NORDVIK

Oslo gate 2C

2 soverom | 78 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Oslo gate 2C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Nabolagsprofil
38	Om boligen
51	Vedlegg
74	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.10.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmfull og arkitekttegnet 3/4-roms leilighet|Totalrenovert 2017|Lekkert bad + wc-rom|Peis|Generøs takhøyde| Må sees!

Prisantydning	**7 350 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**7 353 319,-**
Fellesgjeld	**2 229,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 555,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Oslo gate 2C, en nydelig, klassisk og unik 3-roms leilighet i Gamlebyen. Denne arkitekttegnede boligdrømmen byr på generøs takhøyde, store vindusflater og peis som skaper en herlig atmosfære. Leiligheten ble totalrenovert i 2017 med nytt bad, ekstra toalett, kjøkken, gulv og elektrisk anlegg. Her møtes klassiske detaljer og moderne løsninger i en gjennomtenkt helhet.

Leiligheten ligger i et populært boområde i Gamlebyen, rett ved Bjørvika og kort vei til butikker, grønne lunger, serveringssteder og kollektivtilbud.

Høydepunkter:
Gjennomgående, vendt mot Arups gate og bakgård
Totalrenovert i 2017
Beton ciré-gulv med gulvvarme i nesten hele leiligheten
Koselig stue med peis
Store vindusflater
Rosett og stukkatur
To gode soverom, mulighet for et ekstra
2 boder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm





1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm






JORDENS VEGETATION










Be Weird




best believe I'm here to
Be Weird




SAMSUNG


























NOTHING


SOMEDAYS
WE BLOOM
somedays we bloom
Sone
30
























CLUB






Gamlebyen skole





Oslo gate 2C

Nabolaget Minneparken - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	**2 min** 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**13 min** 1 km
Bjørvika skole (planlagt høst ... 840 elever	**13 min** 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**12 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**7 min** 2.7 km
Hersleb videregående skole	**17 min**
Kongshavn videregående skole 550 elever	**21 min** 1.6 km

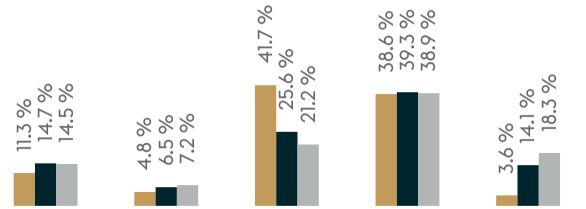
Offentlig transport

Munkegata Linje 34, 34X, 70, 70N	**1 min** 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**4 min** 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**11 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 1.2 km
Oslo Gardermoen	**35 min**

Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (1... 80 barn	**3 min** 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 66 barn	**3 min** 0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 å... 32 barn	**8 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minneparken	1 270	699
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Ruinparken balløkke	2 min
Gamlebyen skole	4 min
Grip Gym	7 min
Fresh Fitness Grønland	7 min

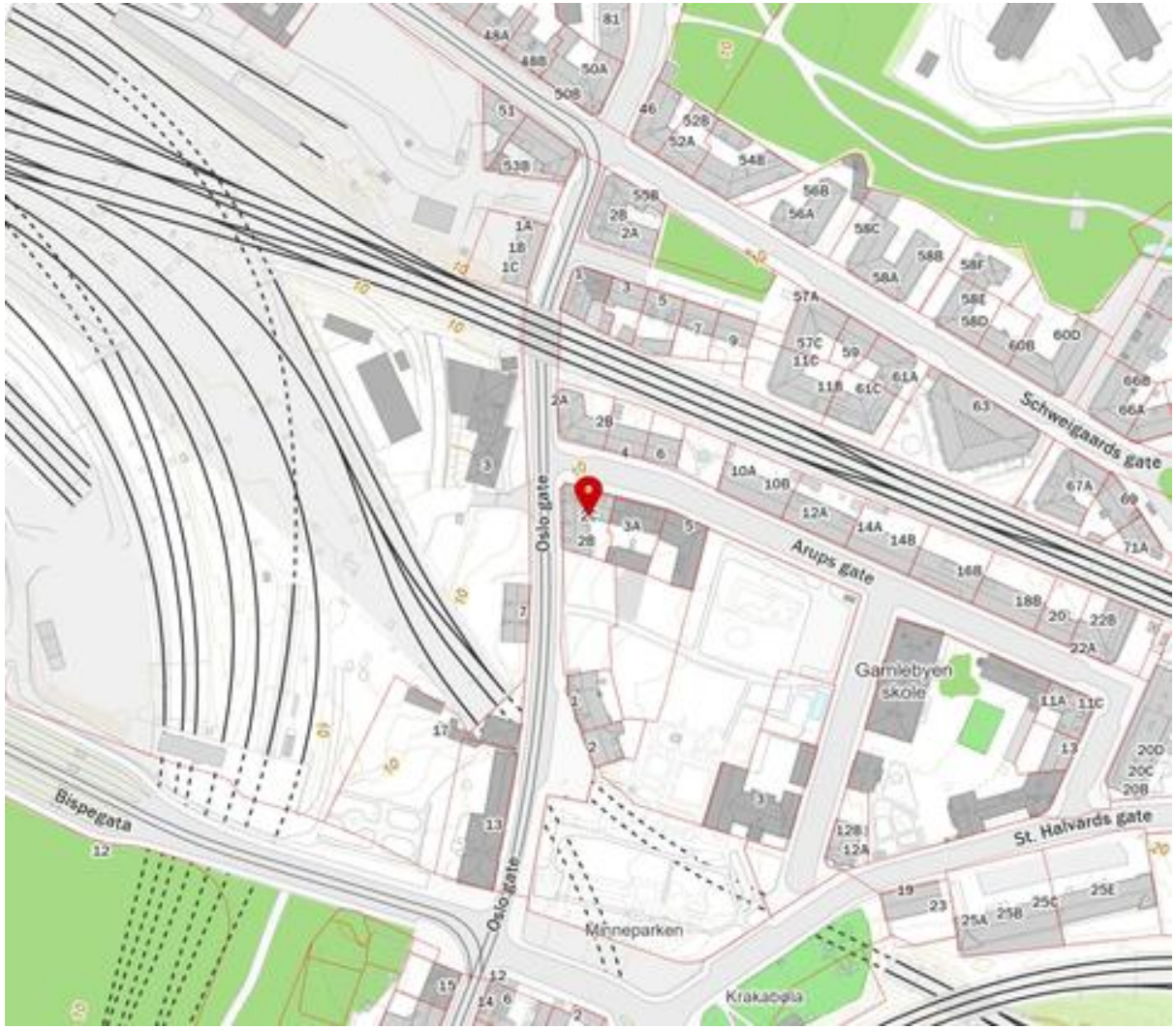
«Nærheten til sentrum og parkene.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100



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

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0135/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Oslo gate 2C, 0192 OSLO
Gnr 233, bnr 299 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1 i Oslogt 2 B Borettslaget, org.nr. 959063990

Selgere
Jakob Lade Kirby Stenvaag
Sarah Jane Kirby

Kjøpesum og omkostninger
7 350 000,- (Prisantydning)
2 229,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 352 229,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 353 319,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 362 819,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 88 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom
Total BRA: 78 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. 2 boder
Total BRA: 10 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Solforhold
Senformiddagssol i kjøkken, bad og gjesterom - og i bakgard - hele året
Reflektert ettermiddagslys i stue (reflektert langs fasade mot gate)

Innhold
Leiligheten ligger i 1.etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder som utgjør 10 m².

Standard
Entré:

Innbydende entré og gang med flere lekre detaljer. Her har du god plass til yttertøy og sko i plassbygde garderobeskap på begge sider av gangen.

Stue:
Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter, med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Stuen har godt med lysinnslipp, hjørnepeisen med eget vedrom som gjør stuen ekstra lun og innbydende på kalde vinterkvelder, stukkatur og rosetter, samt vegger malt i behagelige farger.

Kjøkken:
Separat kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen har gule, slette overskap og underskap med fronter i trefinér og knotter i stål. Benkeplaten er i rustfritt stål med nedfelt kum og uttrekkbar kran. Mellom benkeplaten og overskapene er det en fargerik terrazzoflis, og under overskapene er det belysning. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer: induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er plass til spisebord med utsikt mot den hyggelige bakgården.

Bad:
Delikat bad med store, beige fliser på gulv og deler av veggene. Badet har både badekar og en flislagt dusjnisje med glassvegg, takdusj, hånddusj og termostatbatteri, samt innfelte nisjer til oppbevaring. Videre er badet innredet med vegghengt toalett og et servantskap med eikefronter, benkeplate i heltre og oppstående servant. Over servanten er det et speilskap med integrert belysning. Vinduet har frostet folie, slik at du får dagslys og samtidig beholder privatlivet.

Toalettrom:
I tillegg til badet har leiligheten et separat toalettrom med lyseblå fliser på deler av veggene og himling i en dyp, grønn farge. Rommet består av vegghengt toalett, servant med speil over og opplegg for vaskemaskin. Det er også praktisk plass til oppbevaring over vaskemaskinen.

Soverom:
Hovedsoverommet har kalkmalte vegger og en dekorativ spilevegg i eik med hyller, og gir en rolig og harmonisk atmosfære. Det har to vinduer og god plass til dobbeltseng, stor kommode og øvrige møbler. Soverom nummer to har vegger som er malt i behagelige farger og passer utmerket som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, med plass til enkeltseng, hylle og kommode/garderobeskap.

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/.

Modernisering og påkostninger
2021:
- Fjernet plassbygde seng/skap i hovedrommet, kalkmalte vegger og satte opp aku-vegg (trespiler) (utført selv)
- Satt inn dimmer i gang (Utført av Storm elektro.)
2022:
- Montert gulvlister i alle rom (utført av snekker Ole Jørgen Svenskerud)
- Monterte to klesgarderober (utført av snekker Ole Jørgen Svenskerud)
- Malte resterende av rom inkl tak (utført av Garanatrya bygg)
2023:
- Spraylakkering av kjøkkenskap (Utført av Spraylakkering)
2025:
- Lagt fliskant langs dusj (utført av Skape Bygg Babai)
2026:
- Fuget gulvfliser og fylt opp med fyllmasse under gulvet (utført av Urbana Fasade)

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Baderommet har god standard fra 2017 med flislagte overflater, downlights i himling og varmekabler i gulv. Det er satt inn servantskap for oppbevaring av velværeartikler. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, badekar og dusj. I tillegg til bad, har leiligheten et ekstra WC-rom med inngang fra kjøkkenet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk skiftet på bad og dokumentert sveisemembran i gulv. Det er nytt røropplegg fra 2017 i forbindelse med oppgradeing av badet. Arbeidet er utført av fagmann, men det foreligger ikke dokumentasjon, da det er utført som en vennetjeneste. Waterguard i toalett-rom og kjøkken. 2025: lagt fliskant langs dusj (utført av Skape Bygg Babai) 2026 - fuget gulvfliser og fylt opp med fyllmasse under gulvet (utført av Urbana Fasade

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet har god standard fra 2017 med flislagte overflater, downlights i himling og varmekabler i gulv. Det er satt inn servantskap for oppbevaring av velværeartikler. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, badekar og dusj. I

tillegg til bad, har leiligheten et ekstra WC-rom med inngang fra kjøkkenet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk skiftet på bad og dokumentert sveisemembran i gulv. Det er nytt røropplegg fra 2017 i forbindelse med oppgradeing av badet. Arbeidet er utført av fagmann, men det foreligger ikke dokumentasjon, da det er utført som en vennetjeneste. Waterguard i toalett-rom og kjøkken.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet har god standard fra 2017 med flislagte overflater, downlights i himling og varmekabler i gulv. Det er satt inn servantskap for oppbevaring av velværeartikler. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, badekar og dusj. I tillegg til bad, har leiligheten et ekstra WC-rom med inngang fra kjøkkenet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk skiftet på bad og dokumentert sveisemembran i gulv. Det er nytt røropplegg fra 2017 i forbindelse med oppgradeing av badet. Arbeidet er utført av fagmann, men det foreligger ikke dokumentasjon, da det er utført som en vennetjeneste. Waterguard i toalett-rom og kjøkken. 2025: lagt fliskant langs dusj (utført av Skape Bygg Babai) 2026 - fuget gulvfliser og fylt opp med fyllmasse under gulvet (utført av Urbana Fasade

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017: – Montert ny peis.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017, Elektro-Sivert Installasjon AS

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er nytt røropplegg fra 2017 i forbindelse med oppgradeing av badet. Arbeidet er utført av fagmann, men det foreligger ikke dokumentasjon,

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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye loftsleiligheter + balkonger (gjelder ikke vår leilighet)

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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:

UTVENDIG
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstrUksjon/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater. Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2016. En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull.

