NORDVIK

Orknøygata 2A

1 soverom | 40 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Orknøygata 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Vedlegg
61	Egenerklæringsskjema
111	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026

Nøkkelinformasjon



Unik og gjennomgående 2-roms loftsleilighet fra 2016. Egen takterrasse 8 kvm. Flotte takvinduer. Eksklusive Urban Living

Prisantydning	**4 940 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 990 537,-**
Fellesgjeld	**49 447,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 995,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Orknøygata 2A presentert av Marthe Grønnslett v. Nordvik Bjørvika.

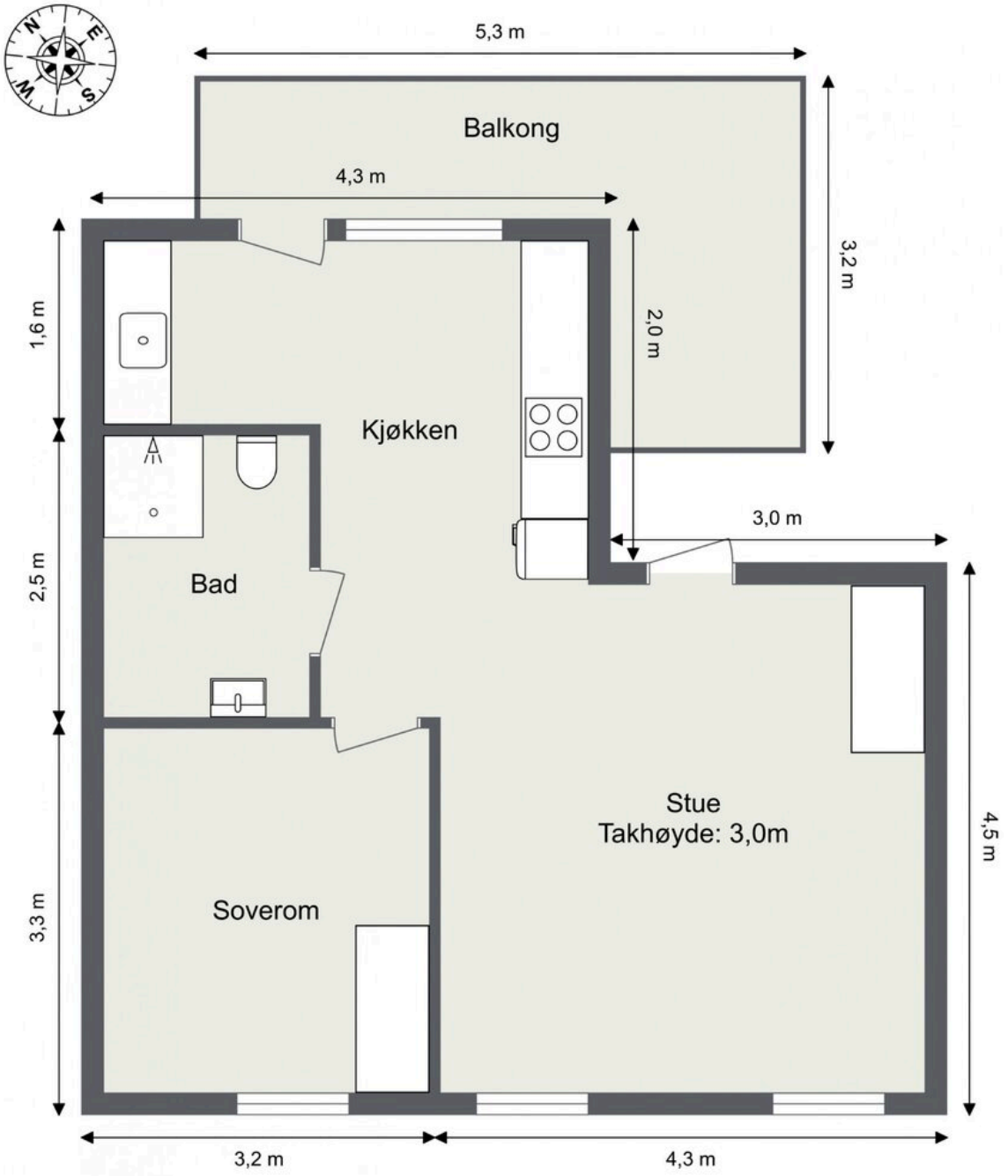
En unik og stilren loftsleilighet fra 2016 med gjennomført standard og moderne kvaliteter. Leiligheten byr på attraktive kvaliteter som egen takterrasse med utgang fra stue, god takhøyde og en gjennomgående planløsning med rikelig naturlig lys. Her kombineres en attraktiv og sentral beliggenhet med rolige og skjermede omgivelser, samtidig som du har byens mange tilbud like i nærheten.

Høydepunkter:
Takterrasse på 8 kvm
Delikat kjøkken med integrerte hvitevarer
Loftsleilighetene ble etablert i 2016 fra det eksklusive Urban Living konseptet til Bonum
Store vindusflater med mye lysinnslipp
Kjellerbod

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Orknøygata 2 A
Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon



























