skole. Styreleder Fabian Fellkjær ønsket velkommen. I henhold til innkallingen ble følgende saker behandlet:

1) Konstituering

a) Navnefortegnelse ble foretatt.
Til stede: Navneopprop ble foretatt. Totalt 23 seksjonseiere var til stede eller representert ved fullmakt.
Øvrige: Fra forretningsfører SK Eiendom AS deltok Frank Kjærnes.

b) Frank Kjærnes ble valgt til sekretær. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder Fabian Fellkjær, ble Haaken Munthe-Kaas valgt.

c) Det var ingen kommentarer til innkalling og dagsorden
VEDTAK: Møtet ble erklært for lovlig satt.

2) Styrets årsrapport for 2025

VEDTAK: Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til etterretning.
Følgende ble kommentert:
- Det oppfordres igjen om at mat ikke må legges ut til fugler.
- Styret bør sjekke at man har konkurransedyktige betingelser på lånet.

3) Godkjennelse av regnskapet for 2025

Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Regnskapet godkjent.

4) Endringer i vedtektenes §3 Disponering

Forslag til vedtak:
Det settes inn setningen: «Det er forbud mot at juridiske personer kan erverve boligseksjoner.».
VEDTAK: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5) Endringer i Husordensreglene §§ 4 og 6

Det kom et benkeforslag til endring i §4 om at ordet kan byttes ut med ordet vil: «Gjenstander som er plassert i strid med bestemmelsen kan bli fjernet av styret eller vaktmester uten nærmere varsel. Seksjonseier kan vil belastet for kostnader ved fjerning og eventuell lagring eller bortkjøring.»
VEDTAK: Styrets forslag til oppdaterte Husordensregler, inkludert ovennevnte endringsforslag, ble enstemmig vedtatt.

6) Budsjett for 2026

Budsjettforslaget ble gjennomgått.
VEDTAK: Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/91c5b79c-507f-475c-bd58-bd68ff4db61b
visma sign
www.vismasign.com

7) Valg av nytt styre

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av det sittende styre. Følgende ble valgt:

a) Som styreleder ble Fabian Fellkjær valgt.

b) Som styremedlemmer ble Mette Strømnes og Bente Almås valgt.
Som varamedlemmer ble Nils-Fredrik Solem og Einar Mørstad valgt.

c) Til valgkomiteen ble Johan Føsund og Thor Sandør valgt.

Fabian Fellkjær (elektronisk signert) Haaken Munthe-Kaas (elektronisk signert)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/91c5b79c-507f-475c-bd58-bd68ff4db61b
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/91c5b79c-507f-475c-bd58-bd68ff4db61b
visma sign
www.vismasign.com

V E D T E K T E R
F 0 R
SAMEIET ARBOSGATE 2, GNR. 215, BNR. 2

Vedtatt i sameiermøte 21/5-84
Endret i sameiermøte 17/3-97
Endret i sameiermøte 15/3-99
Endret i sameiermøte 25/3-04
Endret i sameiermøte 02/3-16 (§ 7)
Endret i årsmøte 27/8-20 (§ 7)
Endret i årsmøte 11/3-26 (§3)

§ 1
Definisjon

Sameiet Arbosgate 2 består av 52 eierseksjoner. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet, herunder kjeller og loftsboder.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon, har akseptert nedenstående vedtekter for sameierne og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

§ 2
Ansvar

Sameierne hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonens eierbrøk, jfr. § 4.

§ 3
Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og fremleie.

Det er forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§ 4
Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av sameierne, og fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

Seksjon Nr.	Andel felles utgifter:	Seksjon nr.	Andel felles utgifter:	Seksjon nr.	Andel felles utgifter:
1	77/10000	19	145/10000	37	182/10000
2	132/10000	*20*	106/10000	38	145/10000
3	132/10000	*21*	182/10000	39	145/10000
4	800/10000	22	145/10000	40	106/10000
5	538/10000	23	145/10000	41	182/10000
6	538/10000	24	106/10000	42	145/10000
7	318/10000	25	182/10000	43	145/10000
8	106/10000	26	145/10000	44	106/10000
9	182/10000	27	145/10000	45	182/10000
10	145/10000	.28	106/10000	46	145/10000
11	106/10000	29	182/10000	47	145/10000
12	182/10000	30	145/10000	48	106/10000
13	145/10000	31	145/10000	49	182/10000
14	1185/10000	32	106/10000	50	145/10000
15	145/10000	33	182/10000	51	106/10000
16	106/10000	34	145/10000	52	106/10000
17	182/10000	35	145/10000		
18	145/10000	36	106/10000		

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstillet årsbudsjett, et månedlig forskuddsvis à konto beløp den 1. i hver måned.

Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

§ 5
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med minst 8 dagers, og høyst 20 dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

På ordinært årsmøte (sameiermøte) skal behandles:

a) Styrets beretning for siste år.
b) Sameiets årsregnskap.
c) Valg av styremedlemmer og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse.
d) Veiledende budsjett med basis for forskuttering (fellesutgifter).
e) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

På sameiermøtet har den enkelte sameier én stemme. Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres årsmøteprotokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Denne protokollen leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen, samt en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- endring av sameiets vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

Fullmakt

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte. Det henligger under sameiermøtet å vedta eventuelle husordensregler.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. I tillegg skal det velges to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for et år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Det skal alltid være minst en representant i styret fra boligseksjonene og det bør være minst en

representant i styret fra nærings-/forretningsseksjonene.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøte skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 1 uke fra styremedlemmene mottok innkallelsen.

Styremøtet ledes av styrelederen, og ved eventuelt forfall av denne skal styret selv velge sin møteleder.

Styret skal føre styremøteprotokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av saneiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks for denne, fastsette dennes lønn og føre tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.
Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall.

Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt av sameiermøtet.

§ 7.
Vedlikehold

Seksjonseiere bærer hver for seg alt vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 20 år. Hvis det oppstår lekkasje fra en varmtvannsbereder som er eldre enn 20 år, må seksjonseier dekke egenandelen ved skade. Egenandelen begrenses til kr 10 000,-.

Ved vannskade som skyldes rørbrudd i gulv mellom bad og kjøkken, skal seksjonseier dekke egenandel opp til kr 10 000.
Denne bestemmelsen skal gjelder fra 1. jan 2021.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og bygningsreparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklige begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet i prinsipp.

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjennelse. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold og utskifting av vinduer og balkongdører.

§ 8
Mislighold

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser kan styret ilegge en konvensjonalbot som kan fastsettes som en dagmulkt eller ukemulkt,. og som er sikret med den panterett som er nevnt under § 9. Den bøtelagte kan anke til årsmøtet. Som eksempel på slikt brudd kan nevnes at eier av en seksjon eller personer som er gitt adgang til leilighetene/lokalene etter advarsel ikke avholder seg fra videre brudd på husordensreglene slik de til enhver tid måtte lyde og som inngår som en del av disse vedtekter.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 9.
Sikkerhetsstillelse

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

§ 10.
Tinglysning

De vesentligste punkter i nærværende vedtekter kan tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon såfremt sameiermøtet finner dette hensiktsmessig.

§ 11
Forholdet til Lov om Eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller dersom vedtektene strider mot tvingende regler i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ARBOSGATE 2

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes. Som første regel gjelder at leilighetene og eiendommen forøvrig ikke må brukes slik at det generer naboene.

§ 1

Beboerne sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilstøtende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetenes apparattavler, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås. Likeledes plikter beboerne å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp.

§ 2

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. All søppel pakkes godt inn og sikres forsvarlig. Store pappesker o.l. bringes til søppelrommet og plasseres i containere. Se etter at søppel som kastes i rommet er så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende eller sterkt brennbart avfall eller sette fra seg sådanne i søppelrommet.

§ 3

Det bør ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen. Tomteområdet med vekster og beplantning bør vernes.