INNVENDIG
Overflatebehandling gulv: Gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malt tegl. Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er bilder. Bad med fliser på gulv og vegger samt malte glatte flater. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt innebygd badekar. Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 1cm fall. Målingen er utført som punktkontroll. Forhold under badekar ikke vurdert. Det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med stål benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og

det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Toalettrom
Gulv: Gulvbelegg. Vegger: Malte glatte flater og fliser. Himling: Malte glatte flater. Innredning: Vannklosett, servant og lys. Det er opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger. Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.
Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert. Anlegg med automatsikringer. Brannslukker og røykvarsler. Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet. Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Det er etablert ildsted i stuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken. Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Teglsteinspipe ligger i vegg mot naboleiligheten. Det er ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av pipeløpet. Det er ikke mulig for takstmann å fastslå om pipeløp er tilldekket i tilstøtende leilighet og det anbefales ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad er basert på de sider som er synlig i leiligheten. En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Vurderingen og fastseting av tilstandsgrad baserer seg kun på de delene av pipa som er tilgjengelig fra selve boligen.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
Konsekvens:
- På grunn av alder er det økt usikkerhet knyttet til pipens videre tilstand og restlevetid. Ytterligere undersøkelser anbefales ved fremtidig rehabilitering eller dersom symptomer oppstår
Tiltak:
- Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring). Manglende ildfast plate innebærer økt brannrisiko ved bruk av ildstedet og er ikke i samsvar med dagens sikkerhetskrav. Forholdet bør utbedres før normal bruk av ildstedet.
Tiltak:
- Det må umiddelbart monteres ildfast plate i korrekt størrelse og utførelse (i samsvar med ildstedets monteringsanvisning og forskriftskrav). Platen skal dekke forskriftsmessig område foran og under ildstedet, typisk minimum 30 cm foran og 10 cm til sidene – eller etter produsentens krav. Velg materiale som er godkjent for formålet, f.eks. herdet glass, stålplate eller skifer.

Innvendig > Andre innvendige forhold
Det er opplegg for vaskemaskin på toalett rommet. Det er lagt vannstopper ved vaskemaskin for eventuelt lekkasje. Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk.
Vurdering av avvik:
- Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk.
Konsekvens:
- Høy risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger. Kan medføre fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, med fare for mugg og råte. Potensielt store kostnader ved skadeutbedring.
Tiltak:
- Det anbefales å benytte lekkasjesikring, vannstoppventil og oppsamlingskar under vaskemaskinen. Ved fremtidig ombygging kan plassering i rom med sluk vurderes.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av

en autorisert rørlegger.
Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Stoppekran for vann er ikke plassert i boligen, men trolig i fellesareal eller ute. Dette er et avvik fra dagens anbefalte praksis, hvor stoppekran bør være lett tilgjengelig inne i boligen for rask stenging ved lekkasje.
Konsekvens:
- Ved vannlekkasje kan det ta lengre tid å stenge vannet, noe som øker risikoen for omfattende vannskader. Tilgangen til stoppekran kan være vanskelig i en nødsituasjon, spesielt hvis den er ute eller i et låst fellesrom.
Tiltak:
- Avklar plassering av eksisterende stoppekran og informer beboer/kjøper tydelig. Vurder etablering av ny stoppekran inne i boligen dersom det er teknisk og økonomisk mulig. Alternativt, sørg for enkel tilgang til eksisterende stoppekran og merk den godt.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2017 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens:
- Kullfilterventilator fjerner lukt og fettpartikler, men transporterer ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.
Tiltak:
- Det anbefales å avklare med borettslaget om etablering av avtrekk til friluft er mulig. Dersom dette ikke tillates, bør ventilatoren vedlikeholdes jevnlig og kullfilter skiftes etter produsentens anbefalinger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Vinduet er plassert innenfor våtsone og er derfor mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige bygningsdeler. Det ble ikke registrert synlige skader ved befaringen. Langvarig fuktpåvirkning kan imidlertid gi redusert levetid på karm og tilstøtende materialer.
Konsekvens:
- Vindu i våtsone er mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige bygningsdeler. Det ble ikke registrert skader ved befaringen.
Tiltak:
- Overflater og skjøter rundt vinduet bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense fuktpåvirkning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall. Fallforhold under innebygd badekar ikke vurdert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.
Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det ble registrert lokalt fall mot sluk på ca. 1 cm målt fra terskel til sluk. Øvrige gulvflater fremstår i hovedsak flate. Fallforhold under badekaret er ikke vurdert.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Det er ingen eller liten lufting under innebygd badekar.
Konsekvens:
- Flatt gulv uten tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen gir økt risiko for vannansamling og utilsiktet vannspredning til øvrige deler av badet. Over tid kan dette øke sannsynligheten for fuktbelastning på membran, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende risiko for skjulte fuktskader. Funksjonen anses redusert, men ikke akutt sviktende .
Tiltak:
- Det anbefales å være oppmerksom på bruk og vannmengder utenfor dusjsonen. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet bør gulvet bygges om med tilstrekkelig fall mot sluk også på øvrige gulvflater, i samsvar med gjeldende anbefalinger og våtromsnorm.
Konsekvens:
-Forholdet har begrenset betydning på registreringstidspunktet, men bomfliser kan over tid utvikle seg til løse fliser, sprekkdannelser eller lokale skader i fuger og overflater.
Tiltak:
- Overvåkes ved normal bruk. Lokale utbedringer kan vurderes dersom flisene blir løse eller det oppstår sprekker.
Konsekvens:
- Manglende lufting kan bidra til opphopning av fukt under innkassingen og gjøre eventuell lekkasje vanskeligere å oppdage.
Tiltak:
- Det anbefales å etablere inspeksjons- og ventilasjonsmulighet dersom dette er praktisk gjennomførbart.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt innebygd badekar. Det er tilkoblet et vannklosett.
Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det ble ikke registrert synlig løsning som dokumenterer at lekkasjevann fra innebygget sisterne ledes til synlig sted. Manglende dokumentasjon eller synliggjøring innebærer usikkerhet knyttet til lekkasjesikringen.
Konsekvens:
- Eventuelle lekkasjer kan bli oppdaget sent og medføre skade på tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak:
- Det anbefales nærmere kontroll av sisternekonstruksjonen og dokumentasjon på at lekkasjevann ledes til synlig sted i samsvar med løsningen som er benyttet. Eventuelle avvik bør utbedres av fagkyndig.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr
Innredning: Vannklosett, servant og lys. Det er opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det ble ikke registrert synlig løsning som dokumenterer at lekkasjevann fra innebygget sisterne ledes til synlig sted. Manglende dokumentasjon eller synliggjøring innebærer usikkerhet knyttet til lekkasjesikringen.
Konskvens:
- Manglende drenering medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader over tid.
Tiltak:
- Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm. Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Ingen ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.
Konsekvens:
- Manglende ventilasjon gir utilstrekkelig luftutskifting og kan medføre luktproblemer samt økt risiko for kondens og fuktbelastning på overflater. Forholdet oppfyller ikke dagens anbefalte krav til ventilasjon i rommet.
Tiltak:
- Det anbefales å etablere ventilasjon i form av mekanisk avtrekk eller annen godkjent ventilasjonsløsning for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er utført hulltaking. Ved hulltaking er det registrert teglvegg og det lar seg ikke måle fukt i konstruksjonen. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Innbo og løsøre

Følger med boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin/tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Boligen kan etter nærmere avtale overtas møblert.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Se punkt 3, i vedtektene for alle vilkår.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F

Oppvarming
Elektrisk
Peis

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 14112 kWh, Strømkostnad forrige år: 7056 kr (inkl. nettleie)

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 555,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 23.09.2026
Herav: 4 554,90,-

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Renovasjon, kommunale avgifter, trappavask, oppgradering av brannvarselanlegg, tv og internett, vann.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 428 326,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 713 303,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Leiligheten har tv og bredbånd inkludert i felleskostnadene med avtale gjennom Telia.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslagets navn er Oslogt 2 B Borettslag.
Laget består av eiendommen Oslo gate 2 B og C som utgjør 16 andeler, gnr. 233, bnr. 299 i Oslo kommune.
Borettslaget har en pent opparbeidet og hyggelig bakgård med steinheller, sittegrupper, pizzaovn, grill og flott beplantning. Bakgården har også avsatt plass til sykkelparkering. Det er mulig å parkere barnevogn under markise/i eget skjul. Rett utenfor gårdsrommet er det lekeplass for barna.

Styrets arbeid 2025:
Styret i Borettslaget Oslo gate 2 B har i løpet av 2025 avholdt tre styremøter. I disse møtene har vi fordelt oppgaver og fulgt opp løpende avtaler, forsikringer, HMS, vedlikehold og drift. Det har også blitt gjennomført dugnad i løpet av året.

Brannsikkerhet og oppfølging av pålegg
- En betydelig del av styrets arbeid i 2025 har vært knyttet til oppfølging av brannrapporten og nødvendige tiltak etter tidligere kontroller. Det har vært gjennomført befaringer med brannrådgiver, bestilling og oppfølging av branntetting, samt kontroll av utført arbeid. I forbindelse med branntetting av utebod er det samtidig etterisolert mot leiligheten over, samt etablert taklys i bodområdet for bedre bruk og sikkerhet. Det er kjøpt inn nye brannslokkingsapparater til samtlige leiligheter og fellesarealer. Borettslaget har også inngått serviceavtale med Aktiv Brannvern, som innebærer årlig kontroll av slokkeutstyr i fellesområder og kontroll i leilighetene hvert femte år. Styret vil fortsette arbeidet med å lukke alle gjenstående punkter knyttet til brannsikring i tiden fremover.

Bygg og vedlikehold
- Frostskadet mur har blitt utbedret av murer i løpet av året, og overflater er senere malt på dugnad. Flere mindre vedlikeholdssaker har også blitt håndtert fortløpende, blant annet bistand fra låsesmed etter knekt nøkkel, justering av dørlukkere og reparasjon av ytterdør. Callinganlegget har også fått nye navnelapper. Uteområdet er fulgt opp gjennom dugnad og løpende vedlikehold av uterom og hekk.

Andre saker gjennom året
- Styret har håndtert enkelte naboklager og fulgt opp forhold knyttet til renholdstjenesten. Arbeidet knyttet til rystelser fra tungtrafikk i området anses nå som avsluttet, etter at veien endelig har blitt reasfaltert og forholdene har bedret seg. Til glede for fellesskapet har borettslaget også investert i en pizzaovn som kan benyttes av alle beboere. Det har i tillegg vært arbeidet med blant annet tinglysing av borettsinnskudd etter anbefaling av forretningsfører samt budsjettarbeid for kommende år. For bedret likviditet ble det anbefalt å øke husleie med 5%.

Økonomi og veien videre
- Styret har fortsatt fokus på en nøktern økonomi. Borettslaget planlegger å være gjeldsfritt i november 2026, og styret ønsker derfor å holde kostnadene nede i perioden frem til dette. Vi vil i størst mulig grad prioritere nødvendige tiltak og utsette større investeringer der det er forsvarlig. Med andre ord går borettslaget inn i en periode med sparebluss frem til lånet er nedbetalt. Styret mener borettslaget fortsatt drives på en ansvarlig måte, og takker beboerne for samarbeid og bidrag gjennom året.