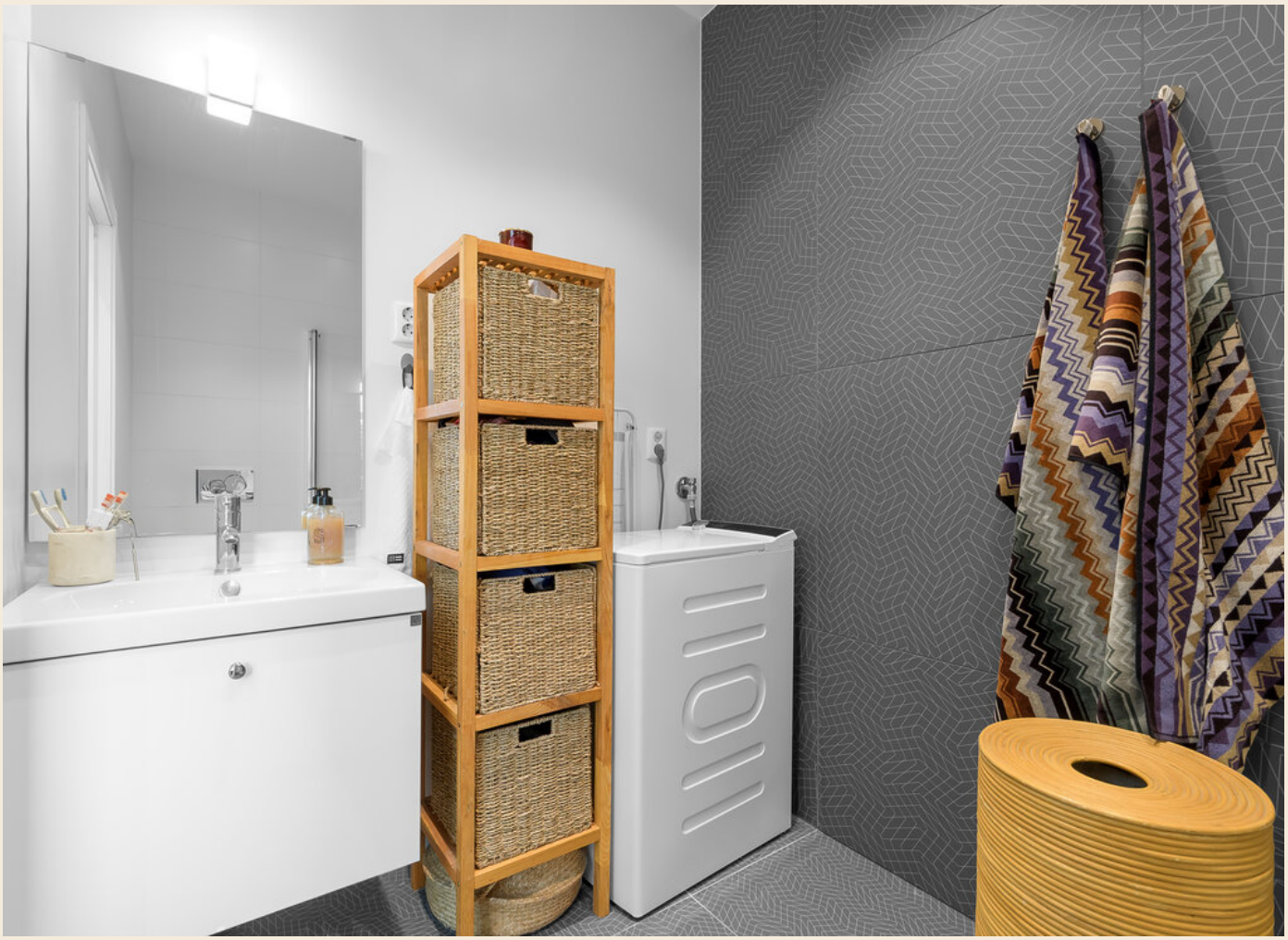


































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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
34-0113/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Orknøygata 2A, 0658 OSLO
Gnr 232, bnr 242 i Oslo kommune
Andelsnr 25 i Orknøygata 2 Brl, org.nr. 914729203

Selger
Line Medby

Kjøpesum og omkostninger
4 940 000,- (Prisantydning)
49 447,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 989 447,- (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))
---
4 990 537,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 000 037,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
Totalt BRA: 40 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse og balkongareal.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i kjelleren er ikke medtatt i arealberegningen.

Innhold
Leiligheten ligger i 5.etasje og inneholder: Stue/kjøkken, bad, entré, soverom.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod med et gulvareal på cirka 6 m², og en fri takhøyde under 190 cm.

Standard
Entré
Velkommen inn i en lys og innbydende entré med en praktisk skyvedørsgarderobe som gir god plass til yttertøy, sko og øvrig utstyr. En funksjonell og ryddig inngangssone som gir et godt førsteinntrykk.

Kjøkken
Moderne og funksjonell kjøkkenløsning med glatte fronter og laminert benkeplate. Her er det godt med både skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet har god plass til et hyggelig spisebord, og legger til rette for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.
Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en østvendt takterrasse på ca. 8 m² – et flott uterom for hyggelige stunder.

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Rommet har gode møbleringsmuligheter, med naturlig plass til både sofagruppe, TV-møblement og annet ønsket møblement.

Soverom
Delikat og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og ønsket garderobeløsning. Gode lysforhold og behagelige omgivelser skaper en lun atmosfære atmosfære.

Bad
Flislagt bad med varmekabler opplyst av selger å være fra 2016. Innredningen består av dusjhjørne med innfellbare glassdører, opplegg for vaskemaskin, servant og vegghengt wc. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Innvendige overflater
Gulvet er utført i hvitmalte trebord hvit malt.
Veggene har malte, glatte flater. Himlingene har også malte, glatte flater.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
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: I 2024 ble deler av fasaden pusset opp hvor det trengtes. flekkvist mur og maling.
Firma: Wettergren

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: Ble bygget loftleiligheter i 2016. Boligprosjekt som ble rehablitert av Bonum med deres Urban Living konsept

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: I en av naboleilighetene på loftet har det vært vanninntrenging ved to vinduer i forbindelse med snøsmelting. I min leilighet er det registrert/målt fukt ved vindu på soverom og i stue, men jeg har ikke opplevd andre problemer som følge av
dette. Styret er informert om forholdet og følger saken. Etter siste informasjon fra styreleder skal nødvendige utbedringer gjennomføres i løpet av året og kostnadene dekkes av borettslaget/forsikring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Deler av fasaden ble pusset opp i 2024.

Offentlige og private forhold
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
Eventuell kommentar: Nei, men det skal bygges et sykkelskur ved naboblokka.

Bygningssakkyndig
Aslam Solid Takst

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
Ved befaring ble det observert fuktskjolder/ misfarging rundt samtlige vinduer i stue og soverom. Vinduene er av tre med aluminiumskledning utvendig og 3-lags isolerglass. Målinger med fuktmåler viser ikke forhøyet fuktighet i den eksponerte tremassen
på måletidspunktet. Det er imidlertid tydelige tegn til

vanninntrengning utenfra, antagelig fra tak/gesims eller mangelfull tetting mot bygningskroppen, da skjoldene indikerer at vann har rent/trent inn bak kledningen/karm.
Det er malt hovedytterdør, brann- og lydklassifisert entrédør, samt malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Normal slitasje er observert.
Balkonggulvet er dekket med fliser, og rekkverket er utført i tre.
Tettsjiktet har ikke vært tilgjengelig for kontroll.
Eieren opplyser at deler av fasaden ble pusset opp i 2024 der det var behov, med flekkvis utbedring av mur og maling. Arbeidet ble utført av Wettergren.

Loftsleilighetene ble etablert i 2016 som en del av et boligprosjekt rehabilitert av Bonum med deres Urban Living-konsept.

I en av naboleilighetene på loftet har det vært vanninntrenging ved to vinduer i forbindelse med snøsmelting. I egen leilighet er det registrert/målt fukt ved vindu på soverom og i stue, men det er ikke opplevd andre problemer som følge av dette. Styret er informert om
forholdet og følger opp saken. Ifølge siste informasjon fra styreleder skal nødvendige utbedringer gjennomføres i løpet av året, og kostnadene dekkes av borettslaget/forsikring. Opplysningene er hentet fra egenerklæring.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning. Ikke tilgjengelig for kontroll.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Eier har ikke gitt opplysninger vedrørende el-anlegget.
Røykvarsler og brannslukningsapparat er til stede.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er observert fuktskader på vinduene.
Konsekvens/tiltak
Skaden bør kontrolleres av fagfolk (tømrer/bygningssakkyndig) snarest mulig. En grundig utvendig befaring med åpning av beslag/karm og kontroll av underliggende treverk er nødvendig.

Utvendig - Ytterdør
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
Konsekvens/tiltak
Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
Balkongs døren bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon, slik at unødvendig slitasje og risiko for ytterligere skader på dørblad og karm unngås.
Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dørens konstruksjon.

Innvendig - Overflater - gulv
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Under gjennomgangen ble det notert mindre riper og små hakk på tregulvet. Skadene vurderes som overfladiske.
Konsekvens/tiltak
Ved visuell og funksjonell kontroll ble det avdekket knirk på gulvet i avgrensede områder. Knirket er ikke konstruksjonsmessig betydelig, men bør noteres i tilstandsrapporten
Det anbefales å utbedre riper hakk ved sliping og overflatebehandling for å opprettholde gulvets funksjon og estetikk.
Høydeforskjellen på gulvet bør vurderes nærmere, da dette kan indikere underliggende konstruksjonsmessige.

Overflater - vegger og himlinger
Små rifter og sprekker er observert.
Konsekvens/tiltak
Forverring av skadene. Tiltak: Sparkling av sprekken etterfulgt av maling for å lukke skaden og forhindre videre utvikling.