§ 4

Det er ikke tillatt å lagre eller oppbevare gjenstander i sameiets fellesarealer og rømningsveier. Med fellesarealer menes alle trapper, oppganger, kjellerganger, loft, fellesrom, samt området utenfor den enkelte seksjons inngangsdør.
Fellesarealer og rømningsveier skal til enhver tid holdes frie av hensyn til brannsikkerhet, fremkommelighet og renhold.
Gjenstander som er plassert i strid med bestemmelsen kan bli fjernet av styret eller vaktmester uten nærmere varsel. Seksjonseier vil bli belastet for kostnader ved fjerning og eventuell lagring eller bortkjøring.
Dører til inngang, garasje og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller bart lys i kjeller er forbudt. Det skal påses at vann- og avløpsrør i vintertiden ikke utsettes for frost ved at vinduer og dører forlates åpne.

§ 5

Seksjonseier er ansvarlig for at det umiddelbart etter skifte av beboer settes opp originale navneskilt på porttelefonenes ringetablå, og på postkassen.

§ 6

Mellom klokken 23:00 og 07:00 skal det være ro i leilighetene, slik at naboene ikke generes.

Støyende arbeid, herunder oppussing, boring, banking, bruk av elektrisk verktøy og annet arbeid som medfører sjenerende støy, er kun tillatt innenfor følgende tidsrom:

Mandag–fredag: kl. 08:00–21:00

Lørdag: kl. 10:00–17:00

Støyende arbeid utenfor disse tidsrom er ikke tillatt.

Ved planlagt arbeid som kan medføre sjenerende støy over flere timer eller dager, skal det varsles på forhånd. Varsel skal henges opp på sameiets oppslagstavle i rimelig tid før arbeidet starter og skal angi forventet varighet og tidspunkt for arbeidet. Varslingen må inneholde kontaktinfo til eier og/eller ansvarlig håndverker.

Det skal til enhver tid tas særlig hensyn til naboer, og arbeidet skal gjennomføres på en måte som begrenser ulempene mest mulig.

§ 7

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

Ved utleie må leietaker få et eksemplar av Husordensreglene som han kvitterer for på leiekontrakten. Gjentatte brudd på regelen er oppsigelsesgrunn.

§ 8

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

§ 9

Risting av tepper og tøy fra balkongene er forbudt. Likeledes skal det utvises forsiktighet ved rengjøring. Spyling og tømming av vannbøtter må ikke forekomme. Det er forbudt grille på balkongene.

§ 10

Hunder skal alltid holdes i bånd i hagen. Hundelufter må ta opp ekskrementer fra hunden.

Husordensreglene ble vedtatt på sameiermøte den 30.05.1983, § 5 ble vedtatt på sameiermøte 28.04.1986. Husordensreglene ble revidert i forbindelse med sameiermøte 06.03.2000, og § 9 ble vedtatt samme dato. § 7 ble endret i ordinært sameiermøte 07.03.2005. §4 endret i sameiermøte 5.3.2014. §10 lagt til i ordinært sameiermøte 02.03.2016. §§4 og 6 endret på årsmøte 11.3.2026.

Høyer Finseth

Rapport

Oppdragsnavn: Arbos gate 2

Emne: Overordnet tilstandsvurdering

Dokumentkode: 2015-Rehab-001-20160115



Rapport

Oppdragsnavn:	Arbos gate 2		
Oppdragsgiver: **Kontaktperson:**	Sameiet Arbos gate 2 Mette Strømnes		
Emne:	Overordnet tilstandsvurdering		
Dokumentkode:	2015-Rehab-001-20160115		
Ansvarlig enhet:	Spesialfag	**Utført av:**	Ingunn Saga
Tilgjengelighet:	Åpen	**Dato:**	15.01.2016

Sammendrag:

Byggene er generelt godt vedlikeholdt. Originale materialer som takpappen på mellombygget og etter hvert vinduene begynner å ha oppnådd sin levealder.

Årsakene til sprekkene på hjørnene av mellombygget er ikke kartlagt. Fukt som har trengt ned i konstruksjonen fra taket og dertil frostsprengning kan være en mulig årsak. Biter av pussen har begynt å falle av. Det anbefales at forholdene kartlegges relativt omgående for å forhindre at puss kan falle ned på forbipasserende.

Takpappen på mellombygget og de små takflatene har trolig oppnådd sin levealder og bør byttes ut. Det anbefales at eksisterende takpapp fjernes før ny legges slik at evt. skader kan kartlegges og utbedres. Samtidig bør slukene kontrolleres og evt. skiftes ut om nødvendig.

Enkelte vinduer er skiftet ut. Vaktmester informerte om at det er rapportert om at også andre har dårlige vinduer. Det bør vurderes å skifte ut samtlige av vinduene ila 10 år. Trolig er balkongdørene av samme kvalitet og bør vurderes utskiftet samtidig. Utskifting av vinduer og balkongdører til ha en energiøkonomisk besparelse.
Et jevnlig og godt vedlikehold av mur- og treoverflatene resulterer generelt i at materialene oppnår en lengre levealder. Det bør sørges for at sigaretter etc. ikke kastes fra boligblokkene og ned på de flate takene slik det har blitt gjort. Dette medfører at slukene tettes.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
0.0	15.01.2016	Overordnet tilstandsvurdering	Ingunn Saga	Morten Holum	Morten Holum

Innholdsfortegnelse

1. Eiendomsopplysninger 5
2. Historikk 5
3. Oppdrag og utførelse 6
4. Registreringer 6
4.1. Tilstandsgradering (TG) 7
4.2. Konsekvensgradering (KG) 7
5. Oppsummering 8
5.1. Overordnet tilstandsgrad og konsekvensgrad 8
5.2. Tilstand og tiltak 8
5.3. Kostnadsestimat de neste 10 årene 8
6. Konstruksjon 10
6. Tilstandsanalyse 12
6.1. Tilstand og tiltak 12
6.2. Tabell med alle TG og KG 15
7. Konklusjon 16
8. Et utvalg bilder tatt på befaringen 16

1. Eiendomsopplysninger

Objektet mht.:	**Basisinformasjon**
Gårds-, eiendoms-, anleggsnavn	Gnr 215/Bnr 2 Arbosgate 2A, 2B, 4/Kirkeveien 56
Anleggets egennavn	Arbos gate 2
Anleggets adresse	Arbos gate 2, 0368 Oslo
Navn på eier	Sameiet Arbos gate 2
Byggeår eller datering	1982
Opprinnelig funksjon	Leiligheter og næring (butikklokaler)
Nåværende funksjon	Leiligheter og næring (butikklokaler)
Areal	Ca. 880m^2 i grunnflate

2. Historikk

Byggene er tegnet av Trygve Brudevold Prosjekteringskonsulent og stod ferdig oppført i 1982. Bygningen er oppført i betong, hvor de to boligbyggene har teglforblending. Mellombygg har rene murvegger.



Arbos gate 2A sett fra Kirkeveien. Mellombygget (gult) og 2B til høyre i bildet.

15.01.2016	18.01.2016	18.01.2016
X Ingunn Saga	X Morten Holum	X Morten Holum
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
Signert av: Ingunn Saga	Signert av: Morten Holum	Signert av: Morten Holum

3. Oppdrag og utførelse

Høyer Finseth har fått i oppdrag av Sameiet Arbosgate 2 ved Mette Bull Strømnes i Solito Forvaltning AS å foreta en overordnet tilstandsvurdering av fasaden. Befaring ble foretatt 07.12.2015 av Ingunn Saga fra Høyer Finseth AS. Vaktmester Inge Martinsen var tilstede ved deler av befaringen.

Oppdraget er en forenklet tilstandsvurdering og består av en vurdering av fasader og tak fra bakkenivå (flatt tak på mellombygget og med tilkomst er befart på selve flaten). Balkonger er inspisert fra bakkenivå samt flatt tak. Formålet med befaringen er å kartlegge bygningen med tanke på fremtidig vedlikeholdsbehov. Bygningsdeler som skal vurderes er ytre klimaskall samt innvendig fellesarealer og kjeller.

4. Registreringer

Vi har gjennom befaring og registrering hatt som mål å bidra til å gi en overordnet oversikt over mangler og vedlikeholdsetterslep.

Registreringen omfatter skader og symptomer med tilstandsgrad 2 og 3, samt all svikt og skade med konsekvensgrad 2 og 3. I enkelte tilfeller er det også medtatt skader og symptomer med tilstandsgrad 1 og konsekvensgrad 1 der dette var relevant.