Svar på mail til styret per 24.09.2026:
- Vi blir gjeldsfrie i november desember i år, som vil frigjøre en del kapital. De neste prosjektene i gården er å utbedre siste punkter i en Brannrapport. Disse utgiftene er innenfor vanlig driftsutgifter.
- Vi er i en prosess for å rehabilitere hoveddør/port med ett prisestemat på 150-250 tusen. Dette tar vi kankje ett mindre lån på.
- Vi er også i en prosess hvor vi innhenter tilbud på å omgjøre deler av brannvarslingssystemet vårt, fra batteri/trådløs løsning til kablet løsning. For å få ett mer driftssikkert anlegg. Usikker hva dette vil koste.
- Styret jobber for å holde utgifter uendret.
- Vi har avtale med kontroll av skadedyr gjennom Pelias, moderat aktivitet i uteområder, det er flere år siden det ble observert rotter og mus i kjeller.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 229,-pr. 23.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12134179188
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,60%
Restsaldo 33 199,38
Innfrielsesdato: 01.11.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet for leiligheten:
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 12134179188
Restsaldo: 2 229,35
Kapitalkostnader: 1 130,27
IN-avtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 229,35,-, pr. dags dato.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 106,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 93.791,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 144.080,-. Fullt regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: En gang i året, i de ukene før 17. mai, en arbeidsdag, kl. 17, frivillig avsluttes med pizza og øl i bakgarden.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til urimelig ulempe for naboer. Eier er ansvarlig for støy og tilgrising i fellesarealer.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 55998965

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 517 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

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 Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Oslo gate 2C har en meget sentral beliggenhet i et av Oslos mest populære, historie- og kulturrike områder. Gamlebyen har gjennomgått en betydelig utvikling de siste årene, med oppgraderte parker og nærhet til den nye Fjordbyen i Bjørvika, Barcode og Sørenga. Dette har gjort bydelen til et av byens mest ettertraktede boområder. Her bor du i vakre omgivelser med koselige kaffebarer, restauranter og grøntområder rett rundt hjørnet, samtidig som sentrum og sjøfronten ligger på gangavstand.

Fra leiligheten når du enkelt dagligvarebutikker, frukt- og grønnsaksbutikker og populære kafeer. I nabolaget finner du blant annet Fuglen Coffee Roasters, indiske Zaika og Skrenten Pizza, som alle er godt likt blant beboerne. Tøyen har fått et løft med oppgradert torg, nye spisesteder og butikker, og det gamle postkontoret ved Tøyen torg huser i dag utestedet Postkontoret. Grønland

byr på et pulserende folkeliv med fargerike forretninger og varierte serveringssteder som Olympen (Lompa), Asylet og Dattera til Hagen. Idylliske Kampen er bare få minutter unna, med sjarmerende trehusbebyggelse og den hyggelige restauranten Kampen Bistro, og på Vålerenga ligger Smia Galleri.

Selv om du bor sentrumsnært, har du et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet: Middelalderparken, Klosterenga park, Botanisk hage, Tøyenparken (kjent for Miniøya og Øyafestivalen), Ola Narr og Kampen park. I Middelalderparken kan du nyte det vakre vannspeilet og store grøntarealer. Havnepromenaden har knyttet byen tettere til fjorden og strekker seg fra Frognerkilen i vest, via Aker Brygge, Akershus festning, Vippetangen, Operaen og Sørenga, til Kongshavn. Underveis finner du blant annet mathallen Vippa på Vippetangen, med matboder fra hele verden og en flott utsikt over fjorden, samt kulturarenaen SALT med badstuer, servering og konserter. Vil du ut i naturen, tar du deg raskt opp til Ekebergåsen med turstier, skogsområder og gode løpemuligheter. Ekebergparken skulpturpark og Ekebergrestauranten byr på en fantastisk utsikt over fjorden og byen.

Kollektivtilbudet er svært godt. Trikken stopper i Schweigaards gate, busser går fra Grønlandsleiret, og regionbusser går i Oslo gate. T-banen nås på Grønland, og Oslo S med tog og flytog ligger bare noen minutters gange unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for bygningen. Bygningen er oppført i 1890 og tatt i bruk som bolig i 1892, før det var krav om ferdigattest. Eiendommen har vært benyttet til boligformål siden den gang. Selger er ikke kjent med at det er utført senere søknadspliktige tiltak som mangler godkjenning. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med kommunens byggesaksarkiv, som er vedlagt / kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger derimot følgende dokumenter som er relevant for leiligheten:
- Ferdigattest for utbedringsarbeider av boligblokk, datert 21.07.1989.
- Ferdigattest for rehab av teglkorstein - 25.06.2001
- Attestert ekspedisjonsdokument for areamur og betonggulv i forretning, datert 01.06.1946.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Slike tegninger ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til, og megler har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det foreligger imidlertid tegninger datert 11.03.1987 i forbindelse med oppussing av gavlvegg. Sammenlignet med disse er det avvik i dagens bruk: kjøkken og soverom 2 er byttet om, toalettrommet er ikke inntegnet, og deler av hovedsoverommet er gjort om til gang.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Spesialområde - bevaring (bolig) med reguleringsbestemmelser i S-2907. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser i S-3967.

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/

Plan -og byggesaker i området
Plansaker:
- Oslo gate 7 - Detaljregulering - Nytt boligbygg i fire etasjer med cirka 20 leiligheter og ombygging eksisterende murgård - OG7 - Planforslag til politisk behandling. Saksnummer: 2025/06854.
- Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1 - Detaljregulering: Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park - Planforslag til politisk behandling. Saksnummer: 2025/06866
- Bispegata - Felt C6 i Bjørvika - Detaljregulering. Saksnummer: 2025/06848
- Oslo gate 17 og 21 - (Gamlebyen barnehage) - Detaljregulering. Saksnummer: 2025/06719

Byggesaker:
- Oslo gate 7 - innvendig riving i 1-3 etasje. Saksnummer: 2025/22310
- Arups gate 3 - bruksendring av bygg til boliger med 12 leiligheter. Saksnummer: 2026/03165
- Arups gate 3 - bruksendring fra gymsal til bolig. Saksnummer: 2025/07859
- Oslo gate 3 - etablering av brannvannskum og vannledning. Saksnummer: 2026/02749
- Oslo gate 3 - opparbeidelse og tilpassing av Middelalderparkens arealer nord for Bispegata - del 3. Saksnummer: 2025/18818
- Oslo gate 3 - ombygging fra takoverbygg til garasje for beredskapstog. Saksnummer: 2026/01842
- Oslo gate fra Bispegata til Schweigaards gate - oppgradering av vei og fjerning av trikkespor. Saksnummer: 202510666
Egedes gate 3 - utvidelse av skolegård og anlegg av felles avkjørsel - Gamlebyen skole. Saksnummer: 2026/03922
Arups gate 16A - forhåndskonferanse for påbygg og fasadeendring. Saksnummer: 202610825

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/233/299:
09.06.1898 - Dokumentnr: 903377 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

16.12.1987 - Dokumentnr: 84489 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Gnr.233 Bnr. 300,201,202,20 og 18
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.09.1874 - Dokumentnr: 900142 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:21

11.02.1919 - Dokumentnr: 900861 - Opprettelse av matrikkelenheten

17.07.1992 - Dokumentnr: 35337 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:18
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
Rett til å anlegge og vedlikeholde tekn.ledn. m.v.

26.11.1992 - Dokumentnr: 57122 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:1 -12
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
best.om rett til å anlegge å vedlikeholde tekniske ledn.m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 768,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 150,-

Samlet skal selger betale kr. 175 518,- 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 10. oktober 2026

Ansvarlig megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler 2
Oliver Ekroll, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97155917

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Oslo gate 2 C, 0192 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 299
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3922 **Eiendomsverdi ref nr:** YJ3363

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstrUksjon/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2016

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malt tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er bilder.
Bad med fliser på gulv og vegger samt malte glatte flater.
Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt innebygd badekar.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 1cm fall. Målingen er utført som punktkontroll. Forhold under badekar ikke vurdert.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med stål benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

SPESIALROM Gå til side

Gulv: Gulvbelegg
Vegger: Malte glatte flater og fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, servant og lys. Det er opplegg for vaskemaskin
Ingen ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

Beskrivelse av eiendommen

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

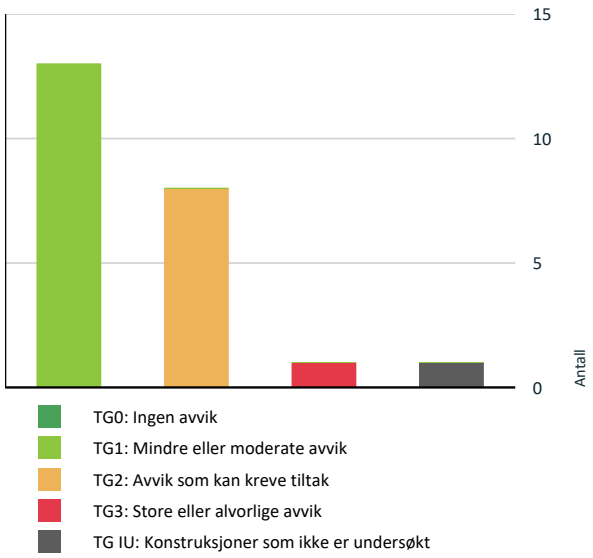
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

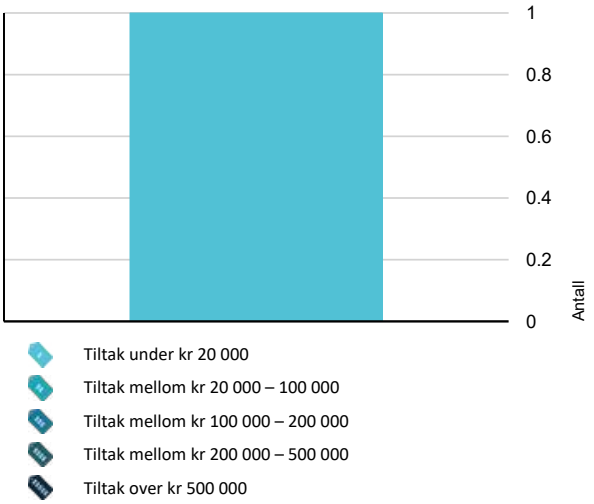
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1890

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstrUksjon/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2016

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Gulvbelegg.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malt tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Tilstandsrapport

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av : Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 0,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.
Konsekvens: Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger målinger. Dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier kan dette medføre helserisiko ved langvarig eksponering.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Teglsteinspipe ligger i vegg mot naboleiligheten. Det er ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av pipeløpet. Det er ikke mulig for takstmann å fastslå om pipeløp er tilldekket i tilstøtende leilighet og det anbefales ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad er basert på de sider som er synlig i leiligheten.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.

Vurderingen og fastseting av tilstandsgrad baserer seg kun på de delene av pipa som er tilgjengelig fra selve boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Alder på pipe
Konsekvens:
På grunn av alder er det økt usikkerhet knyttet til pipens videre tilstand og restlevetid. Ytterligere undersøkelser anbefales ved fremtidig rehabilitering eller dersom symptomer oppstår

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

• Ildfast plate mangler
Konsekvens
Manglende ildfast plate innebærer økt brannrisiko ved bruk av ildstedet og er ikke i samsvar med dagens sikkerhetskrav. Forholdet bør utbedres før normal bruk av ildstedet.

Tiltak
Det må umiddelbart monteres ildfast plate i korrekt størrelse og utførelse (i samsvar med ildstedets monteringsanvisning og forskriftskrav).
Platen skal dekke forskriftsmessig område foran og under ildstedet, typisk minimum 30 cm foran og 10 cm til sidene – eller etter produsentens krav.
Velg materiale som er godkjent for formålet, f.eks. herdet glass, stålplate eller skifer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin på toalett rommet. Det er lagt vannstopper ved vaskemaskin for eventuelt lekkasje. Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk.

Vurdering av avvik:
• Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Høy risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger.
Kan medføre fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, med fare for mugg og råte.
Potensielt store kostnader ved skadeutbedring.