Våtrom - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt og kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Konsekvens/tiltak
Mindre skader på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

Kjøkken - Avtrekk
Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.
Det anbefales å etablere et tilfredsstillende forsert avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og luktproblemer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Andre utvendige forhold
Eieren opplyser at deler av fasaden ble pusset opp i 2024 der det var behov, med flekkvis utbedring av mur og maling. Arbeidet ble utført av Wettergren.
Loftsleilighetene ble etablert i 2016 som en del av et boligprosjekt rehabilitert av Bonum med deres Urban Living-konsept.
I en av naboleilighetene på loftet har det vært vanninntrenging ved to vinduer i forbindelse med snøsmelting. I egen leilighet er det registrert/målt fukt ved vindu på soverom og i stue, men det er ikke opplevd andre problemer som følge av dette. Styret er informert om forholdet og følger opp saken. Ifølge siste informasjon fra styreleder skal nødvendige utbedringer gjennomføres i løpet av året, og kostnadene dekkes av borettslaget/forsikring. Opplysningene er hentet fra egenerklæring.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
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 3 995,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Renter og avdrag 70,-
Renter og avdrag 247,-
Felleskostnader 3 678,-

Varmtvann, internett, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 995 196,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 980 785,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Orknøygata 2 Brl har idag avtale med GlobalConnect for leveranse av fiber. Denne dekkes av borettslaget. Om noen ønsker tradisjonelle kanalpakker så må dette bestilles av hver enkelt.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 26 andeler, pålydende kr. 5000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS.
Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rengjøring, plenklipping, snømåking, rengjøring, skifte pærer og enkle løpende vedlikeholdsoppgaver.

Borettslaget har kollektiv avtale med GlobalConncect om internett.

Styrets arbeid i 2025
Styrets fokus siden forrige generalforsamling har i stor grad handlet om økonomi og hvordan de kan få ned kostnadene. Det betyr også at de har lite penger å bruke på ting de må gjøre og ting de bør gjøre. Overgang til fiber er et tiltak som får ned kostnadene våre. De har noen byggetekniske problemer blant annet ifm loftsleilighetene. Dette skal de nå prøve å utbedre, men grunnen til at det har tatt tid er at de hele tiden må være forsiktige med hva de setter igang og når. Siste års forsiktighet gjør at de nå har penger på bok til det de skal utføre og de slipper å gå til banken slik de tidligere har måttet gjøre. Noe som også tar tid og koster penger er forsikringssaker. De sliter fortsatt med for mange saker og i hovedsak dreier det seg om dårlig kvalitet på løsninger levert av utbygger.

Rehabilitering og større vedlikehold:
Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2015: Hele boliggården er modernisert av Bonum i 2015. Se flere opplysninger om dette under «Generelle opplysninger».
2016 og 2017: Utbedringer i flere leiligheter etter mangler/feil ved overtakelse.
2018: Skiftet ut sikkerhetsventil, ekspansjonskar og husvannstasjon på felles varmtvannsbereder.
Installert sikkerhetsjern på hoveddører. Utbedret utett gesimskasse. Elektriske ledninger festet.
2019: Det ble bygget balkonger med IN-ordning på balkonger vendt mot bakgård, våren 2019.
2020: Kontrollert avløpsrørene. Nødvendig rehabilitering utføres 2021.
Kontrollert og utbedret byggets brannvarslingsanlegg og gasslukkeanlegg.
Noe utbedring av byggets elektriske hovedtilførsel.
2022: Tetningsarbeid og etterisolering rundt vinduer utført.
2025: Skader på fasade ble fikset.

Grilling i fellesområdet – Bruk gjerne grill, men grill forsvarlig og rydd opp etter deg. Unngå å bruke engangsgriller på gressplenen.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 49 447,-pr. 11.08.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12138216355, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 215
Saldo per 11.08.2026: 1 016 516
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2044)

Lånenummer: 16365789340, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 248
Saldo per 11.08.2026: 911 295

Andel av saldo: 37 365
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2047)

Lånenummer: 15160432265, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 332
Saldo per 11.08.2026: 294 676
Andel av saldo: 12 082
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2054)

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 63 412,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 230 516,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal godkjennes av styret (etter innføring av regler datert dette brevet). Eiere av husdyr må påse at dyret ikke sjenerer andre beboere eller etterlater ekskrementer på borettslagets området.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89456044

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 572 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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
Dette er et koselig og karakteristisk boligområde med mye sjarm! Bydelen har frodige grønne lunger, som strekker seg mellom flotte teglsteinsgårder og sjarmerende trehusbebyggelse. På samme tid ligger leiligheten i nærhet til Ensjø, som er under utvikling med bygninger av et moderne preg. Fra leiligheten er det kort vei til det meste av byens fasiliteter og man kommer seg raskt til andre områder som Galgeberg, Etterstad, Tøyen, Gamlebyen, Løren og sentrum med mer.

Kollektivtilbudet i området er meget godt utbygd med en rekke buss- og t-banelinjer. Ensjø T-banestasjon med sine hyppige avganger for linjene 1-4, ligger ca. 13 minutters gange fra leiligheten. I Strømsveien like ved går det busser i flere retninger. Videre er det enkel adkomst med bil fra Ensjøveien. Fra Kampen har du dermed enkel og rask adkomst til det meste Oslo har å by på av kultur, forretninger, uteliv, tur- og rekreasjonsområder med mer.

Av rekreasjonsmuligheter, så har du mye å velge i like ved; Vålerenga parken, Kampen park, Svartdalsskogen, Middelalderparken, Botanisk Hage, Zoologisk museum og Munchmuseet ligger en liten spasertur unna. Kampen økologiske barnebondegård som driver med grønnsakdyrking, dyrehold og rideundervisning ligger også like ved, og det er ikke uvanlig å møte på hest og kjerre mellom trehusene. For den treningsglade, så er det kort vei til treningssentrene SATS, Fresh Fitness og Jordal Idrettsanlegg. Jordal idrettsanlegg ligger i umiddelbar nærhet, med fotball- og skøytebaner, ishockeyhall og andre sportsanlegg.

De fleste utdanningsinstitusjoner er enkelt tilgjengelig via kollektivtrafikken. Både UiO og Handelshøyskolen BI ligger 20-30 minutter unna. I umiddelbar nærhet finner du Vålerenga skole, og det er videre et godt barnehagetilbud med både kommunale og private aktører.

Kjente restauranter- og kafeer som kan nevnes fra nærområdet på Vålerenga er Smia, Galgen, Kampen Bistro, Pizzeria La Pietra, Jordal Haveli (Indisk restaurant) og Vålerenga Vertshus - alle stedene har kvaliteter som gjenspeiler Vålerenga: sjarm og godt miljø! Det er videre

god dekning på dagligvarehandler i området med blant annet nærbutikkene Kiwi, Rema1000 og CoopPrix innen gangavstand.

Utbyggingen i Bjørvika gjør at sentrum nærmer seg Vålerenga, og vil mest sannsynlig bidra til et positivt løft for hele området.

Velkommen til bydelens kanskje mest sjarmerende bo-område!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for følgende:
-Oppføring av tolv balkonger på fasade mot bakgård datert 10.09.2019
-Bruksendring av loft til bolig datert 12.06.2017
-Etablering av bad i byggets 22 leiligheter 09.12.2015
-Oppføring av brannalarmanlegg 17.08.2004
-Bad 1 etg datert 27.01.1978

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1899.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Gjeldende kommunedelplan: KDP-17
Reguleringsplaner: S-2255

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til [X]. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Saksnr
201602885
Saken gjelder
ETTERSTADGATA 10. GNR. 232 BNR. 99 M.FL. SKBO ønsker å bygge nytt sykehjem på Vålerenga.