Denne rapporten er et kortfattet sammendrag av tilstandsanalysen og gjengir:

- Tilstand inklusiv angivelse av overordnet tilstandsgrad
- Anbefalte tiltak
- Skjema med antatte kostnader på vanlige skader

Tilstandsanalysen er gjennomført med befaring i desember 2015 med påfølgende rapportering og utarbeidelse av dokument med antatte kostnader på vanlige skader og avvik som er registrert på bygningene.

Følgende personer har gitt bidrag til analysen:

Saksbehandler	**Firma**	**Fag**	**Funksjon/rolle**
Ingunn Saga	Høyer Finseth AS	RIB	Oppdragsmedarbeider
Morten Holum	Høyer Finseth AS	RIB	KS
Ellen Devold	Høyer Finseth AS	RIB	Oppdragsansvarlig

4.1. Tilstandsgradering (TG)

Tilstandsgrad for hver enkelt bygningsdel er basert på en samlet vurdering av alle relevante symptomer vurdert mot et gitt referansenivå.

Tilstandsgrad	Hovedbetydning	Tiltaksbehov
TG = 0	Ingen symptomer	Ingen tiltak nødvendig
TG = 1	Svake symptomer	Ordinært vedlikeholdsbehov
TG = 2	Middels kraftige symptomer	Moderate utbedringer nødvendig
TG = 3	Kraftige symptomer (omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt)	Store utbedringer nødvendig
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt	Kan være behov for avdekking og videre utredning

Eksempel på tilstandsgradering

Tilstandsgrad 1: Malingsslitasje, slitt gulvbelegg, etc.

Tilstandsgrad 2: Lokal råteskade i panel og behov for utbedring og delvis utskifting.

Tilstandsgrad 3: Lekkasjer i taket med følgeskader og store råteskader.

4.2. Konsekvensgradering (KG)

Som grunnlag for prioritering og anbefaling av tiltak er konsekvensene av den registrerte tilstanden angitt med en konsekvensgrad. Konsekvensgraden er fastsatt for én eller flere enkeltstående konsekvenser eller samlet for et sett av konsekvenser.

Konsekvensgrad	Hovedbetydning
KG = 0	Ingen konsekvenser
KG = 1	Små konsekvenser
KG = 2	Middels/store konsekvenser
KG = 3	Store konsekvenser

Eksempler på konsekvenser som er lagt til grunn
S = sikkerhet (f.eks. bæreevne, brannsikkerhet)
H = helse/miljø (f.eks. luftkvalitet, støynivå)
E = estetikk (f.eks. overflater)
Ø = økonomi (f.eks. vedlikehold, utskifting)

5. Oppsummering

5.1. Overordnet tilstandsgrad og konsekvensgrad

Bygningsdel	Overordnet tilstandsgrad (TG)	Overordnet konsekvensgrad (KG)	Overordnet konsekvenstype
02 Bygning	1-2	1-2	Økonomi/sikkerhet

5.2. Tilstand og tiltak

De tre byggene som til sammen utgjør Sameiet Arbos gate 2 er oppført 1980. Byggene er oppført i betong, hvor 2A/56 og 2B/4 har en teglforblending. Takkonstruksjon på byggene er i tre. Nye plater ble lagt på eksisterende på de to boligblokkene for 4-5 år siden. Samtidig som det ble lagt nytt tak, ble det også lagt nye beslag rundt piper, takrenner og nedløp ble byttet samt at skader i teglen ble reparert. På mellombygget er konstruksjonen ikke kjent, men det er grunn til å tro at den også er i tre. Taket er tekket med asfaltpapp, trolig original.

Det er registrert sprekker i hjørnene på murfasaden på mellombygget. Løs puss har allerede falt av. Frostsprenging grunnet fukt fra taket kan være årsaken til skadene. Det ble også registrert sprekker på undersiden av lite, flatt tak mot Kirkeveien og Arbos gate. Dette kan også skyldes utettheter i taket.

Vinduene er hovedsakelig originale, men enkelte har blitt byttet ut da de var defekte. Vaktmester informerte om at det er rapportert inn at vinduene er dårlig.

5.3. Kostnadsestimat de neste 10 årene

Tiltak	Kostnad	Kommentar
Kartlegging av årsak(e) til skaden i hjørnene på mellombygget (1 år)	30.000	Pris avhenger av kompleksitet
Utbedring av skadene (1 år)	10.000	Vil avhenge av omfang og kompleksitet
Overmaling av betongvegger (5 år)	40.000	Mellombygget og fasade 1. etg. næringslokaler
Utskifting av knust glassbyggerstein (1 år)	2.000	Mellombygget
Overmaling av treoverflater vinduer (3 år)	100.000	Inkl. skraping av løs maling
Overmaling av treoverflater balkongdører samt treverk rundt balkongdørene (3 år)	70.000	Inkl. skraping av løs maling
Overmaling/lakking utgangdsdører (3 år)	10.000	Inkl. skraping av løs maling/lakk
Utskifting av vinduer boligdelen (10 år)	2.870.000	Alle vinduer i tre.

Utskifting av metallvinduer i næringslokalene (10 år)	470.000	Vinduer med metallomramming i næringslokalene i 1. etg
Utskifting av balkongdører (10 år)	220.000	
Nye beslag på mellombygget og småtak (2 år)	240.000	Mellombygget og små takflater
Ny taktekking på små, flate tak (2 år).	170.000	Mellombygget og små takflater over næringslokaler
Nye sluk til nedløp på flate tak (2 år)	10.000	Mellombygget og små flate tak.
Nytt gulv og heving av rekkverk på en balkong (2 år)	10.000	
Totalt estimat eks mva	**4.250.000**	
Rigg og drift alle arbeider. 20%	850.000	Denne summen vil øke da arbeidene trolig vil bli utført over flere etapper.
Totalt estimat inkl rigg og drift	**5.100.000,-**	
Merknad. Arealer er hentet ut fra satelittfoto og er ikke kontrollmålt på stedet. Kostnader er basert på veiledende priser og erfaringstall fra tilsvarende arbeider. Tallene er avrundet til nærmeste 10.000. Enkelte til nærmeste 1.000Kalkylen er et estimat som skal danne grunnlag for et budsjett, og er ikke en komplett anbuds- eller komplett arbeidsbeskrivelse.		

Tabell 1: Sammendrag av TG og KG.

6. Konstruksjon

2 Bygning generelt

21 Grunn og fundamenter

217 Drenering

Drenering fra byggeår. Grunmursplater som føres over terrengnivå i bakgården.

23 Yttervegger

231 Bærende yttervegger

Bygget har bærende vegger i betong.

Yttervegger i plaststøpt betong, gjelder også for grunnmuren.

234 Vinduer, dører, porter

Originale trevinduer fra 1982 i leilighetene. Enkeltvinduer er skiftet ut. Et av vinduene på loftet er byttet.

Balkongdører i tre med vindusfelt fra byggeår. Malte overflater.

Vinduer i næringslokalene i metall fra 1982 og 1994. Tilhørende dører i metall.

Inngangsdører fra bakgården i metall, mens andre mindre dører i bakgården er i tre.

235 Utvendig kledning og overflate

Teglforblending på bygg A og B. Fasaden på næringslokalene i betong sant grunnmuren er malt.

Fliser på veggene rundt enkelte inngangspartier.

Malt panel i portrom.

236 Innvendige overflater

Pussede og malte overflater.

237 Solavskjerming

Markiser foran vinduer og over balkong ved et fåtall av leilighetene mot bakgården i 2B.

26 Yttertak

261 Primærkonstruksjon

Takkonstruksjonen i tre som er synlig fra loftet i 2A og B.

Mellombygget har tak i plasstøpt betong. Støpt tak i de små overbyggene over 1. etg.

262 Taktekking

Byggene A og B med metallplater. Asfaltpapp på mellombygget og på flate tak over 1. etg. mot Kirkegaten og Arbos gate. På mellombygget har pappen oppbrett mot parapet.

263 Glasstak, overlys, takluker

Overlys i trappoppganger.

265 Gesimser, takrenner og nedløp

Støpt gesims.

Bygget har renner, nedløp og beslag i metall. Innvendig nedløp på mellombygget. Varmekabler rundt og ned i nedløpet.