Tiltak:
Det anbefales å benytte lekkasjesikring, vannstoppventil og oppsamlingskar under vaskemaskinen. Ved fremtidig ombygging kan plassering i rom med sluk vurderes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er bilder.

Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulv og vegger samt malte glatte flater. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt innebygd badekar.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 1cm fall. Målingen er utført som punktkontroll. Forhold under badekar ikke vurdert.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist bilde som dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vinduet er plassert innenfor våtsone og er derfor mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige bygningsdeler. Det ble ikke registrert synlige skader ved befaringen. Langvarig fuktpåvirkning kan imidlertid gi redusert levetid på karm og tilstøtende materialer.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vindu i våtsone er mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige bygningsdeler. Det ble ikke registrert skader ved befaringen.
Tiltak:
Overflater og skjøter rundt vinduet bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense fuktpåvirkning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall. Fallforhold under innebygd badekar ikke vurdert.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert lokalt fall mot sluk på ca. 1 cm målt fra terskel til sluk. Øvrige gulvflater fremstår i hovedsak flate. Fallforhold under badekaret er ikke vurdert.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
• Det er ingen eller liten lufting under innebygd badekar.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Flatt gulv uten tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen gir økt risiko for vannansamling og utilsiktet vannspredning til øvrige deler av badet. Over tid kan dette øke sannsynligheten for fuktbelastning på membran, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende risiko for skjulte fuktskader. Funksjonen anses redusert, men ikke akutt sviktende .

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på bruk og vannmengder utenfor dusjsonen.
Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet bør gulvet bygges om med tilstrekkelig fall mot sluk også på øvrige gulvflater, i samsvar med gjeldende anbefalinger og våtromsnorm.

• Konsekvens: Forholdet har begrenset betydning på registreringstidspunktet, men bomfliser kan over tid utvikle seg til løse fliser, sprekkdannelser eller lokale skader i fuger og overflater.
Tiltak: Overvåkes ved normal bruk. Lokale utbedringer kan vurderes dersom flisene blir løse eller det oppstår sprekker..

• Konsekvens
Manglende lufting kan bidra til opphopning av fukt under innkassingen og gjøre eventuell lekkasje vanskeligere å oppdage.
Tiltak
Det anbefales å etablere inspeksjons- og ventilasjonsmulighet dersom dette er praktisk gjennomførbart.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt innebygd badekar.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert synlig løsning som dokumenterer at lekkasjevann fra innebygget sisterne ledes til synlig sted. Manglende dokumentasjon eller synliggjøring innebærer usikkerhet knyttet til lekkasjesikringen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eventuelle lekkasjer kan bli oppdaget sent og medføre skade på tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av sisternekonstruksjonen og dokumentasjon på at lekkasjevann ledes til synlig sted i samsvar med løsningen som er benyttet. Eventuelle avvik bør utbedres av fagkyndig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt vifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er utført hulltaking. Ved hulltaking er det registrert teglvegg og det lar seg ikke måle fukt i konstruksjonen.
Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med stål benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Muligheten for etablering av avtrekk til felles ventilasjonssystem eller friluft bør avklares med borettslaget.

Konsekvens
Kullfilterventilator fjerner lukt og fettpartikler, men transporterer ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.
Tiltak
Det anbefales å avklare med sameiet om etablering av avtrekk til friluft er mulig. Dersom dette ikke tillates, bør ventilatoren vedlikeholdes jevnlig og kullfilter skiftes etter produsentens anbefalinger

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Gulvbelegg
Vegger: Malte glatte flater og fliser.
Himling: Malte glatte flater.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning: Vannklosett, servant og lys. Det er opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert synlig løsning som dokumenterer at lekkasjevann fra innebygget sisterne ledes til synlig sted. Manglende dokumentasjon eller synliggjøring innebærer usikkerhet knyttet til lekkasjesikringen.

Konsekvens/tiltak
• Konskvens:
Manglende drenering medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader over tid.

Tiltak:
Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting på toalettromment
Konsekvens:
Manglende ventilasjon gir utilstrekkelig luftutskifting og kan medføre luktproblemer samt økt risiko for kondens og fuktbelastning på overflater. Forholdet oppfyller ikke dagens anbefalte krav til ventilasjon i rommet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ventilasjon i form av mekanisk avtrekk eller annen godkjent ventilasjonsløsning for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Estimering er kun satt til videre kontroll. Anbefaler og innhente pris av en entreprenør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Stoppekran for vann er ikke plassert i boligen, men trolig i fellesareal eller ute. Dette er et avvik fra dagens anbefalte praksis, hvor stoppekran bør være lett tilgjengelig inne i boligen for rask stenging ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Stoppekran
Konsekvens:
Ved vannlekkasje kan det ta lengre tid å stenge vannet, noe som øker risikoen for omfattende vannskader. Tilgangen til stoppekran kan være vanskelig i en nødsituasjon, spesielt hvis den er ute eller i et låst fellesrom.

Tiltak:
Avklar plassering av eksisterende stoppekran og informer beboer/kjøper tydelig.
Vurder etablering av ny stoppekran inne i boligen dersom det er teknisk og økonomisk mulig.
Alternativt, sørg for enkel tilgang til eksisterende stoppekran og merk den godt.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

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

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

Tilstandsrapport

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.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.
Konsekvens: Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger målinger. Dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier kan dette medføre helserisiko ved langvarig eksponering.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

• Ildfast plate mangler
Konsekvens
Manglende ildfast plate innebærer økt brannrisiko ved bruk av ildstedet og er ikke i samsvar med dagens sikkerhetskrav. Forholdet bør utbedres før normal bruk av ildstedet.

Tiltak
Det må umiddelbart monteres ildfast plate i korrekt størrelse og utførelse (i samsvar med ildstedets monteringsanvisning og forskriftskrav).
Platen skal dekke forskriftsmessig område foran og under ildstedet, typisk minimum 30 cm foran og 10 cm til sidene – eller etter produsentens krav.
Velg materiale som er godkjent for formålet, f.eks. herdet glass, stålplate eller skifer.

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	78			78	
Kjeller		10		10	
SUM	**78**	**10**			
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, bad, toalettrom, entré, soverom, soverom/stue, gang, stue		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Den ene boden er ikke målt opp av dagens takstmann. Arealet er hentet fra tidligere rapport.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	299	0	0	517.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oslo gate 2 C

Hjemmelshaver
Borettslaget Oslogt 2 B

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/BORETTSLAGET OSLOGT 2 B	959063990	H0102	Obos Eiendomsforvaltning As	Jakob Lade Kirby Stenvaag og Sarah Jane Kirby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 517,10 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
2021 - fjernet plassbydge seng/skap i hovedrommet, kalkmalte vegger og satte opp aku-vegg (trespiler) (utført selv)
- Sett inn dimmer i gang (Utført av Storm elektro. Vedlegg:storm elektro.pdf)
- 2022 - montert gulvlister i alle rom (utført av snekker Ole JørgenSvenskerud. Vedlegg: svenskerud gulvlister.pdf)
- monterte to klesgarderober (utført av snekker Ole Jørgen Svenskerud. Vedlegg: svenskerud garderobe.pdf)
- malte restende av rom inkl tak (utført av Garanatrya bygg. Vedlegg: garanatrya bygg.pdf)
- 2023: Spraylakkering av kjøkkenskap (Utført av Spraylakkering:Vedlegg: Spraylakkering.pdf)
- 2025: lagt fliskant langs dusj (utført av Skape Bygg Babai. Vedlegg:skape bygg babai.pdf)
- 2026 - fuget gulvfliser og fylt opp med fyllmasse under gulvet (utført av Urbana Fasade. Vedlegg: urbana fasade.pdf)

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Vinduer med isolerglass, ca. 2016
- Oslo gate 2B-C - Balkonger - Ferdigattest - 2020 (gjelder ikke vår leilighet)

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	28.09.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.09.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.11.2017	Elektro- Sivert Installasjon AS	Gjennomgått		Nei
Faktura	29.11.2021	Storm Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Faktura	24.06.2025	SKAPE BYGG BABAI	Gjennomgått		Nei
Faktura	24.06.2026	URBANA FASADE AS	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	27.08.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sarah Jane Stenvaag Kirby	9578-5993-4-4795429	2026-09-26 16:31:17
Jakob Lade Kirby Stenvaag	9578-5993-4-2767215	2026-09-26 16:29:13

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
26. sep. 2026

Oppdragsnummer
34-0135/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oslo gate 2C, 0192 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Jakob Lade Kirby Stenvaag, Sarah Jane Kirby

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 55998965
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Baderommet har god standard fra 2017 med flislagte overflater, downlights i himling og varmekabler i gulv. Det er satt inn servantskap for oppbevaring av velværeartikler. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, badekar og dusj. I tillegg til bad, har leiligheten et ekstra WC-rom med inngang fra kjøkkenet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk skiftet på bad og dokumentert sveisemembran i gulv. Det er nytt røropplegg fra 2017 i forbindelse med oppgradeing av badet. Arbeidet er utført av fagmann, men det foreligger ikke dokumentasjon, da det er utført som en vennetjeneste. Waterguard i toalett-rom og kjøkken. 2025: lagt fliskant langs dusj (utført av Skape Bygg Babai) 2026 - fuget gulvfliser og fylt opp med fyllmasse under gulvet (utført av Urbana Fasade

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet har god standard fra 2017 med flislagte overflater, downlights i himling og varmekabler i gulv. Det er satt inn servantskap for oppbevaring av velværeartikler. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, badekar og dusj. I tillegg til bad, har leiligheten et ekstra WC-rom med inngang fra kjøkkenet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk skiftet på bad og dokumentert sveisemembran i gulv. Det er nytt røropplegg fra 2017 i forbindelse med oppgradeing av badet. Arbeidet er utført av fagmann, men det foreligger ikke dokumentasjon, da det er utført som en vennetjeneste. Waterguard i toalett-rom og kjøkken.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet har god standard fra 2017 med flislagte overflater, downlights i himling og varmekabler i gulv. Det er satt inn servantskap for oppbevaring av velværeartikler. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, badekar og dusj. I tillegg til bad, har leiligheten et ekstra WC-rom med inngang fra kjøkkenet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk skiftet på bad og dokumentert sveisemembran i gulv. Det er nytt røropplegg fra 2017 i forbindelse med oppgradeing av badet. Arbeidet er utført av fagmann, men det foreligger ikke dokumentasjon, da det er utført som en vennetjeneste. Waterguard i toalett-rom og kjøkken. 2025: lagt fliskant langs dusj (utført av Skape Bygg Babai) 2026 - fuget gulvfliser og fylt opp med fyllmasse under gulvet (utført av Urbana Fasade

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017: – Montert ny peis.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017, Elektro-Sivert Installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er nytt røropplegg fra 2017 i forbindelse med oppgradeing av badet. Arbeidet er utført av fagmann, men det foreligger ikke dokumentasjon,

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye loftsleiligheter + balkonger (gjelder ikke vår leilighet)

---

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: 34-0135/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jakob Lade Kirby Stenvaag	**2026-09-26**	**Sarah Jane Stenvaag Kirby**	**2026-09-26**

Identifikasjon

Jakob Lade Kirby Stenvaag

Identifikasjon

Sarah Jane Stenvaag Kirby

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Nordvik Bjørvika
v/Oliver Ekroll
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: o.ekroll@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0135/26 . Vår ref.: 2989-1-01 Dato: 23.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Oslogt 2 B
Organisasjonsnr:	959063990
Andelseier:	Stenvaag, Jakob Lade Kirby
Medeier:	Kirby, Sarah Jane
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Oslo Gate 2 C, 0192 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	233
Bnr.	299
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 55998965.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12134179188
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo	33 199,38
Innfrielsesdato:	01.11.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 554,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 554,90	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 292,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 272,-
Annen formue:	30 106,-
Gjeld:	11 966,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12134179188
Restsaldo:	2 229,35
Kapitalkostnader:	1 130,27
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 229,35,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Einar Solfjeld, e-post:oslogate2b@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2989
BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 4. mars kl. 09:00 og lukker 7. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2989

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Einar Solfjeld velges til møteleder

Forslag til vedtak

Einar Solfjeld er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Geir Kristian Teigland og Lene Finsrud Haugerud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2989 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25.000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Philip Folkestad
- Sarah Kirby

Sak 7

Oppdatere husordensregler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets forslag

Dagens husordensregler for borettslaget er av eldre dato og bærer preg av språk og praksis fra 1970–80-tallet. Styret har derfor utarbeidet forslag til oppdaterte husordensregler med mål om å:

- modernisere språk og struktur
- gjøre reglene kortere og mer tilgjengelige
- tilpasse reglene dagens bruk av eiendommen
- tydeliggjøre regler om brannsikkerhet, fellesarealer og korttidsutleie
- bidra til et hyggelig og forutsigbart bomiljø

Forslag til nye husordensregler er vedlagt innkallingen.