Saksnr
201905606
Saken gjelder
Etterstadsletta 3, 5 og del av 11 - Detaljregulering - Etterstad videregående skole

Saksnr
202002020
Saken gjelder
Østerdalsgata 1 A-L planforslag til politisk behandling - Kombinert bolig- og næringsformål

Byggesaker:
Orknøygata 4 - endring i bærekonstruksjoner
Saksnummer
202512905

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/232/242:
17.03.1953 - Dokumentnr: 404595 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.07.1896 - Dokumentnr: 900181 - Opprettelse av

matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DANMARKSGT 21B

09.10.1989 - Dokumentnr: 69059 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:243
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.07.2001 - Dokumentnr: 38103 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:36
Bestemmelse om garasje/parkering
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2001 - Dokumentnr: 57251 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:327
Bestemmelse om bruk av gårdsrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktøren for Bolig- og Eiendomsetaten.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

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 er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 494,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 100,-

Samlet skal selger betale kr. 132 869,- 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. 3 125,-.

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 15. august 2026

Ansvarlig megler
Marthe Grønnslett, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

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.

Orknøygata 2A

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	**2 min** 0.2 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**14 min** 1.1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	**16 min** 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**7 min** 0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	**17 min** 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**7 min** 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	**21 min**

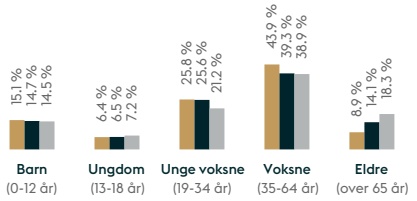
Offentlig transport

Vålerenga Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	**5 min** 0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	**12 min** 1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**19 min** 1.6 km
Bryn stasjon Linje L1	**22 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 4.4 km

Barnehager

Fridtjovsgate barnehage (0-5 å... 52 barn	**2 min** 0.2 km
Internasjonal kulturbhg Enebak... 27 barn	**2 min** 0.2 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 32 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vålerenga	2 208	1 096
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 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	1 min
Jordal ballbane og skatepark	7 min
Mudo Gym Etterstad	7 min
SATS Kampen	8 min

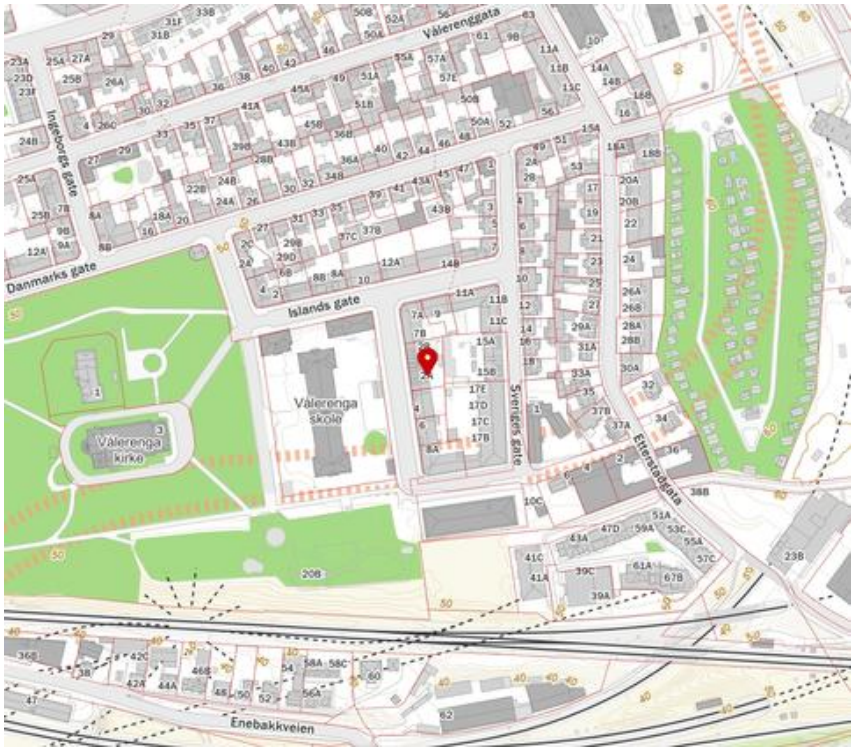
«God beliggenhet, gode naboer, gode skoler/barnehager, puber og matbutikker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Orknøygata 2 A, 0658 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 242
Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2633 **PropCloud ref nr:** UH9327

Autorisert foretak: Aslam Solid Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Bilal Aslam **Vår ref:** Marthe Grønnslett Nordvik Bjørvika

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

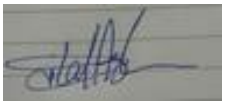
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Solid takst

Rapportansvarlig



Bilal Aslam

Uavhengig Takstingeniør

bilal@solidtakst.no

929 20 054

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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

Boligen disponerer en tilhørende bod i kjeller med et gulvareal på cirka 6 m², og en fri takhøyde under 190 cm. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Trebord på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til østvendt balkong.
Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har mindre avvik som vi har gitt TG2 kjøkkenavtrekk, skader på baderomsinnredningen, Øvrige punkter er beskrevet i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Ved befaring ble det observert fuktskjolder/ misfarging rundt samtlige vinduer i stue og soverom. Vinduene er av tre med aluminiumskledning utvendig og 3-lags isolerglass. Målinger med fuktmåler viser ikke forhøyet fuktighet i den eksponerte tremassen på måletidspunktet. Det er imidlertid tydelige tegn til vanninntrengning utenfra, antagelig fra tak/gesims eller mangelfull tetting mot bygningskroppen, da skjoldene indikerer at vann har rent/trent inn bak kledningen/karm.
Det er malt hovedytterdør, brann- og lydklassifisert entrédør, samt malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Normal slitasje er observert.
Balkonggulvet er dekket med fliser, og rekkverket er utført i tre. Tettsjiktet har ikke vært tilgjengelig for kontroll.
Eieren opplyser at deler av fasaden ble pusset opp i 2024 der det var behov, med flekkvis utbedring av mur og maling. Arbeidet ble utført av Wettergren.

Loftleilighetene ble etablert i 2016 som en del av et boligprosjekt rehabilitert av Bonum med deres Urban Living-konsept.

I en av naboleilighetene på loftet har det vært vanninntrenging ved to vinduer i forbindelse med snøsmelting. I egen leilighet er det registrert/målt fukt ved vindu på soverom og i stue, men det er ikke opplevd andre problemer som følge av dette. Styret er informert om forholdet og følger opp saken. Ifølge siste informasjon fra styreleder skal nødvendige utbedringer gjennomføres i løpet av året, og kostnadene dekkes av borettslaget/forsikring. Opplysningene er hentet fra egenerklæring.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført i hvitmalte trebord hvit malt, antatt eldre alder, med normal bruksslitasje. På grunn av møblering er det ikke mulig å inspisere hele gulvflaten. Det er observert høydeforskjell på 15–30 mm.
Veggene har malte, glatte flater. Himlingene har også malte, glatte flater.
Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal.
Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.
Radon Moderat til lav aktsomhet.
Innvendige dører er malte, glatte dører med normal bruksslitasje.
Ingen opplysninger er gitt av eier.