På de flate takene over 1. etg. mot Kirkegaten og mot Arbos gate er nedløpene også plassert midt på taket. Nedløpene føres gjennom taket.

Falset aluminiumsbeslag mot gesims og mot 2A og B på mellombygget.

28 Trapper og balkonger

281 Innvendige trapper

Støpte trapper. Enkelte med terrasso.

282 Utvendige trapper

Støpt ett-trinntrapper ved inngangsparti til enkelte av butikklokalene. Skiferplate på toppen.

284 Balkonger og verandaer

Støpte balkonger mot bakgården.

Rekkvekk i metall. Tett i nedre del.

Franske balkonger mot Kirkeveien. Rekkverk i metall.

7. Tilstandsanalyse

7.1. Tilstand og tiltak

2 Bygning generelt

21 Grunn og fundamenter

217 Drenering

Grunnforhold og fundamentering ukjent. Det er ikke registrert synlige tegn til setningsskader fra utsiden eller tilgjengelige områder i kjelleren.

23 Yttervegger

231 Bærende yttervegger

Tilstand:

2A og 2B:

Skader på tegl i fasaden ble reparert for 4-5 år siden. Ingen synlige skader. Klatreplanter på fasaden mot bakgården. Festene til klatreplantene kan på sikt ødelegge fugene.

Grunnmur med noen små skader/avskalling og veldig små tegn til saltutslag. Noe malingsavflassing. Enkelt riss rundt vinduene i næringsdelen.

Mellombygget: Mot Arbos gate er det vertikale sprekker i begge hjørnene. Noe puss har falt av. Årsaken kan være vann som trenger ned via utettheter ut mot gesims. Når vannet fryser fører dette til frostsprengning.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes å fjerne klatreplantene på fasaden.

Takpapp på mellombygget bør skiftes ut. Se punkt262 for mer informasjon.

Løs puss bør fjernes og ny puss påføres. I hjørnet på mellombygget anbefales det at dette gjøres relativt omgående for å forhindre at løs puss faller på forbipasserende. Kartlegging av årsak og tiltak for å forhindre ytterligere skader bør imidlertid iverksettes først.

Grunnmuren bør males innen 3 år sammen med hele mellombygget.

234 Vinduer, dører, porter

Tilstand:

Vaktmester informerte om at vinduene begynner å bli dårlig og at enkelte vinduer står kontinuerlig åpne. Det ble ikke registrert tegn til råte i kontrollerte vinduer. Balkongdører er ikke kontrollert. Overflatene ble malt da for 4-5 år siden.

Rennemerker rundt originalt takvindu på loft.

Sprekk i en glassbyggerstein på mellombygget.

Avskalling på enkelte vannbrett på undersiden av vinduer i skifer.

Anbefalte tiltak:

Vinduene bør byttes ut i løpet av 10 år. Enkelte vinduer er allerede byttet ut, mens det er rapportert om at andre er til dels ødelagt. Nye vinduer med bedre isoleringsevne vil også kunne bidra til energisparing. Balkongdørene bør vurderes nærmere hvorvidt de også bør skiftes ut i løpet av denne perioden.

Forholdene rundt originalt vindu holdes under oppsikt.

Overflater bør overmales sammen med resterende treverk rundt balkongene innen tre år. Gjelder også dører i portrommet under mellombygget. Løs maling må skrapes av først.

Defekt glassbyggerstein bør byttes ut.

235 Utvendig kledning og overflate

Tilstand:

Ok tilstand.

Gesims- og andre beslag på mellombygget samt på beslag på overbygg i næringsdelen bærer stedvis preg av aldring og slitasje.

Anbefalte tiltak:

Mur og panel i fasaden bør overmales om ca 5 år. Løs maling fjernes før ny maling påføres.

Beslag skiftes ut samtidig med at det legges ny takpapp. Det kan også vurderes å demontere beslagene forsiktig og montere beslag som er i tilfredsstillende stand tilbake.

237 Solavskjerming

Tilstand er ikke kjent.

26 Yttertak

261 Primærkonstruksjon

Tilstand:

Gamle rennemerker på takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Ingen videre tiltak er nødvendige.

262 Taktekking

Tilstand:

Nye metallplater lagt på eksisterende plater på 2A og B for 4-5 år siden. Ingen tegn til skader.

Takpapp på mellombygget og flatt tak over inngangsparti til 1. etg. mot Kirkegaten og Arbos gate er trolig originale. Pappen har da oppnådd sin levealder. Noe mosebegroing på mellombygget. Sprekker og pussavflassing i hjørnene på mellombygget er det grunn til å tro at skyldes regnvann som har trukket ned i betongen fra oversiden og medført frostsprengning. Hvorvidt årsaken skyldes utettheter i pappen, utilstrekkelig oppbrett mot parapet eller svekkelser i gesimsbeslag er ikke kjent. Når papp og gesimsbeslag avdekkes vil det trolig være mulig å finne årsaken.

Stedvis sprekker på undersiden av betongtak ved inngangspartiene i 1. etg. Sprekkene kan skyldes utettheter i takpappen eller rundt sluk og dertil frostsprengning som nevnt over. Per i dag er ikke sprekkene alvorlige, men forholdene bør holdes under kontroll. Misfarging og algevekst på vertikal side.

Anbefalte tiltak:

Takpapp på mellombygget og på overbyggene mot Kirkegaten og Arbos gate bør byttes ut i løpet av et år. Eksisterende takpapp bør fjernes før ny legges på for å kartlegge evt. skader og svakheter i konstruksjonen under.

263 Glasstak, overlys, takluker

Tilstand:

Rennemerker under overlys i boligblokken i Arbos gate ser ut til å være gamle.

Anbefalte tiltak:

Forholdene holdes under oppsikt.

265 Gesimser, takrenner og nedløp

Tilstand:

Taknedløp på mellombygget ligger ikke på laveste punkt, noe som medfører at vann blir liggende på taket.

Anbefalte tiltak:

Når taket tekkes om må det sørges for at fall mot sluk blir tilstrekkelig. Det ble registrert noe søppel på mellombygget (sigaretter etc). Dette tetter igjen slukene. Det bør sørges for at beboere ikke kaster søppel på takflatene.

28 Trapper og balkonger

282 Utvendige trapper

Tilstand:

Generelt i tilfredsstillende stand. Enkelte manglende fuger mellom skiferhellene.

Anbefalte tiltak:

Hvis omfanget av manglende fuger øker bør disse etterfylles.

284 Balkonger og verandaer

Tilstand:

Nytt epox ble påført på overflaten for 4-5 år siden. Rekkverk i metall med noe misfarging på gelender.

En balkong ligger tilnærmet direkte på taket til mellombygget. Denne balkongen har lagt trebord på gulvet. Rekkverket på denne balkongen er annerledes enn de resterende. Fuktoppsug i nedkant av metalleplatene som står i en metallramme.

Anbefalte tiltak:

Når taket skal tekkes om bør man samtidig heve rekkverket til den ene leiligheten opp fra taket på mellombygget for å forhindre at fukt trenger opp i rekkverket. Gulvbord bør ligge noe opp fra det eksisterende taket for å sikre tilstrekkelig opptørking (usikkert om forholdene per i dag).

Rekkverkene rengjøres ved behov (av beboer).

7.2. Tabell med alle TG og KG

Tabell 2: Sammendrag av TG og KG.

BD-nr.	Bygningsdel	Beskrivelse	TG	KG
21	Grunn og fundamenter		IU	1
217	Direkte fundamentering	Støpt grunnmur	IU	1
23	Yttervegger			
231	Bærende yttervegger	Betong	1	1
234	Vinduer, dører, porter	Vinduer og dører i tre	1-2	2
235	Utvendig kledning og overflate	Teglforblending, metallbeslag	1	1
26	Yttertak	Bærende konstruksjoner		
262	Taktekking	Takpapp, metallplater	2	2
265	Gesimser, takrenner og nedløp	Innvendig nedløp, gesimser i betong.	2	3
28	Trapper og balkonger			
284	Balkonger og verandaer	Generelt støpte balkonger med rekkverk i metall	1	1

8. Konklusjon

Byggene er generelt godt vedlikeholdt. Originale materialer som takpappen på mellombygget og etter hvert vinduene begynner å ha oppnådd sin levealder.