De nye reglene erstatter tidligere husordensregler ved vedtak.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar fremlagte forslag til oppdaterte husordensregler for Borettslaget Oslo Gate 2B. Reglene er modernisert og tilpasset dagens bruk av eiendommen, og skal bidra til et trygt, ryddig og hyggelig bomiljø for alle beboere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til nye husordensregler for Borettslaget Oslo Gate 2B. Reglene trer i kraft fra vedtaksdato og erstatter tidligere husordensregler.

Vedlegg

2. Husordensregler_Oslo_Gate_2B.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styret i Borettslaget Oslo gate 2 B har i løpet av 2025 avholdt tre styremøter. I disse møtene har vi fordelt oppgaver og fulgt opp løpende avtaler, forsikringer, HMS, vedlikehold og drift. Det har også blitt gjennomført dugnad i løpet av året.

Brannsikkerhet og oppfølging av pålegg

En betydelig del av styrets arbeid i 2025 har vært knyttet til oppfølging av brannrapporten og nødvendige tiltak etter tidligere kontroller. Det har vært gjennomført befaringer med brannrådgiver, bestilling og oppfølging av branntetting, samt kontroll av utført arbeid.

I forbindelse med branntetting av utebod er det samtidig etterisolert mot leiligheten over, samt etablert taklys i bodområdet for bedre bruk og sikkerhet.

Det er kjøpt inn nye brannslokkingsapparater til samtlige leiligheter og fellesarealer. Borettslaget har også inngått serviceavtale med Aktiv Brannvern, som innebærer årlig kontroll av slokkeutstyr i fellesområder og kontroll i leilighetene hvert femte år.

Styret vil fortsette arbeidet med å lukke alle gjenstående punkter knyttet til brannsikring i tiden fremover.

Bygg og vedlikehold

Frostskadet mur har blitt utbedret av murer i løpet av året, og overflater er senere malt på dugnad. Flere mindre vedlikeholdssaker har også blitt håndtert fortløpende, blant annet bistand fra låsesmed etter knekt nøkkel, justering av dørlukkere og reparasjon av ytterdør. Callinganlegget har også fått nye navnelapper.

Uteområdet er fulgt opp gjennom dugnad og løpende vedlikehold av uterom og hekk.

Andre saker gjennom året

Styret har håndtert enkelte naboklager og fulgt opp forhold knyttet til renholdstjenesten.

Arbeidet knyttet til rystelser fra tungtrafikk i området anses nå som avsluttet, etter at veien endelig har blitt reasfaltert og forholdene har bedret seg.

Til glede for fellesskapet har borettslaget også investert i en pizzaovn som kan benyttes av alle beboere.

Det har i tillegg vært arbeidet med blant annet tinglysing av borettsinnskudd etter anbefaling av forretningsfører samt budsjettarbeid for kommende år. For bedret likviditet ble det anbefalt å øke husleie med 5%.

Økonomi og veien videre

Styret har fortsatt fokus på en nøktern økonomi. Borettslaget planlegger å være gjeldsfritt i november 2026, og styret ønsker derfor å holde kostnadene nede i perioden frem til dette. Vi vil i størst mulig grad prioritere nødvendige tiltak og utsette større investeringer der det er forsvarlig. Med andre ord går borettslaget inn i en periode med sparebluss frem til lånet er nedbetalt.

Styret mener borettslaget fortsatt drives på en ansvarlig måte, og takker beboerne for samarbeid og bidrag gjennom året.

Med vennlig hilsen
Styret i Borettslaget Oslo gate 2 B
Styreleder
Einar Solfjeld
Oslo, januar 2026

BORETTSLAGET OSLOGT 2 B
ORG.NR. 959063990, KLIENTNR. 2989

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**521 008**	**495 597**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		93 791	196 415
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-167 512	-171 004
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-73 722**	**25 411**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**447 287**	**521 008**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		467 512	558 411
Kortsiktig gjeld		-20 226	-37 403
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**447 287**	**521 008**

BORETTSLAGET OSLO GATE 2B
ORG.NR. 959063990, KLIENTNR. 2989

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	896 160	895 980	895 080	935 080
SUM DRIFTSINNTEKTER		**896 160**	**895 980**	**895 080**	**935 080**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-2 820	-2 820	-4 000
Styrehonorar	4	-25 000	-20 000	-20 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-14 398	-8 299	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-54 528	-52 038	-55 000	-56 000
Konsulenthonorar		-9 545	-8 138	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-174 324	-113 709	-115 000	-115 000
Forsikringer		-160 085	-138 438	-150 000	-179 000
Kommunale avgifter	7	-206 232	-190 645	-198 000	-217 000
Energi/fyring	8	-58 233	-57 342	-70 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 430	-47 249	-48 000	-53 000
Andre driftskostnader	9	-45 365	-48 281	-41 500	-45 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-802 665**	**-686 959**	**-720 320**	**-774 000**
DRIFTSRESULTAT		**93 495**	**209 021**	**174 760**	**161 080**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 236	18 753	13 000	13 000
Finanskostnader	11	-18 940	-31 359	-30 000	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**296**	**-12 606**	**-17 000**	**-17 000**
ÅRSRESULTAT		**93 791**	**196 415**	**157 760**	**144 080**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		93 791	196 415		

BORETTSLAGET OSLOGT 2 B
ORG.NR. 959063990, KLIENTNR. 2989

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 120 000	5 120 000
Tomt		1 280 000	1 280 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 400 000**	**6 400 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	136
Forskuddsbetalte kostnader		57 911	49 464
Driftskonto OBOS-banken		323 474	440 716
Sparekonto OBOS-banken		86 127	68 095
SUM OMLØPSMIDLER		**467 512**	**558 411**
SUM EIENDELER		**6 867 512**	**6 958 411**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 300		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		5 199 547	5 105 756
SUM EGENKAPITAL		**5 204 347**	**5 110 556**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	178 190	345 702
Borettsinnskudd	14	1 464 750	1 464 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 642 940**	**1 810 452**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 451	15 769
Leverandørgjeld		3 806	4 858
Påløpte renter		969	2 106
Påløpte avdrag		0	14 669
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 226**	**37 403**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 867 512**	**6 958 411**
Pantstillelse	15	2 000 000	2 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.02.2025
Styret i Borettslaget Oslo Gate 2b

Einar Solfjeld Bård Eivind Dahl Johan Martin Andersson

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 080
Felleskostnader	775 080
Seksjonert lokale	120 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**896 160**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 525**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-25 000
SUM STYREHONORAR	**-25 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 398
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 398**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-39 639
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 110
Drift/vedlikehold brannsikring	-123 065
Kostnader dugnader	-1 510
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-174 324**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 425
Vann- og avløpsgebyr	-116 099
Feie- og tilsynsgebyr	-1 458
Renovasjonsgebyr	-83 250
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-206 232**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-58 233
SUM ENERGI / FYRING	**-58 233**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 300
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 948
Datautstyr	-760
Renhold ved firmaer	-27 147
Andre driftskostnader	-755
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 255
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 365**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	15 379
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 204
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 653
SUM FINANSINNTEKTER	**19 236**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-18 926
Renter på leverandørgjeld	-14
SUM FINANSKOSTNADER	**-18 940**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 120 000
SUM BYGNINGER	**5 120 000**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,40 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2017	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 154 298	
Nedbetalt i år	167 512	
		-178 190
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-178 190**

NOTE 14
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 464 750
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 464 750**

NOTE 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	178 190
TOTALT	**178 190**

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

Bygninger	5 120 000
Tomt	1 280 000
TOTALT	**6 400 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET OSLOGT 2 B.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4PANT-7MFM8-LN6AB-X8H43-BBEQ3-C1O4H

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

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

Bente Hodne
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-26 10:07:07 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4PANT-7MFM8-LN6AB-X8H43-BBEQ3-C1O4H

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

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

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

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

Husordensregler – Borettslaget Oslo Gate 2B

(Vedtatt av generalforsamlingen 07.03.2026)

Husordensreglene skal bidra til et trygt, ryddig og hyggelig bomiljø. Alle beboere og leietakere plikter å gjøre seg kjent med og følge reglene.

1. Vis hensyn Vis hensyn til naboer og bruk fellesarealer slik at alle kan trives. Andelseier er ansvarlig for egen husstand, gjester og håndverkere.

2. Ro i gården Det skal være ro i bygget og bakgården mellom kl. **23.00 og 07.00**. Unngå støy som kan forstyrre naboer, og varsle gjerne naboer ved oppussing eller arrangementer.

3. Brannsikkerhet og brannalarm Oppganger, kjeller og rømningsveier skal holdes frie for gjenstander. Bygget har felles brannvarslingsanlegg. Ved utleie eller utlån av leilighet skal beboer informere gjester om brannalarm, rømningsveier og hva man gjør dersom alarmen går. Ved alarm skal bygget evakueres.

4. Korttidsutleie (Airbnb m.m.) Korttidsutleie skal skje innenfor gjeldende regelverk og borettslagets vedtekter. Andelseier er ansvarlig for at leietakere følger husordensreglene og kjenner brannrutiner og bruk av fellesarealer.

5. Fellesarealer og oppbevaring Oppganger og kjellerganger skal ikke brukes til lagring. Sykler og barnevogner plasseres på anvist sted. Sykler som sjelden brukes bør oppbevares i kjeller grunnet begrenset plass.

6. Avfall og renhold Avfall sorteres og kastes i riktige beholdere. Større gjenstander leveres til miljøstasjon av den enkelte beboer. Trappevask utføres av firma; oppganger må holdes ryddige.

7. Dyrehold Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til urimelig ulempe for naboer. Eier er ansvarlig for støy og tilgrising i fellesarealer.

8. Oppussing og arbeid Støyende arbeid bør foregå innenfor normal arbeidstid. Arbeid på elektriske anlegg samt vann og avløp skal utføres av godkjente fagfolk. Beboer er ansvarlig for skader på felles eiendom.

9. Balkonger og fasade Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra vinduer eller balkonger. Endringer på fasade eller faste installasjoner krever styrets godkjenning.

10. Grill i bakgården Det kan grilles på borettslagets felles grill på anvist plass. Bruker rydder etter bruk og sørger for sikker bruk.

11. Etterlevelse Alle beboere plikter å følge vedtekter og husordensregler. Styret kan følge opp brudd etter gjeldende regelverk.

Reglene gjelder for alle som bor eller oppholder seg i borettslaget.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.03.26
Selskapsnummer: 2989 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Einar Solfjeld er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Geir Kristian Teigland og Lene Finsrud Haugerud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 25.000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Philip Folkestad

☐ Sarah Kirby

Sak 7 Oppdatere husordensregler

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til nye husordensregler for Borettslaget Oslo Gate 2B. Reglene trer i kraft fra vedtaksdato og erstatter tidligere husordensregler.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

Organisasjonsnummer: 959063990
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mars kl. 09:00 til 7. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Einar Solfjeld velges til møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Einar Solfjeld er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Kristian Teigland og Lene Finsrud Haugerud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 25.000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Philip Folkestad (9 stemmer)
Sarah Kirby (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Philip Folkestad
Sarah Kirby

7. Oppdatere husordensregler

Styrets forslag

Dagens husordensregler for borettslaget er av eldre dato og bærer preg av språk og praksis fra 1970–80-tallet. Styret har derfor utarbeidet forslag til oppdaterte husordensregler med mål om å:

- modernisere språk og struktur
- gjøre reglene kortere og mer tilgjengelige
- tilpasse reglene dagens bruk av eiendommen

- tydeliggjøre regler om brannsikkerhet, fellesarealer og korttidsutleie
- bidra til et hyggelig og forutsigbart bomiljø

Forslag til nye husordensregler er vedlagt innkallingen.