VÅTROM Gå til side

I henhold til eiers opplysninger, antas baderommet å være etablert/oppført i 2016.
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Våtrommet er anslått å være fra ca. 2016.
Våtrommet har fliser på veggene i dusjsonen, samt malt innvendig tak og sidevegger. Det er observert normal slitasje.
Gulvnivå (resterende baderomsareal): 25 mm lavere enn terskeloverkant (-25 mm).
Dusjsonens fall: 10 mm fra dusj-sonekant til slukpunkt.
Total høydeforskjell (fra terskeloverkant til sluk): 35 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og synlig vanntett sjikt med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det forelå allerede tilgang fra kjøkkenet for inspeksjon.
Måleresultat: 9,4 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning. Ikke tilgjengelig for kontroll.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Eier har ikke gitt opplysninger vedrørende el-anlegget.
Røykvarsler og brannslukningsapparat er til stede.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

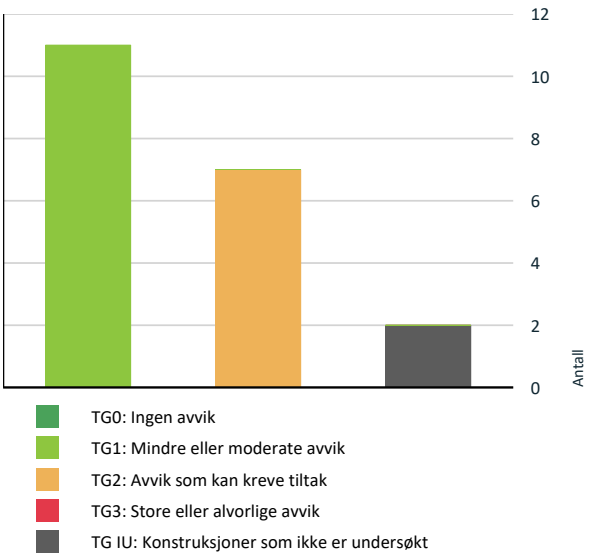
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Materialangivelser: Angivelse av materialtyper, herunder gulv (parkett, laminat, heltre mv.), panel/treslag (gran, furu mv.), plateprodukter (gips, spon, MDF, OSB mv.) samt overflatebehandlinger (maling, lakk, olje, beis, tapet mv.), er basert på visuell befaring av synlige og tilgjengelige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse. Oppgitte materialer og overflatebehandlinger må derfor anses som visuelt vurdert og er ikke en garanti for faktisk materialtype, oppbygging, treslag eller behandling. Dersom eksakt identifikasjon er av betydning, må dette undersøkes særskilt. Det påtas ikke ansvar for avvik mellom oppgitt og faktisk materialtype eller overflatebehandling som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger plikter å gjennomgå rapporten og kontrollere at opplysninger og vurderinger knyttet til materialtyper og overflatebehandlinger er korrekte.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Det er observert fuktskader på vinduene.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Under gjennomgangen ble det notert mindre riper og små hakk på tregulvet. Skadene vurderes som overfladiske.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Små rifter og sprekker er observert.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke tilfredsstillende.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1890

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

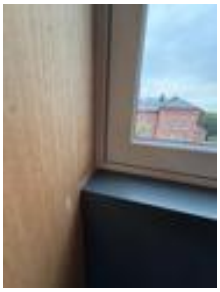
Ved befaring ble det observert fuktskjolder/ misfarging rundt samtlige vinduer i stue og soverom. Vinduene er av tre med aluminiumskledning utvendig og 3-lags isolerglass. Målinger med fuktmåler viser ikke forhøyet fuktighet i den eksponerte tremassen på måletidspunktet. Det er imidlertid tydelige tegn til vanninntrengning utenfra, antagelig fra tak/gesims eller mangelfull tetting mot bygningskroppen, da skjoldene indikerer at vann har rent/trent inn bak kledningen/karm.

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

Vurdering av avvik:
- Det er observert fuktskader på vinduene.

Konsekvens/tiltak

Skaden bør kontrolleres av fagfolk (tømrer/bygningssakkyndig) snarest mulig. En grundig utvendig befaring med åpning av beslag/karm og kontroll av underliggende treverk er nødvendig









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, brann- og lydklassifisert entrédør, samt malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Normal slitasje er observert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

• Balkongs døren bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon, slik at unødvendig slitasje og risiko for ytterligere skader på dørblad og karm unngås. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dørens konstruksjon.









TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkonggulvet er dekket med fliser, og rekkverket er utført i tre. Tettsjiktet har ikke vært tilgjengelig for kontroll.





TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eieren opplyser at deler av fasaden ble pusset opp i 2024 der det var behov, med flekkvis utbedring av mur og maling. Arbeidet ble utført av Wettergren.

Loftleilighetene ble etablert i 2016 som en del av et boligprosjekt rehabilitert av Bonum med deres Urban Living-konsept.

I en av naboleilighetene på loftet har det vært vanninntrenging ved to vinduer i forbindelse med snøsmelting. I egen leilighet er det registrert/målt fukt ved vindu på soverom og i stue, men det er ikke opplevd andre problemer som følge av dette. Styret er informert om forholdet og følger opp saken. Ifølge siste informasjon fra styreleder skal nødvendige utbedringer gjennomføres i løpet av året, og kostnadene dekkes av borettslaget/forsikring. Opplysningene er hentet fra egenerklæring.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført i hvitmalte trebord hvit malt, antatt eldre alder, med normal bruksslitasje. På grunn av møblering er det ikke mulig å inspisere hele gulvflaten. Det er observert høydeforskjell på 15–30 mm.

Vurdering av avvik:

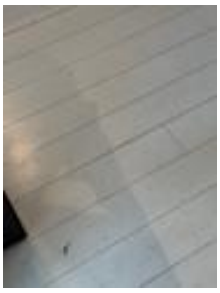
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Under gjennomgangen ble det notert mindre riper og små hakk på tregulvet. Skadene vurderes som overfladiske.

Konsekvens/tiltak

• Ved visuell og funksjonell kontroll ble det avdekket knirk på gulvet i avgrensede områder. Knirket er ikke konstruksjonsmessig betydelig, men bør noteres i tilstandsrapporten

• Det anbefales å utbedre riper hakk ved sliping og overflatebehandling for å opprettholde gulvets funksjon og estetikk.
Høydeforskjellen på gulvet bør vurderes nærmere, da dette kan indikere underliggende konstruksjonsmessige.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

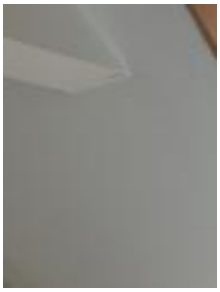
Veggene har malte, glatte flater. Himlingene har også malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Små rifter og sprekker er observert.