Årsakene til sprekkene på hjørnene av mellombygget er ikke kartlagt. Fukt som har trengt ned i konstruksjonen fra taket og dertil frostsprengning kan være en mulig årsak. Biter av pussen har begynt å falle av. Det anbefales at forholdene kartlegges relativt omgående for å forhindre at puss kan falle ned på forbipasserende.

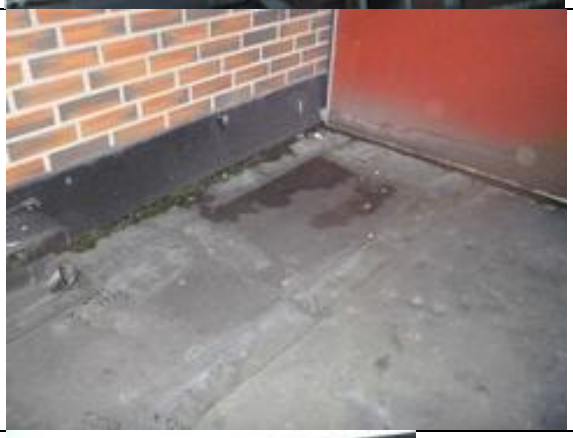
Takpappen på mellombygget og de små takflatene har trolig oppnådd sin levealder og bør byttes ut. Det anbefales at eksisterende takpapp fjernes før ny legges slik at evt. skader kan kartlegges og utbedres. Samtidig bør slukene kontrolleres og evt. skiftes ut om nødvendig.

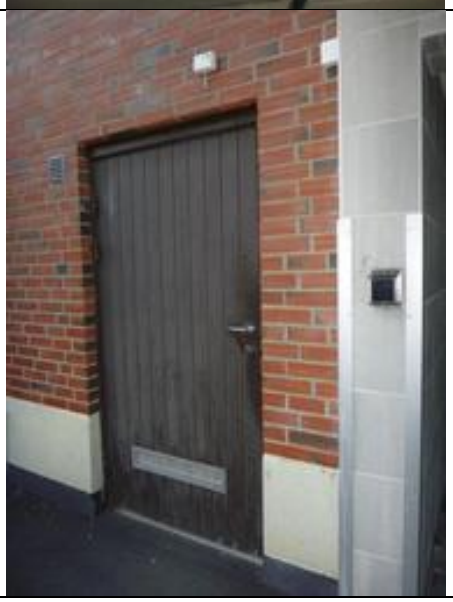
Enkelte vinduer er skiftet ut. Vaktmester informerte om at det er rapportert om at også andre har dårlige vinduer. Det bør vurderes å skifte ut samtlige av vinduene ila 10 år. Trolig er balkongdørene av samme kvalitet og bør vurderes utskiftet samtidig. Utskifting av vinduer og balkongdører til ha en energiøkonomisk besparelse.

Et jevnlig og godt vedlikehold av mur- og treoverflatene resulterer generelt i at materialene oppnår en lengre levealder. Det bør sørges for at sigaretter etc. ikke kastes fra boligblokkene og ned på det flate på mellombygget slik det har blitt gjort. Dette medfører at slukene tettes og vannet

9. Et utvalg bilder tatt på befaringen

1		Mellombygget. Vanndammer på taket indikerer at nedløpet ikke ligger på laveste punkt.

2		Arbos gate 2A.
3		Detalj av balkong nederst til venstre i bilde nr. 2. Fukt i rekkverk. Noe mosebegroing på takpappen.
4		Arbos gate 2A. Treverk rundt balkongdørene. Det ble lagt nytt epoxybelegg på balkongene for 4-5 år siden.

5		Mellombygget mot Arbos gate. Sprekker i begge hjørnene av bygget.
6		Nærbilde av bilde nr. 5. Sprekker i pussen. Noe puss har falt av.
7		Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, men treverk bør overmales ila 3 år.

8		1.etg. på gateplan har næringslokaler på utvendig fasade.
9		Små skader i pussen langs grunnmuren.
10		Små sprekker i tak over rundt inngangspartiene til næringslokalene.

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 3.184.048,74

Utbetalt lånebeløp: 3.190.000,00

Lånetaker: SAMEIET ARBOSGATE 2

Lånenummer: 1516.10.90562

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 3.190.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,95% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.07.2045

Trekkes fra konto: 7077.05.22763

Neste forfall 01.12.2025: 24.851,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 236

Terminbeløp: 5.864.845,44

Avdrag: 3.184.048,74

Renter: 2.664.276,70

Gebyr: 16.520,00

Detaljer t.o.m. 2026

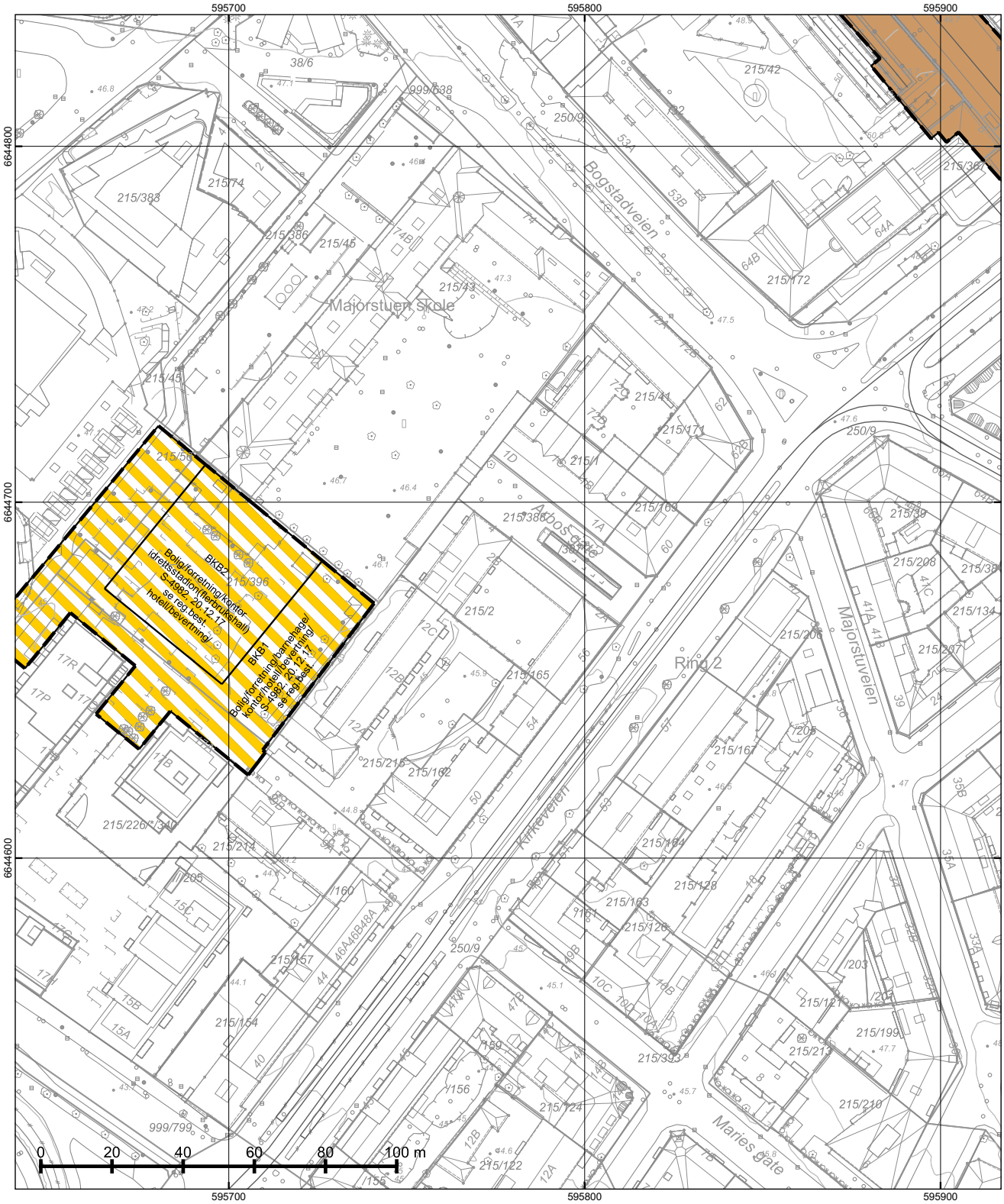
Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.12.25	24.851,00	6.592,66	18.188,34	70,00	3.177.456,08
01.01.26	24.851,00	6.025,30	18.755,70	70,00	3.171.430,78
01.02.26	24.851,00	6.060,87	18.720,13	70,00	3.165.369,91
01.03.26	24.851,00	7.904,81	16.876,19	70,00	3.157.465,10
01.04.26	24.851,00	6.143,31	18.637,69	70,00	3.151.321,79
01.05.26	24.851,00	6.779,61	18.001,39	70,00	3.144.542,18
01.06.26	24.851,00	6.219,59	18.561,41	70,00	3.138.322,59
01.07.26	24.851,00	6.853,87	17.927,13	70,00	3.131.468,72
01.08.26	24.851,00	6.296,76	18.484,24	70,00	3.125.171,96
01.09.26	24.851,00	6.333,92	18.447,08	70,00	3.118.838,04
01.10.26	24.851,00	6.965,17	17.815,83	70,00	3.111.872,87
01.11.26	24.851,00	6.412,42	18.368,58	70,00	3.105.460,45
01.12.26	24.851,00	7.041,59	17.739,41	70,00	3.098.418,86