De nye reglene erstatter tidligere husordensregler ved vedtak.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar fremlagte forslag til oppdaterte husordensregler for Borettslaget Oslo Gate 2B. Reglene er modernisert og tilpasset dagens bruk av eiendommen, og skal bidra til et trygt, ryddig og hyggelig bomiljø for alle beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til nye husordensregler for Borettslaget Oslo Gate 2B. Reglene trer i kraft fra vedtaksdato og erstatter tidligere husordensregler.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET OSLOGATE 2B

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Borettslaget Oslogate 2 B, org. nr. 959 063 990 med forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen Oslogate 2 B og C, g.nr. 233, b.nr. 299 i Oslo kommune

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (”Borett”). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 16 andeler, hver pålydende kr 300.

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

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

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opp til to år for å sikre krav som har pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

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

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Det er avtalt at leilighet H 402/C har eksklusiv bruksrett til balkongen i tilknytning til angjeldende leilighet. Leilighet H 401/C har eksklusiv bruksrett til det balkongarealet som ligger utenfor leiligheten. Dette gjelder ikke den del av arealet som er del av rømningsvei. Dette arealet er heller ikke til opphold for de andre andelseierne og kan ikke brukes til noen type oppbevaring.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd

b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til en hver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

De to leilighetene som har balkong har vedlikeholdsansvaret for balkongen. Dette omfatter også de veggene som omkranser balkongen samt utskifting av membran/gulvbelegg.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmer.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom boligen har balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til en hver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innrettninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

Andelseiere plikter å gjøre sin leilighet tilgjengelig ved kontroller som vedgår HMS/sikkerhet i borettslaget, og som styret forplikter å følge opp.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles etter en fordelingsnøkkel fastsatt som boligens BRA/totalt BRA i borettslaget.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk. Det anses ikke som særlig grunn at loftsleilighetene dekker sine utgifter til varmt vann og vedlikehold/utskifting av bereder.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § 5-22.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, når minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, eller når revisor krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av revisor]

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. Styret

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie

c. salg eller kjøp av fast eiendom

d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører.

Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

Et Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12 Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

13 Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

------- O ------

Husordensregler – Borettslaget Oslo Gate 2B

(Vedtatt av generalforsamlingen 07.03.2026)

Husordensreglene skal bidra til et trygt, ryddig og hyggelig bomiljø. Alle beboere og leietakere plikter å gjøre seg kjent med og følge reglene.

1. **Vis hensyn** Vis hensyn til naboer og bruk fellesarealer slik at alle kan trives. Andelseier er ansvarlig for egen husstand, gjester og håndverkere.

2. **Ro i gården** Det skal være ro i bygget og bakgården mellom kl. **23.00 og 07.00**. Unngå støy som kan forstyrre naboer, og varsle gjerne naboer ved oppussing eller arrangementer.

3. **Brannsikkerhet og brannalarm** Oppganger, kjeller og rømningsveier skal holdes frie for gjenstander. Bygget har felles brannvarslingsanlegg. Ved utleie eller utlån av leilighet skal beboer informere gjester om brannalarm, rømningsveier og hva man gjør dersom alarmen går. Ved alarm skal bygget evakueres.

4. **Korttidsutleie (Airbnb m.m.)** Korttidsutleie skal skje innenfor gjeldende regelverk og borettslagets vedtekter. Andelseier er ansvarlig for at leietakere følger husordensreglene og kjenner brannrutiner og bruk av fellesarealer.

5. **Fellesarealer og oppbevaring** Oppganger og kjellerganger skal ikke brukes til lagring. Sykler og barnevogner plasseres på anvist sted. Sykler som sjelden brukes bør oppbevares i kjeller grunnet begrenset plass.

6. **Avfall og renhold** Avfall sorteres og kastes i riktige beholdere. Større gjenstander leveres til miljøstasjon av den enkelte beboer. Trappevask utføres av firma; oppganger må holdes ryddige.

7. **Dyrehold** Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til urimelig ulempe for naboer. Eier er ansvarlig for støy og tilgrising i fellesarealer.

8. **Oppussing og arbeid** Støyende arbeid bør foregå innenfor normal arbeidstid. Arbeid på elektriske anlegg samt vann og avløp skal utføres av godkjente fagfolk. Beboer er ansvarlig for skader på felles eiendom.

9. **Balkonger og fasade** Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra vinduer eller balkonger. Endringer på fasade eller faste installasjoner krever styrets godkjenning.

10. **Grill i bakgården** Det kan grilles på borettslagets felles grill på anvist plass. Bruker rydder etter bruk og sørger for sikker bruk.

11. **Etterlevelse** Alle beboere plikter å følge vedtekter og husordensregler. Styret kan følge opp brudd etter gjeldende regelverk.

Reglene gjelder for alle som bor eller oppholder seg i borettslaget.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utbedringsarbeid av boligblokk

Oslogate 2 B	Gnr.233, bnr.299	87/1116

Byggested
Brl. Oslogt. 2 B
v/Jacobsen
Oslogt. 2 B
0192 OSLO 1

Ansvarshavende
Entr.pr. Ragnar Stenberg
Dalenenggt. 20
0567 OSLO 5

Deres THE/tfn
dato 21.juli 1989

Meldt G.nr. F 3/4-89

Det forutsettes at man ved vedlikeholdsarbeid av overnevnte arbeid ikke fjerner noe lovvidrig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved utbedringsarbeidene og gjelder ikke for installasjon av sentralvarme, sanitære installasjoner, gass og elektrisitet.

200103394 7

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Dato: 25 JUN 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 2001033946 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Dahl | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSLO GATE 2B	Eiendom:	233/299
Tiltakshaver:	Oslo gate 2 v/ Gro Kalvenes	Adresse:	Oslogate 2B, 0192 OSLO
Søker:	PEWI AS	Adresse:	Pb. 226 Mjøndalen, 3051 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke noen kommunal attest på tiltakets tekniske kvalitet, men angir en avslutning av den offentlige befatning med saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Leif Solheim
Avd. ing

Bjørn Dahl
Avd. ing

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

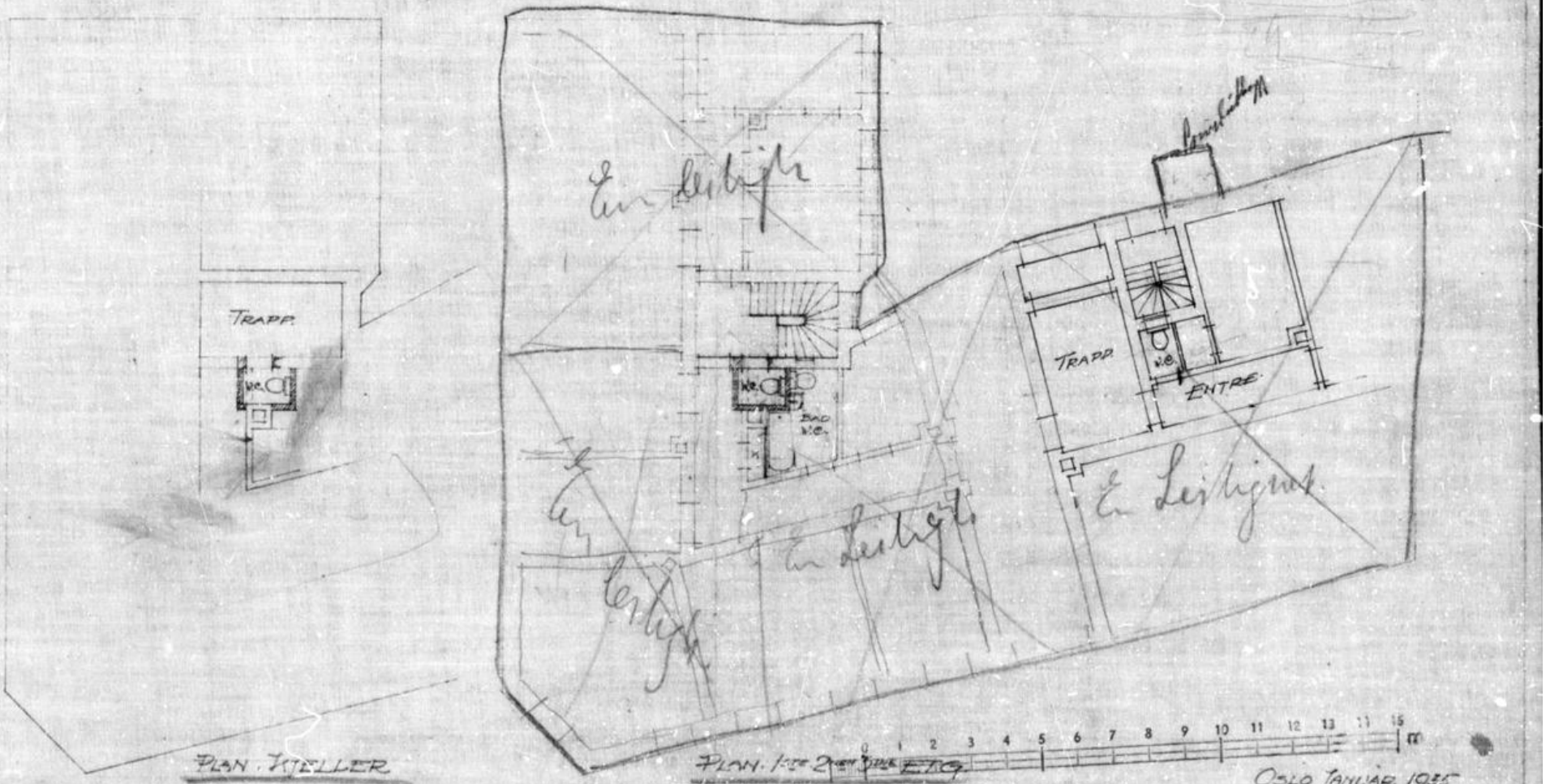
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

2B OSLOGATE
INNLEGNING AV BAD OG W.C.
M. 1:100

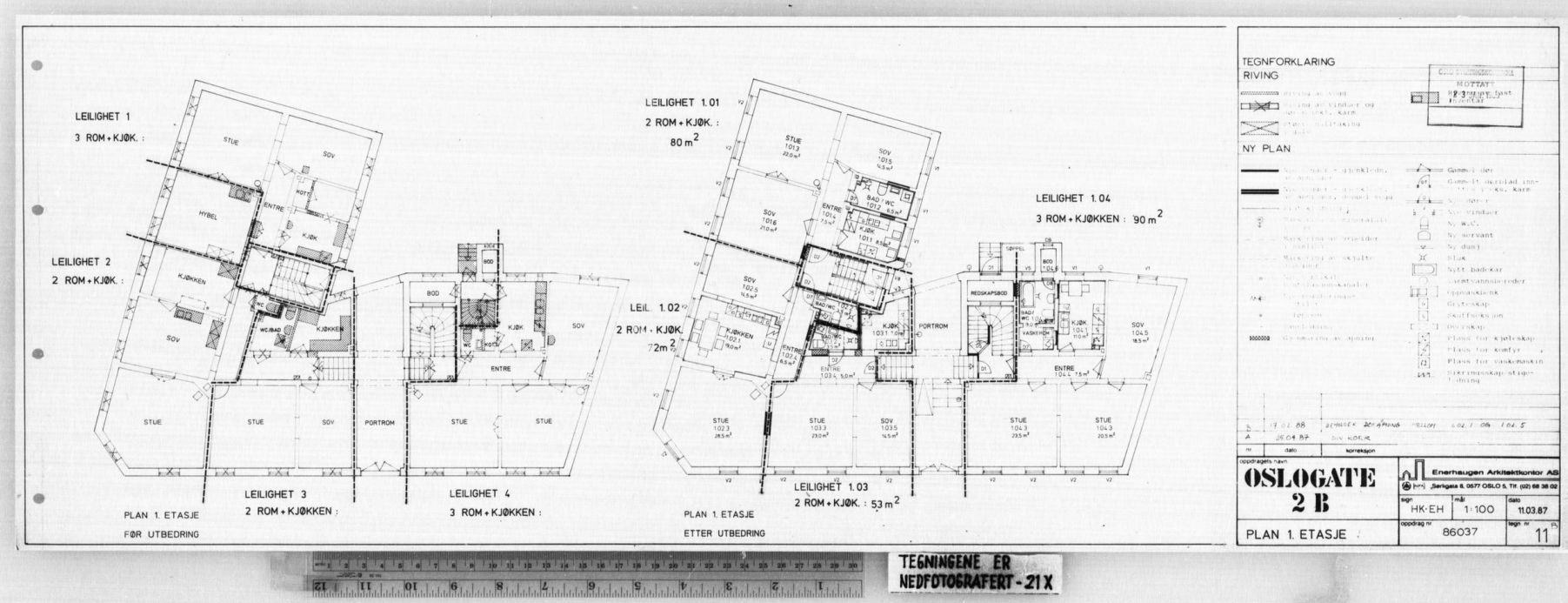
Bl. 1

NEDFOTOGRAFERT 19 X

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 176/35.
OSLO



OSLO JANUAR 1935
H. HAARD.