Konsekvens/tiltak

• forverring av skadene. Tiltak: Sparkling av sprekken etterfulgt av maling for å lukke skaden og forhindre videre utvikling



TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske

kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Radon

Beskrivelse

Radon Moderat til lav aktsomhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører med normal bruksslitasje.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen opplysninger er gitt av eier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

I henhold til eiers opplysninger, antas baderommet å være etablert/oppført i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Våtrommet er anslått å være fra ca. 2016.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt og kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene i dusjsonen, samt malt innvendig tak og sidevegger. Det er observert normal slitasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvnivå (resterende baderomsareal): 25 mm lavere enn terskeloverkant (-25 mm).
Dusjsonens fall: 10 mm fra dusj-sonekant til slukpunkt.
Total høydeforskjell (fra terskeloverkant til sluk): 35 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier







ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og synlig vanntett sjikt med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

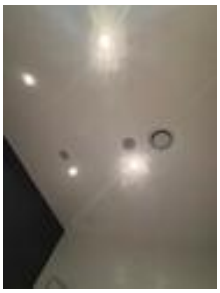


ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det forelå allerede tilgang fra kjøkkenet for inspeksjon. Måleresultat: 9,4 vektprosent.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

• Det anbefales å etablere et tilfredsstillende forsert avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og luktproblemer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

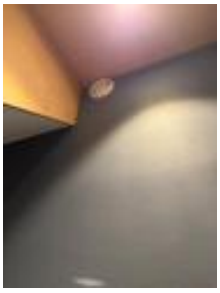
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning. Ikke tilgjengelig for kontroll.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Eier har ikke gitt opplysninger vedrørende el-anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukningsapparat er til stede.



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)**
Etasje	40			40	8
SUM	**40**				**8**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, bad, entré, soverom	Bod	

Kommentar

Bod i kjelleren er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Aslam Solid Takst
Høybråtenveien 117
1088 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Bilal Aslam	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	242		0	533.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Orknøygata 2 A

Hjemmelshaver
Orknøygata 2 Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0502/ORKNØYGATA 2 BRL	914729203	H0502		Medby Line Volden

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vålerenga ligger idyllisk til i Gamle Oslo, byens eldste bydel. Her er det en god blanding av sjarmerende trehusbebyggelse, og koselige bygårder. Offentlig kommunikasjon finner man i umiddelbar nærhet. Det finnes også et rikelig utvalg for den som måtte interessere seg for mat og drikke.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Strømsveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen 64 fra E6. Fortsett på Strømsveien. Ta Etterstadgata til Orknøygata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	14.08.2026	

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

Line Volden Medby	9578-5997-4-3586471	2026-08-14 08:29:36

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
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
34-0113/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Orknøygata 2A, 0658 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Line Medby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. august 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: 89456044
Forsikret i: gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: nei ikke i min tid.

---

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: I 2024 ble deler av fasaden pusset opp hvor det trengtes. flekkvist mur og maling. Firma: Wettergren

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble bygget loftleiligheter i 2016. Boligprosjekt som ble rehablitert av Bonum med deres Urban Living konsept.

---

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?

Ja

Beskriv: I en av naboleilighetene på loftet har det vært vanninntrenging ved to vinduer i forbindelse med snøsmelting. I min leilighet er det registrert/målt fukt ved vindu på soverom og i stue, men jeg har ikke opplevd andre problemer som følge av dette. Styret er informert om forholdet og følger saken. Etter siste informasjon fra styreleder skal nødvendige utbedringer gjennomføres i løpet av året og kostnadene dekkes av borettslaget/forsikring.

---

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?

Ja

Beskriv: Deler av fasaden ble pusset opp i 2024.

---

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

Eventuell kommentar: Nei, men det skal bygges et sykkelskur ved naboblokka.

---

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: 34-0113/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Line Volden Medby	**2026-08-14**

Identifikasjon

Line Volden Medby

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 11.08.26 Side 1 av 3

Orknøygata 2 Brl		**Vår ref.:**	745/25	**Fødselsdato eier:**	24.09.1996
ORKNØYGATA 2 A		**Type:**	Frittstående borettslag		
0658 OSLO		**Eiere:**	Line Medby		
Organisasjonsnr:	914 729 203	**Andelsnr:**	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 995**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	70
	Renter og avdrag	247
	Felleskostnader	3 678

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	49 447	Gjeld siste årsoppg.:	50 140
Klient ajourf. lån:	2 377 081,29	Klient gj. s. årsoppg.:	2 259 277

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138216355, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 215
Saldo per 11.08.2026: 1 016 516
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2044)

Lånenummer: 16365789340, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 248
Saldo per 11.08.2026: 911 295
Andel av saldo: 37 365
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2047)

Lånenummer: 15160432265, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 332
Saldo per 11.08.2026: 294 676
Andel av saldo: 12 082
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kristoffer Andresen
Adresse:	St. Edmunds vei 39c
Postnr/-sted:	0280 OSLO
E-post:	o2.brl.styre@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Orknøygata 2 Brl	**Vår ref.:**	745/25	**Fødselsdato eier:** 24.09.1996
ORKNØYGATA 2 A	**Type:**	Frittstående borettslag	
0658 OSLO	**Eiere:**	Line Medby	

Organisasjonsnr: 914 729 203

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	50 140	Andre inntekter:	673
Annen formue:	63 412	Utgifter:	2 905		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	232/242
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89456044

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0502
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

TV OG BREDBÅND
Orknøygata 2 Brl har i dag avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv, men når bindingstid går ut, vil det starte en ny avtale med fiberløsning fra GlobalConnect. Mer informasjon om dette kommer.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Orknøygata 2 Brl har innleid vaktmester fra 1 Hjelpende Hånd AS
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold

FORSIKRING
Eiendommen til Orknøygata 2 Brl er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89456044.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Borettslaget har tre lån, hvorav et er særfordelt lån.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller bestilles hos styret. Noen har opplevd veldig lang leveringstid på nøkler. Nærmere forklaring kommer under styrets arbeid. Skilt til ringeklokke og postkasse ordnes selv. Nøkkel til postkasse må kopieres selv. Mister man siste nøkkel må man bestille skifte av lås selv. Ta kontakt med styret for adgang til tablå.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Boligopplysninger:

Orknøygata 2 Brl	**Vår ref.:**	745/25	**Fødselsdato eier:**	24.09.1996
ORKNØYGATA 2 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0658 OSLO	**Eiere:**	Line Medby		

Organisasjonsnr: 914 729 203

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORKJØPSRETT
Bortettslaget har ikke forkjøpsrett

Annen informasjon:

Vår dato.: 11. august 2026
Vår ref.: 745/25/HM
Vårt oppdragsnr.: E20261194
Deres ref.: 34-0113/26

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO

E-post: v.swedhs@nordvikbolig.no
Telefon: 472 87 949

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG: **Orknøygata 2 Brl**
ANDELSSNUMMER: **25**
EIER(E): **Line Medby**

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Humma Mahmood
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Orknøygata 2 Brl

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 23.06.2026, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til o2.brl.styre@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Orknøygata 2 Brl tirsdag 23.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

https://teams.microsoft.com/meet/320137564168697?p=cJned2K0uLxSrzwqKc

Møte-ID: 320 137 564 168 697

Passord: iQ75iu6R

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i Orknøygata 2 Brl

Tirsdag 23.06.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Orknøygata 2 Brl

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Budsjett ettersendes

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 92 000,- inkludert innleid styreleder

4. Orientering

Borettslaget som har tilstøtende hage til oss ønsker å bygge plattinger/sykkelskur etc. For optimal utnyttelse så ønsker de å bygge helt inn til tomtegrensen. For å få godkjenning for dette så krever det en aksept fra oss.

Det man må ta hensyn til er at deres tomt nok ligger litt høyere enn vår. Evt bygg før tilpasses dette.