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	298.212,00	84.708,69	212.663,31	840,00	3.013.710,17
2028	298.212,00	90.718,13	206.653,87	840,00	2.922.992,04
2029	298.212,00	97.347,03	200.024,97	840,00	2.825.645,01
2030	298.212,00	104.282,14	193.089,86	840,00	2.721.362,87
2031	298.212,00	111.765,10	185.606,90	840,00	2.609.597,77
2032	298.212,00	119.722,98	177.649,02	840,00	2.489.874,79
2033	298.212,00	128.418,76	168.953,24	840,00	2.361.456,03
2034	298.212,00	137.590,95	159.781,05	840,00	2.223.865,08
2035	298.212,00	147.464,04	149.907,96	840,00	2.076.401,04

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2036	298.212,00	157.992,80	139.379,20	840,00	1.918.408,24
2037	298.212,00	169.415,68	127.956,32	840,00	1.748.992,56
2038	298.212,00	181.539,48	115.832,52	840,00	1.567.453,08
2039	298.212,00	194.566,20	102.805,80	840,00	1.372.886,88
2040	298.212,00	208.486,99	88.885,01	840,00	1.164.399,89
2041	298.212,00	223.508,10	73.863,90	840,00	940.891,79
2042	298.212,00	239.526,34	57.845,66	840,00	701.365,45
2043	298.212,00	256.714,05	40.657,95	840,00	444.651,40
2044	298.212,00	275.110,40	22.261,60	840,00	169.541,00
2045	173.966,44	169.541,00	3.935,44	490,00	0,00

Utskrift: 19.11.2025 14:04:44



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232744/ 86529154

Deres ref.:

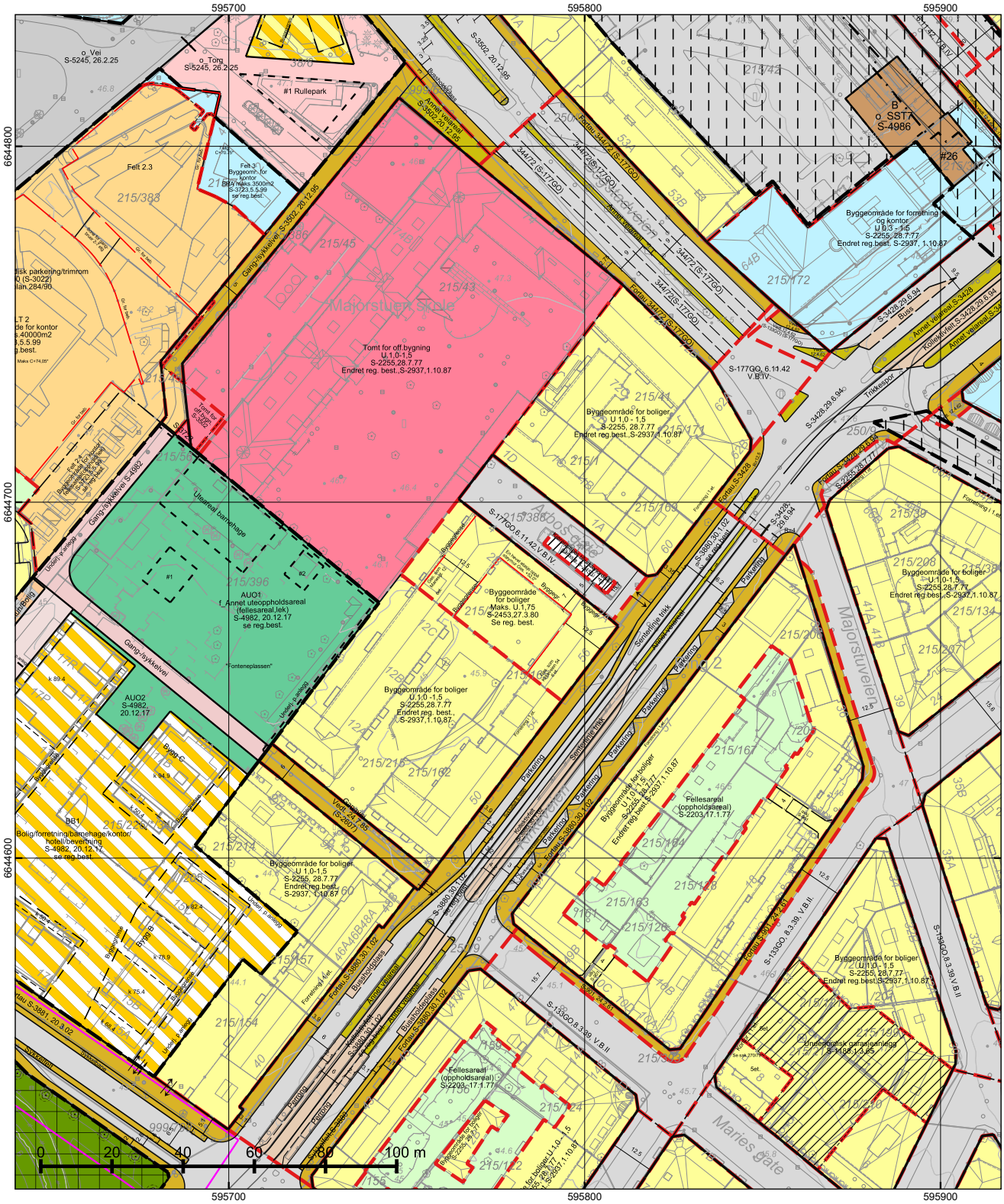
Adresse: ARBOS GATE 2

Kommentar:

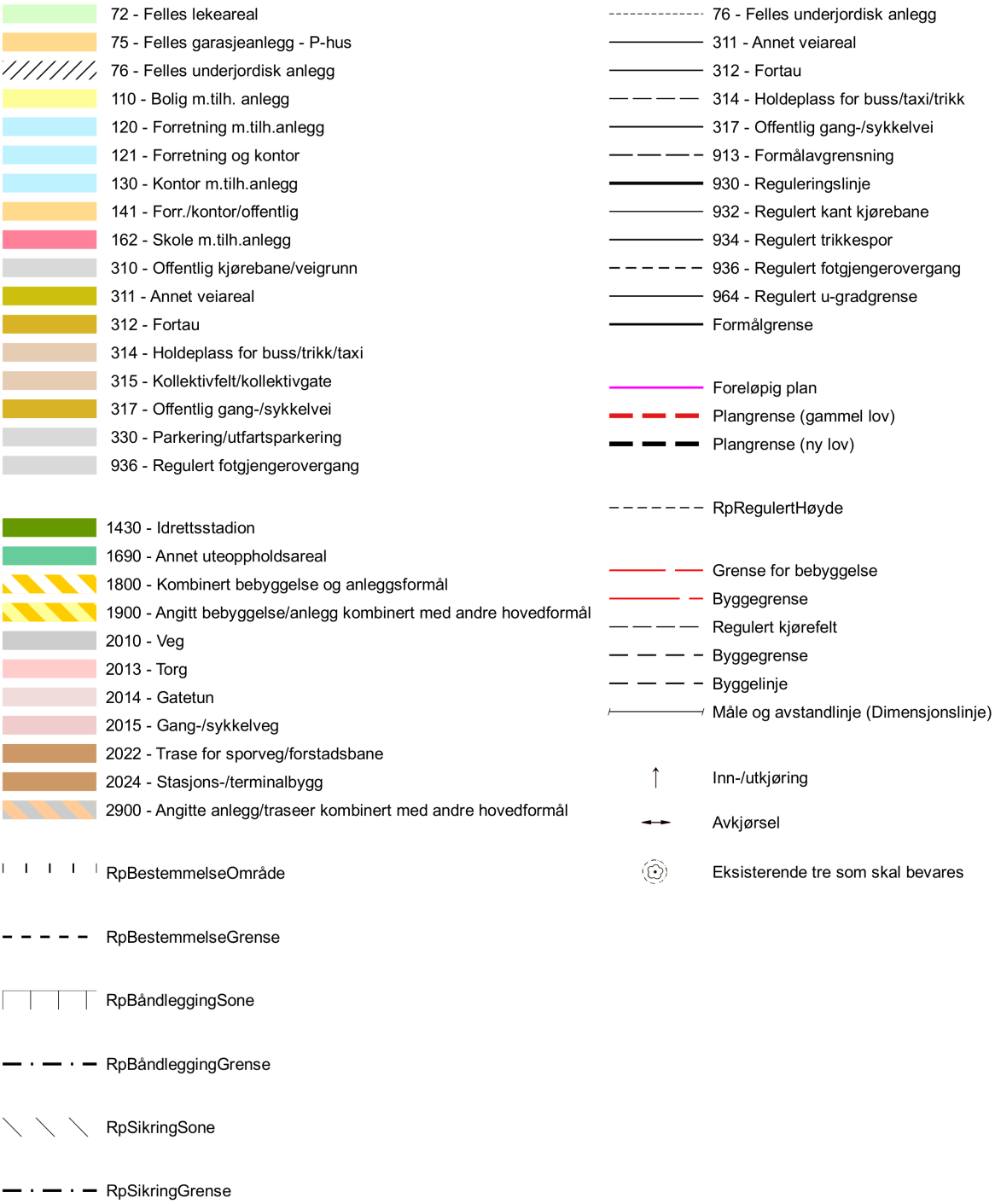
Gnr/Bnr: 215/2

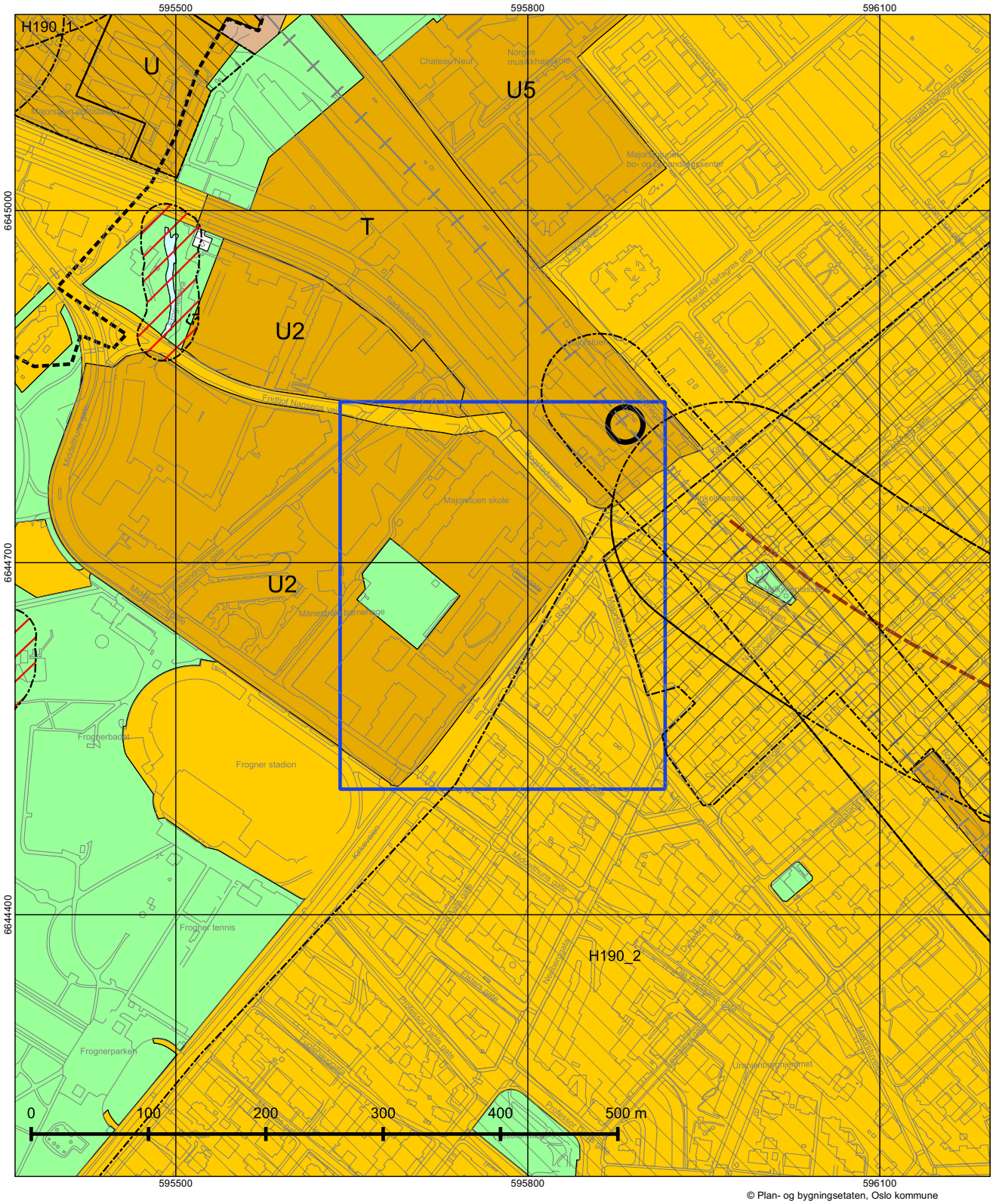
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


595700
595800
595900
6644800
6644700
6644600
Majorstuveien
Arbos gate
Maries gate
Majorstuen Skole
Tomt for off bygning
U 1,0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
AUO1
f_Annet uteoppholdsareal (fellesareal,lek)
S-4982, 20.12.17
se reg.best.
AUO2
S-4982_
20.12.17
Byggeområde for boliger
U 1,0 -1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,
S-2937,1.10.87.
Byggeområde for boliger
Maks. U 1,75
S-2453,27.3.80
Se reg. best.
Fellesareal (oppholdsareal)
S-2203,17.1.77
Underjordisk garasjeanlegg
S-1168,1.3.65
Gang-/sykkelvei S-4982
Gang-/sykkelvei S-3602, 20.12.85
Annet veigrunn
S-3602, 20.12.85
Fortau S-3680,30.1.02
Kollektivfelt S-3428,29.6.94
Trikkespor
Annet veigrunn S-3428
Bussholdeplass
Parkering
Sentrelinje trikk
Fortau S-3428
Fortau S-2255, 28.7.77
S-177GO, 6.11.42 V.B.IV.
S-133GO,8.3.99 V.B.II.
Fortau S-3428,29.6.94
Bygg C
Bygg B
Bygg A
Felt 2.3
Felt 3
Byggeområde for boliger
BE1
Bolig/forretning/barnehage/kontor/
hotell/overnatting
S-4982, 20.12.17
se reg.best.
#1 Rullepark
#26
o Vei
S-5245, 26.2.25
o Torg
S-5245, 26.2.25
o SST7
S-4986
"Fonteneplassen"
Uteareal barnehage
Gang-/sykkelvei
Annet veigrunn
Fortau S-3680,30.1.02
Fortau S-3680,30.1.02
Fortau S-3680,30.1.02

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232744/86529154
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



Oslo

S-2453

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Kirkeveien 56 og Arbos gate 2 og 4, regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.