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo

S-2907

Endret reguleringsplan for område Oslo gate - Arups gate - Egedes gate - Bispegata fra friområde til bevaring - boliger - friområde - offentlig bygning og minnepark.

Vedtaksdato: 18.03.1987

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198450016

Lovverk: PBL 1985 eller før

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 FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR "RUINPARKEN/BISPEGÅRDEN-KVARTALET" (GAMLEBYEN). (Revidert 19.8.86)

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Spesialområde - bevaring (boliger med tilhørende anlegg)
- Spesialområde - bevaring (offentlig bygning)
- Spesialområde - bevaring (Minnepark)
- Spesialområde - friområde (park/anlegg for lek)

§ 3. Spesialområde bevaring, boliger med tilhørende anlegg:
Eiendommene reguleres til boliger.
a. I tillegg reguleres de samme eiendommene til spesialområder - anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart. Unntatt fra bevaring er Oslo gate 6 hvor det tillates oppført ny bebyggelse i 4 etasjer under gesims. Loft tillates innredet til oppholdsrom innenfor rammen av byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden er u= 1,5. Den nye bebyggelse skal ha form og dimensjonering som ikke bryter med kvartalets og strøkets bygningsmessige karakter. Byggemelding forelegges byantikvaren til uttalelse.
b. Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder, samt med eksisterende utnyttelsesgrad.
c. Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
d. Dersom bebyggelsen p.g.a. brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til størrelse, gesimshøyde, etasjetall. Byggemelding skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
e. Gamlebyen
Alle arbeider som forutsetter inngrep i bestående terreng (graving, peling e.l.) må skje i samråd med Riksantikvaren

§ 4. Skilt og reklameinnretninger skal, i den utstrekning de berøres av paragraf 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo forelegges byantikvaren til uttalelse før bygningsrådet treffer vedtak.

§ 5. De ubebygde deler av eiendommene skal opparbeides til uteareal for lek/opphold. På arealet tillates oppsatt lekeutstyr, benker, sykkelskur o.l. Beboerne i Oslo gate 2B skal ha atkomst til friområdet via gårdsplassen til Oslo gate 6.

§ 6. Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdene så lenge denne bruken ikke er til ulempe for boligmiljøet.

§ 7. Ved nybygg skal Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 følges. Likeledes må strukturlyd fra skinnegående trafikk ikke overstige 30 dbA i oppholdsrom. Nødvendige beregninger av støy og plan for støybeskyttelse må senest foreligge samtidig med byggemeldingen.

§ 8. Ved opparbeidelse av friområdet skal det tas hensyn både til beboernes behov for lek/oppholdsareal og tilpassing til Minnepark.

§ 9. Enhver form for utnyttelse av spesialområdet - bevaring (Minnepark) skal godkjennes av riksantikvaren.

§ 10. Nettstasjon skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

Oslo

S-3967

Arups gate,Egedes gate og Klostergate endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.Reguleres til offentlig trafikkomr.- (forhage,vei og fortau)/spesialområde - bevaring (middelaldersk bygrunn)

Vedtaksdato: 28.11.2002
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 199607210
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199607210

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ARUPS GATE, EGEDES GATE OG KLOSTERGATA.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
Offentlige trafikkområder/spesialområde:
Boliger (forhage) / bevaring - middelaldersk bygrunn
Vei, parkering / bevaring - middelaldersk bygrunn
Fortau / bevaring - middelaldersk bygrunn

§ 3. Spesialområde bevaring (middelaldersk bygrunn)
Reguleringsområdet omfatter middelaldersk bygrunn med kulturlagene som ligger under eksisterende veivolum. Tiltak som fremkommer av planen og som kulturminnemyndighetene har vurdert i forhold til lov av 9.juni 1978 nr 50 om kulturminner (klm) §8 omfattes ikke av formålet. Eksempelvis vil ikke anlegg av vei, fortau og forhage samt tiltak som ikke går dypere ned i kulturlagene enn eksisterende veivolum omfattes av reguleringsformålet spesialområde: bevaring (middelaldersk bygrunn).

Reguleringsformålet omfatter tiltak som ikke er klart beskrevet og dimensjonert i planen og som kulturminnemyndighetene ikke har vurdert i forhold til kulturminneloven. Eksempelvis vil tiltak som krever større gravedybde enn forutsatt i planen omfattes, - herunder kabelgrøfter samt graving for ledningsnett, sluk og membran. Disse tiltakene vil fortsatt omfattes av klm § 4, jf § 3. For disse tiltakene må det vurderes om det skal gjennomføres undersøkelser etter kulturminneloven § 9, og eventuelt søkes om tillatelse i henhold til klm § 8, første ledd før det kan gis tillatelse etter plan- og bygningsloven, jf. pbl § 95 nr 2.

Ved inngrep i grunnen må det undersøkes om tiltaket vil komme i konflikt med kulturminner og om arkeologiske undersøkelser må foretas. Byantikvaren skal kontaktes i god tid før tiltak igangsettes.

§ 4. Forhagene skal benyttes av tilstøtende boliger. Forhagene skal ikke bebygges eller benyttes til parkeringsformål.

§ 5. Gatebelysning skal primært utføres som pendelbelysning med wire festet i tilstøtende fasader.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

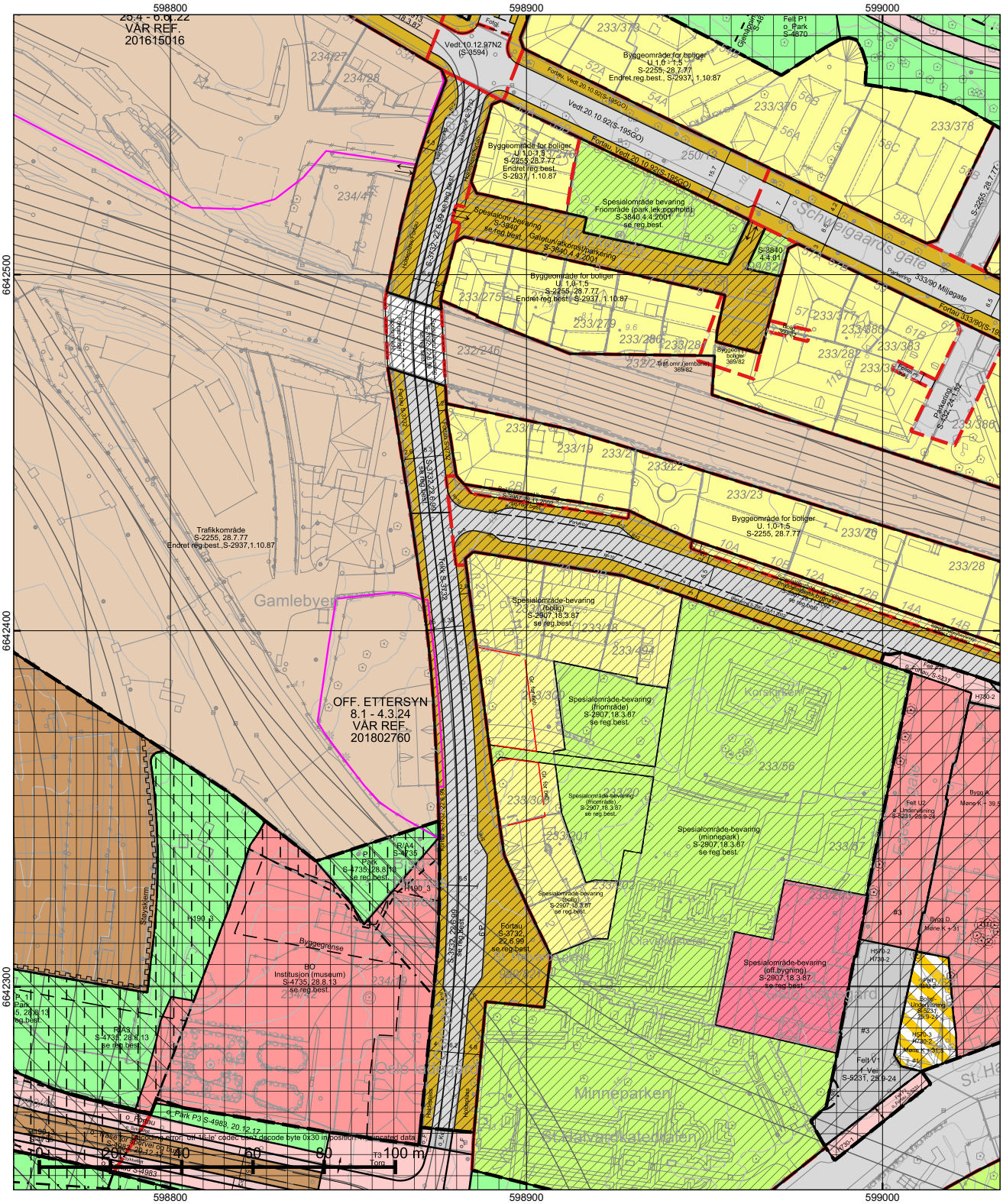
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163417/ 86540370
Adresse: Oslo gate 2
Gnr/Bnr: 233/299