Styrets anbefaling er at vi krever tegninger før vi tar noen avgjørelse.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Kristoffer Andresen

Styreleder er innleid og gjenvalg avhenger av behov.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Line Medby

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Vegard Øyhaugen Bye

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 07.06.2026

Styret i Orknøygata 2 Brl

Styreleder, Kristoffer Andresen
Styremedlem, Vegard Øyhaugen Bye
Styremedlem, Line Medby

ÅRSMELDING

2025



ÅRSREGNSKAP

2025



Årsmelding 2025 for Orknøygata 2 Brl

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristoffer Andresen
Styremedlem, Vegard Øyhaugen Bye
Styremedlem, Line Medby

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på o2.brl.styre@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Orknøygata 2 Brl

Orknøygata 2 Brl er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914729203. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 26 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Orknøygata 2 Brl har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes også digitalt pr epost alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Orknøygata 2 Brl har innleid vaktmester fra 1 Hjelpende Hånd AS

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedilkehold.

Bredbånd, kabel-tv

Orknøygata 2 Brl har idag avtale med GlobalConnect for leveranse av fiber. Denne dekkes av borettslaget. Om noen ønsker tradisjonelle kanalpakker så må dette bestilles av hver enkelt.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og postkasse bestilles hos styret og betales av den enkelte.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Orknøygata 2 Brl, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

- Borettslaget har hvert år kontroll av brannvarslingsanlegg og gasslukkeanlegg.
- Elvia sørger for kontroll av det elektriske anlegget i fellesareal

Forsikring

Eiendommen til Orknøygata 2 Brl er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89456044.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Det har ikke vært noen rehabiliteringsprosjekter i 2025

2024: Liten rehabilitering av fasaden i 2024.

2022: Utbedring og etterisolering av vinduer.

2015/2016: Bygården ble total rehabilitert ifm. etableringen av borettslag.

Styrets arbeid i 2025

Styrets fokus siden forrige generalforsamling har i stor grad handlet om økonomi og hvordan vi kan få ned kostnadene. Det betyr også at vi har lite penger å bruke på ting vi må gjøre og ting vi bør gjøre. Overgang til fiber er et tiltak som får ned kostnadene våre. Vi har noen byggtekniske problemer blant annet ifm loftsleilighetene. Dette skal vi nå prøve å utbedre, men grunnen til at det har tatt tid er at vi hele tiden må være forsiktige med hva vi setter igang og når. Siste års forsiktighet gjør at vi nå har penger på bok til det vi skal utføre og vi slipper å gå til banken slik vi tidligere har måttet gjøre.

Noe som også tar tid og koster penger er forsikringssaker. Vi sliter fortsatt med for mange saker og i hovedsak dreier det seg om dårlig kvalitet på løsninger levert av utbygger.

07.06.2026

Godkjent elektronisk av styret i Orknøygata 2 Brl

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.06.2026

Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 126 722	1 025 524	1 061 506	0
Sum		**1 126 722**	**1 025 524**	**1 061 506**	**0**
Sum		**1 126 722**	**1 025 524**	**1 061 506**	**0**
Forretningsførsel og revisjon	2	76 659	77 272	90 000	0
Lønn og honorar	3, 4	85 575	85 575	85 575	0
Vedlikehold	5	33 118	237 465	50 000	0
Eksterne tjenester	6	54 500	94 241	97 000	0
Kabel-tv og bredbånd		131 363	171 105	162 500	0
Forsikring		83 578	64 389	66 000	0
Kommunale avgifter		175 245	161 992	182 500	0
Brensel og strøm		120 859	104 138	110 000	0
Andre driftsutgifter	7	21 197	38 621	37 300	0
Sum		**782 094**	**1 034 798**	**880 875**	**0**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**344 628**	**-9 274**	**180 631**	**0**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**344 628**	**-9 274**	**180 631**	**0**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	10 541	4 347	0	0
Rentekostnad	9	130 534	118 532	114 027	0
Andre finansposter	10	5 881	5 544	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-114 113**	**-108 641**	**-114 027**	**0**
Årsresultat	**11**	**230 516**	**-117 915**	**66 604**	**0**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-60 762	-47 148	-52 546	0
Opptak lån		300 000	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	36 135	29 044	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**505 889**	**-136 019**	**14 058**	**0**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 14	76 267 462	76 267 462
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	1 034 310	1 070 446
Sum anleggsmidler		**77 301 772**	**77 337 908**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 530	2 605
Forskuddsbetalte kostnader	15	121 700	83 578
Andre fordringer		17 100	17 100
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		456 038	171 257
Innestående på særvilkår	16	12 900	12 900
Sum omløpsmidler		**613 268**	**287 440**
SUM EIENDELER		**77 915 041**	**77 625 348**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	130 000	130 000
Annen egenkapital 1.1		-1 110 022	-992 107
Årets resultat	11	230 516	-117 915
Sum egenkapital	**18**	**-749 506**	**-980 022**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	19	2 259 277	2 020 039
Borettsinnskudd	20	76 267 462	76 267 462
Sum langsiktig gjeld		**78 526 740**	**78 287 501**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 495	6 351
Leverandørgjeld		111 809	126 133
Påløpne renter		650	600
Annen kortsiktig gjeld		17 854	184 785
Sum kortsiktig gjeld		**137 808**	**317 869**
Sum gjeld		**78 664 547**	**78 605 370**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**77 915 041**	**77 625 348**

Oslo 31.12.25
Styret i Orknøygata 2 Brl

Sted:_____, dato:_____

Kristoffer Andresen	Vegard Øyhaugen Bye	Line Medby
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	984 420	804 064	894 934	0
3607 Renter og avdrag	86 340	58 564	75 459	0
3613 Salg av nøkler	0	3 469	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	65 962	58 542	60 347	0
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	-10 000	887	30 766	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	99 998	0	0
Sum	**1 126 722**	**1 025 524**	**1 061 506**	**0**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 125	14 800	15 500	0
Forretningsførerhonorar	40 488	38 736	40 500	0
Annen regnskapsførsel	26 046	23 736	34 000	0
Sum	**76 659**	**77 272**	**90 000**	**0**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	75 000	75 000	75 000	0
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575	10 575	0
Sum	**85 575**	**85 575**	**85 575**	**0**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 813	210 503	50 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5 490	14 962	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	9 415	0	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 400	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	12 000	12 000	0	0
Sum	**33 118**	**237 465**	**50 000**	**0**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	24 846	33 455	32 000	0
6360 Renhold	29 654	28 633	35 000	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	755	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	31 399	30 000	0
Sum	**54 500**	**94 241**	**97 000**	**0**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	5 250	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	5 925	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 820	1 288	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	2 300	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	4 615	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 041	2 970	0	0
7772 Andre gebyrer	996	200	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 556	0	0
7790 Andre driftskostnader	7 215	18 613	35 000	0
Sum	**21 197**	**38 621**	**37 300**	**0**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	10 302	4 224	0	0
8059 Andre renteinntekter	238	124	0	0
Sum	**10 541**	**4 347**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1213.82.16355	59 453	62 643	60 347	0
8144 Lånenr 1636.57.89340	0	55 597	53 680	0
8145 Lånenr 1516.04.32265	17 922	0	0	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	52 935	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	224	293	0	0
Sum	**130 534**	**118 532**	**114 027**	**0**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	5 881	5 544	0	0
Sum	**5 881**	**5 544**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**-30 429**	**105 590**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	230 516	-117 915
Opptak av langsiktig lån	300 000	0
Avdrag langsiktig lån	-60 762	-47 148
B. Årets endring i disponible midler	**505 889**	**-136 019**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
C. Disponible midler 31.12	475 461	-30 429

Note 12 - Langsiktige fordringer/gjeld

Langsiktig fordringer gjelder balkonglån.