Vedtaksdato: 27.03.1980

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198001567

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KIRKEVEIEN 56 OG ARBOS GATE 2 OG 4, OSLO KOMMUNE

§ 1. Området er på kartet vist med reguleringsgrense og reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.

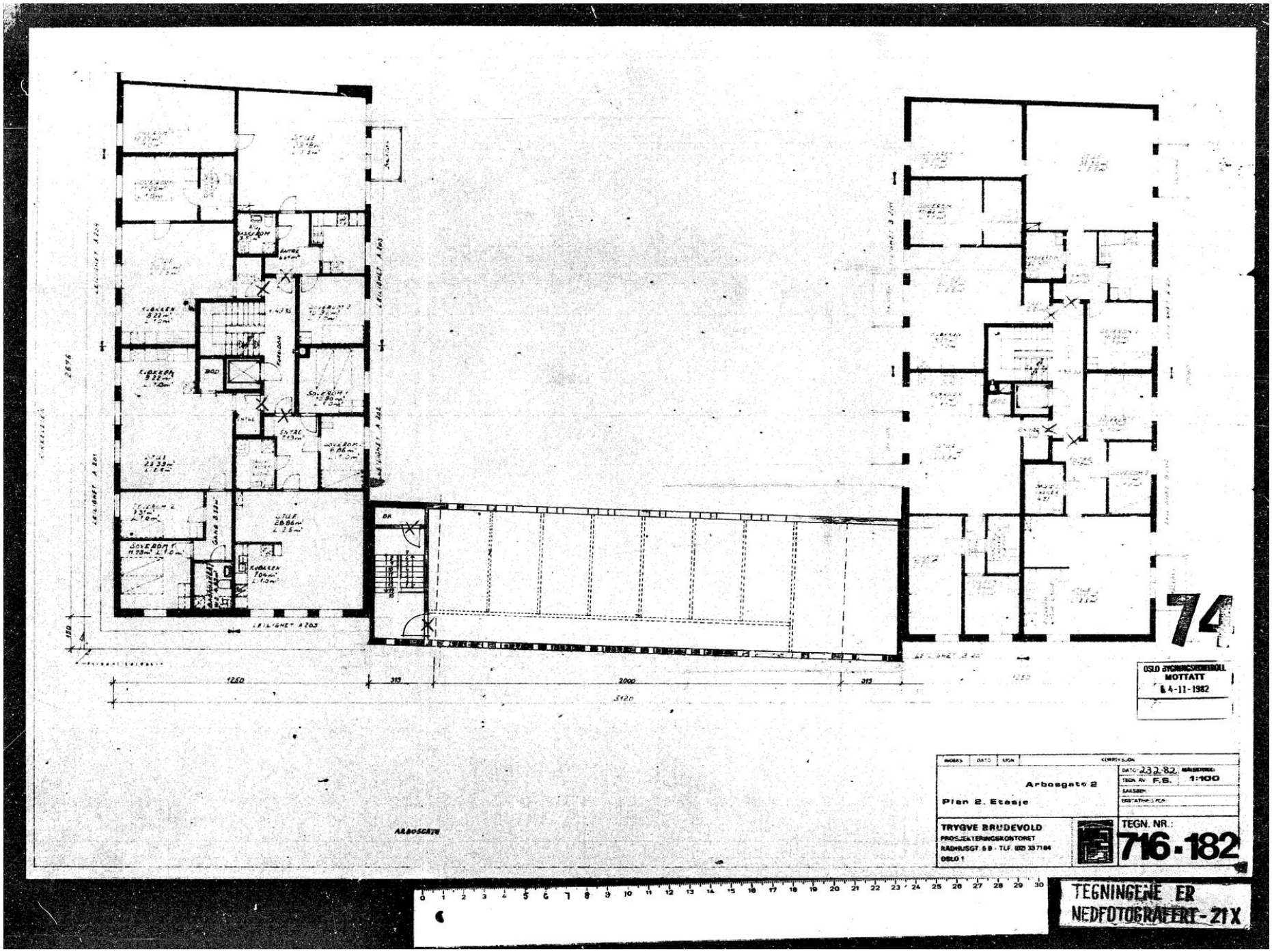
§ 2. Bebyggelsen kan oppføres i 6 etasjer med samme gesimshøyde som de tilstøtende hus inntil Kirkeveien 56 og Arbos gate 4. Mot Arbos gate oppføres støybeskyttende mur, og det tillates oppført en overliggende lav etasje på maks 180 m2 mellom blokkene, som vist på reguleringskartet. Maks utnyttelsesgrad er 1,75 inklusive forannevnte fløy mellom blokkene.

§ 3. Det tillates innredet forretninger i 1. etasje langs Kirkeveien.

§ 4. Det skal primært bygges minst 70% 3- og 4- roms leiligheter eller større. Det tillates ikke bygget leiligheter mindre enn 2- roms.

§ 5. Innenfor reguleringsområdet skal det opparbeides underjordisk garasjeanlegg med 0,6 bilplasser pr. 2-roms leilighet, og 1 plass for større leiligheter, videre 1 plass på 50 m2 forretningsareal samt plass til lossing og lasting. Eventuelle overskytende parkeringsplasser tillates bare benyttet til boligparkering.

§ 6. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av arealet, slik det er foreskrevet i paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo.


74
OSLO BYGNINGSKONTOROLL
MOTTATT
4-11-1982
Arbosgate 2
Plan 2. Etasje
TRYGVE BRUDEVOLD
PROSJEKTERINGSKONTORET
RADHUSGT. 5 B · TLF. (02) 33 71 84
OSLO 1
DATO: 23-2-82
TEGN. AV: F.S.
1:100
TEGN. NR.:
716-182
ARBOSGATE
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HØYBLOKKGT. 15 ** OSLO 5 * 68 30 60

KOPI

Oslo, den

19. april 1985.

PMB/ES

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeid: Ambes gate 2

Bygning: Nybygg

Bygg: Boligblokk med forretninger

Byggherre: A/S Kirkebygg III v/T.Brudevold, Rådhusgata 5 B, 0151 OSLO 1

Ansvarshavende: Trygve Brudevold, Prosjekteringsavd. Rådhusgata 5 B, Oslo 1

Murm.Erling Larsen, Postboks 41 Rislekka, 0516 OSLO 5

Journalnr. 80/238

Avsluttende synsforretning 27.3.85

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

fung. Overingeniør Per M.Berglie

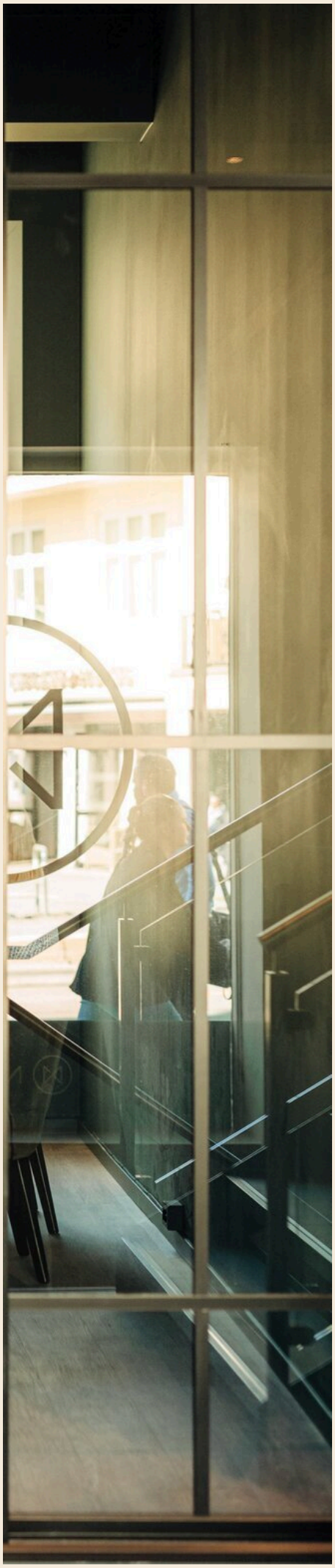
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0251/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Arbos gate 2A 0368 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 2, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Konstantin Karlsson

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
k.karlsson@nordvikbolig.no
404 33 455