Deres ref.:
Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

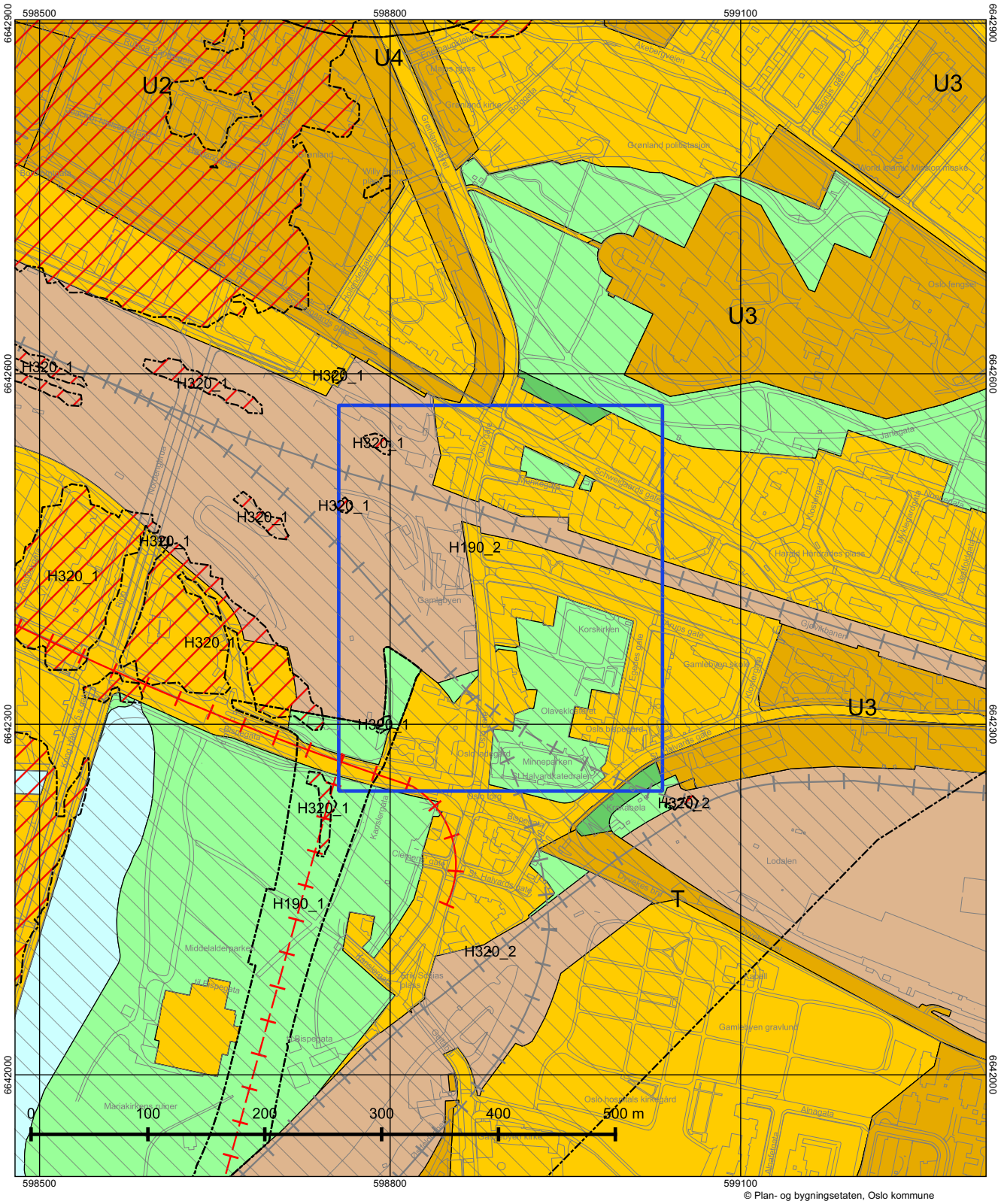
PlottID/Best.nr: 163417/ 86540370
Deres ref.:
Adresse: Oslo gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/299

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163417/86540370
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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 233, Bruksnr 299	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Oslo gate 2 B, gatenr 15449 0192 Oslo	**Grunnkrets:**	2802	Gamlebyen rode 2
		Valgkrets:	104	Gamlebyen skole
		Kirkesogn:	1010802	Gamlebyen og Grønland
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Oslo gate 2 C, gatenr 15449 0192 Oslo			
Oppdatert:	04.07.2011			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.07.1882	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	517,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
88460	Byanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	23.08.2012		
Oppdatert:	22.09.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oslo gate 2 B	H0101	Bolig					
Oslo gate 2 B	H0102	Bolig					
Oslo gate 2 B	H0201	Bolig					
Oslo gate 2 B	H0202	Bolig					
Oslo gate 2 B	H0301	Bolig					
Oslo gate 2 B	H0302	Bolig	87,0	Kjøkken	3	1	1
Oslo gate 2 B	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Oslo gate 2 B	H0402	Bolig	39,0	Kjøkken	2	1	1
Oslo gate 2 C	H0101	Bolig					
Oslo gate 2 C	H0102	Bolig					
Oslo gate 2 C	H0201	Bolig					
Oslo gate 2 C	H0202	Bolig					
Oslo gate 2 C	H0301	Bolig					
Oslo gate 2 C	H0302	Bolig					
Oslo gate 2 C	H0401	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Oslo gate 2 C	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	280,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1892
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80607814			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								
H03	4								
H04	4		280,0		280,0				

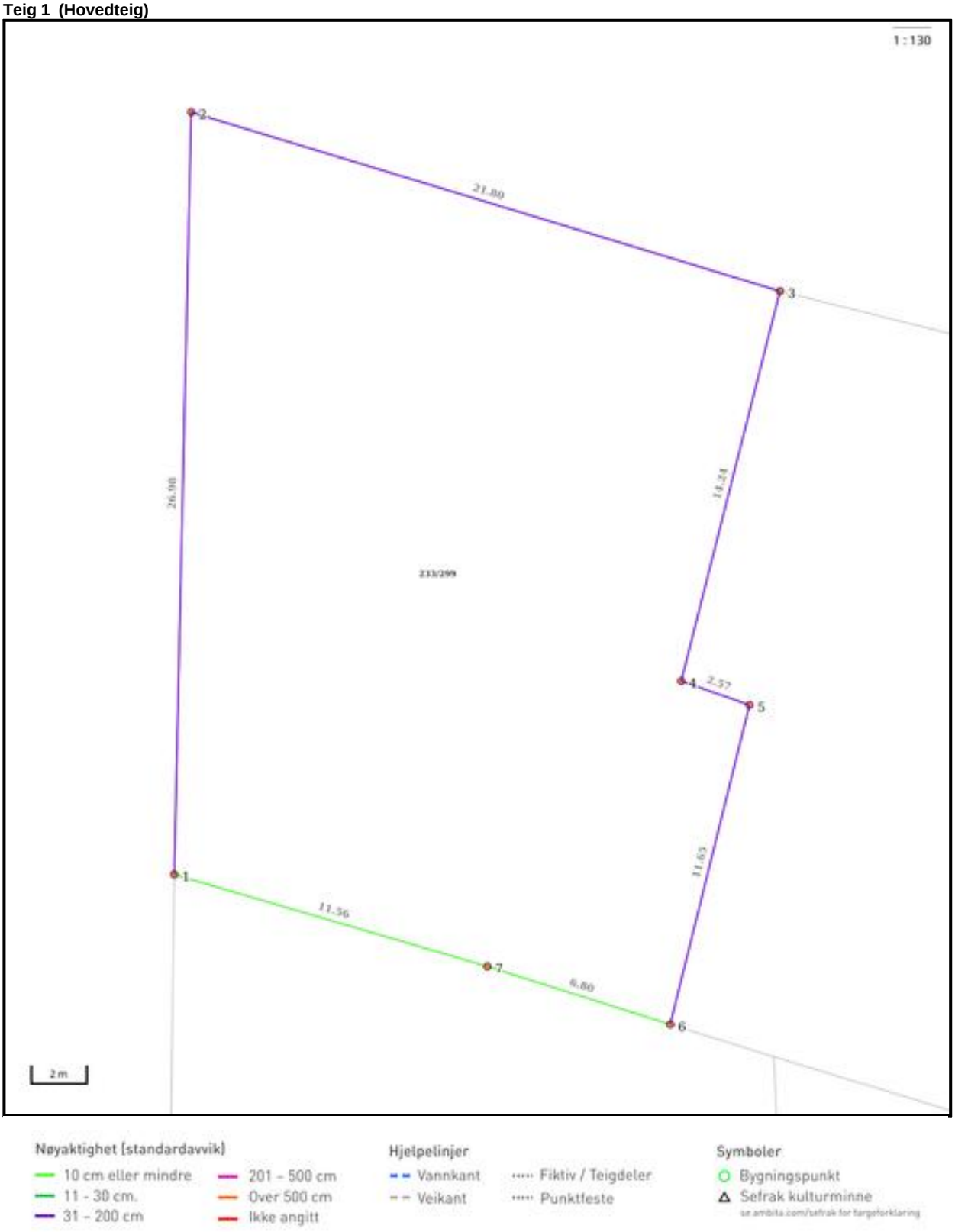
Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 2802 1	Bolighus, Oslo Gt. 2 B	1875-1899
Nåværende funksjon:		Foretningslokaler i kjeller	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1895 kjeller innredet til foretn. Lokaler	

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 517,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 395,98	598 885,81	26,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 642 422,90	598 883,96	21,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 642 418,48	598 905,31	14,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 642 404,42	598 903,07	2,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 642 403,79	598 905,56	11,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 642 392,28	598 903,79	6,80m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 642 393,73	598 897,15	11,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

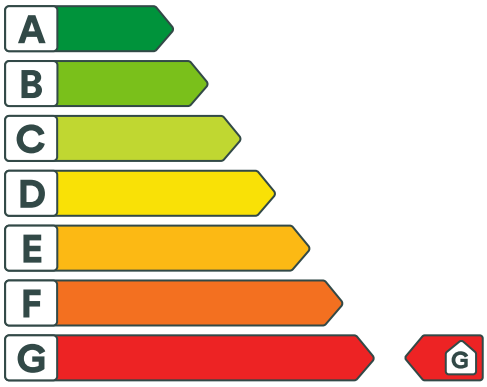
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

enova

Energiattest



Adresse **Oslo gate 2C, 0192 OSLO**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363976**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80607814**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **299**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **404,85**

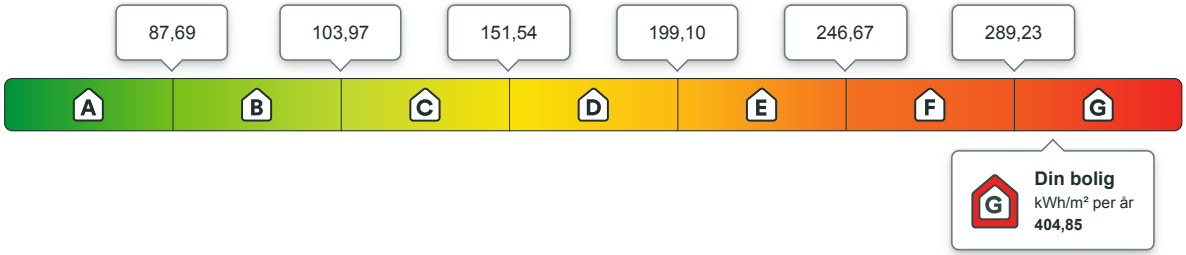
Oslo gate 2C, 0192 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
33 676,08	**404,85**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Oslo gate 2C, 0192 OSLO

Detaljering

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

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

Oslo gate 2C, 0192 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: 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 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

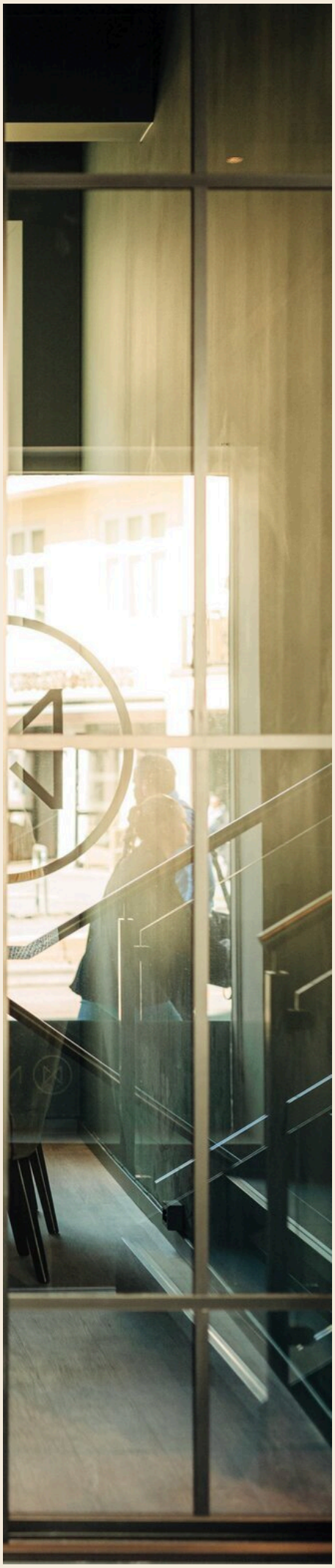
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 34-0135/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oslo gate 2C 0192 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 299 (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)

Denne boligen er presentert av:



Caroline Ephraim
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690



Oliver Ekroll
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bjørvika
o.ekroll@nordvikbolig.no
971 55 917

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