Note 13 - Bygninger

Bygningen har gårdsnummer 232 og bruksnummer 242 og ligger i Oslo kommune. Bygningen ble anskaffet i 2014. Anskaffelseskostnad er på kr 76 267 462. Avskrivninger gjennomføres ikke da styrets oppfatning er at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført til at avskrivinger ikke er nødvendig, jfr. note om vedlikehold.

Note 14 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	76 267 462
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	76 267 462
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	76 267 462

Antatt levetid i år :

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	92 180	83 578
1749 Forskuddsbetalte kostnader	29 520	0
Sum	**121 700**	**83 578**

Note 16 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 12.900 i bundne skattetrekksmidler.

Note 17 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 26 andeler a kr 5 000.

Note 18 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 19 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Nødvendig vedlikehold av murpuss - fasade.	Vedlikehold og rehabilitering.	Vedlikehold i borettslaget
Lånenummer:	**15160432265**	**16365789340**	**12138216355**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022	2019
Rentesats:	5.25 %	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2054	30.03.2047	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	1 000 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	949 593	1 070 446
Avdrag i perioden:	2 559	24 169	34 033
Opptak i perioden:	300 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**297 441**	**925 424**	**1 036 412**
Saldo 5 år frem i tid:	271 144	789 732	846 498
Andelssaldo 01.01:	0	0	162 796
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	5 176
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**157 620**
Sum pantegjeld for lån:	**297 441**	**925 424**	**1 194 032**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138216355	11	94 219	1 036 409
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160432265	1	19 987	19 987
	1	16 261	16 261
	1	14 906	14 906
	4	14 567	58 268
	1	12 196	12 196
	3	10 841	32 523
	7	10 163	71 141
	4	9 486	37 944
	3	9 147	27 441
	1	6 775	6 775
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365789340	1	62 187	62 187
	1	50 593	50 593
	1	46 377	46 377
	4	45 323	181 292
	1	37 945	37 945
	3	33 728	101 184
	7	31 620	221 340
	4	29 512	118 048
	3	28 458	85 374
	1	21 080	21 080

Note 20 - Borettsinnskudd

Hele borettsinnskuddet på kr 76 267 462 er sikret med pant.

Resultat og balanse med noter for Orknøygata 2 Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orknøygata 2 Brl

Styreleder	Kristoffer Andresen (sign.)	15.06.2026
Styremedlem	Vegard Øyhaugen Bye (sign.)	15.06.2026
Styremedlem	Line Medby (sign.)	15.06.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Orknøygata 2 Brl**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Orknøygata 2 Brl** som viser et **overskudd** på **NOK 230 516.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 18. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Ledelsens 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 selskapets 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.

Document ID: 6bf5c20a-f799-4c0d-ad56-d672c5398322

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 15. juni 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 6bf5c20a-f799-4c0d-ad56-d672c5398322

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 6bf5c20a-f799-4c0d-ad56-d672c5398322

Document ID: 6bf5c20a-f799-4c0d-ad56-d672c5398322

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Orknøygata 2 Brl tirsdag 23.06.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Orknøygata 2 Brl

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Ekstern styreleder uten stemmerett var tilstede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kristoffer Andresen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Budsjettet ble gjennomgått. Oppdatert regnskap med budsjett vedlegges protokollen.

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 92 000,-

4. Orientering

Borettslaget som har tilstøtende hage til oss ønsker å bygge plattinger/sykkelskur etc. For optimal utnyttelse så ønsker de å bygge helt inn til tomtegrensen. For å få godkjenning for dette så krever det en aksept fra oss.

Det man må ta hensyn til er at deres tomt nok ligger litt høyere enn vår. Evt bygg før tilpasses dette.

Styrets anbefaling er at vi krever tegninger før vi tar noen avgjørelse.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Kristoffer Andresen

Styreleder er innleid og gjenvalg avhenger av behov.

Vedtak:
Kristoffer Andresen ble valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Line Medby

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Vegard Øyhaugen Bye

Vedtak:
Marte Øigarden ble valgt for 2 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.28

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Kristoffer Andresen for 1 år
- Styremedlem: Marte Øigarden for 2 år
- Styremedlem: Vegard Øyhaugen Bye 1 år igjen

Styreleder, Kristoffer Andresen
Styremedlem, Vegard Øyhaugen Bye
Styremedlem, Line Medby

Protokoll for Orknøygata 2 Brl

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	25.06.2026
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	25.06.2026
Protokollvitne	Kristoffer Andresen (sign.)	29.06.2026

VEDTEKTER FOR O2 BRL, tidligere SOLSIDENE BRL.

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på generalforsamling 22.09.15. Nærværende vedtekter erstatter vedtekter av 9.12.14

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er O2 Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. 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.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 26 andeler, pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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 bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

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.

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.

3.2 Overlating av bruk til andre

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 forhold hos den som bruken ønskes overlatt til 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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- 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.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. 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, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. 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 og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer 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.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. 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 unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. 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

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal 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 a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[1] 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, og 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. Pålegg om slag 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. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 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 § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 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.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et

ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og 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 det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, 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.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.[2] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- 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

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

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

02

Orknøygata 2
Ordensregler!

Velkommen til Orknøygata 2! Vi ønsker god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen vår.

Ro og orden
Regler for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i Orknøygata 2 A og B. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Unngå unødig støy i leilighet, trapper, uteområdet eller utenfor naboenes vinduer.
Hvis du skal ha fest, heng gjerne opp forhåndsvarsel, informer på facebookgruppen og respekter naboer. Fester holdes på et rimelig nivå, med tolerabelt støynivå utover kvelden og natten. Som regel vil borettslaget ha retten på sin side dersom aktiviteten er til sjenanse eller til skade overfor andre beboere eller nærmiljøet.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå mellom kl 22.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl 22.00 og 09.00 søndager og helligdager.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedporten skal alltid være lukket.

Fellesanlegg
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget, og dermed oss beboere, unødvendige utgifter.

Grilling i fellesområdet – Bruk gjerne grill, men grill forsvarlig og rydd opp etter deg. Unngå å bruke engangsgriller på gressplenen.

Barnevogner, sykler, ski, redskap og lignende skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Benytt dere av sykkelstativ til dette. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesarealene.

Fellesbodene (i hver trappoppgang) er fellesområde. Alle har rett til å ha eiendeler her, på eget ansvar. Det bes ta hensyn til at det skal være til glede i alle i din etasje. For å unngå oppsamling av gjenstander som ingen tar eierskap til, bes det at gjenstander markeres tydelig med navnelapp og telefonnummer.

Gjenstander på fellesområder (kjeller, fellesbod, gang, uteområde) med unntak av sykler, uten navnlapper, vil bli fjernet på bestemte datoer, dersom ikke annet er godkjent av styret.

Ringeklokker
Nyinnflyttede andelseiere som ønsker navn på ringeklokken bes ta kontakt med styret, slik at prosessen kan settes i gang og utseendet på ringeklokke anlegget består. Ønskes det senere å bytte navn, påløper et gebyr på kr 350. Dette gjelder også ved leietakere. Egen oppsatte navnelapper er ikke lov, og vil bli fjernet uten varsel. Andelseier må selv ta ansvar for å fjerne eventuelle merker/klister som sitter igjen.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal godkjennes av styret (etter innføring av regler datert dette brevet). Eiere av husdyr må påse at dyret ikke sjenerer andre beboere eller etterlater ekskrementer på borettslagets området.

I vår bakgård er det mange katter – husk at andres husdyr ikke skal inn i våre oppganger eller leiligheter. De har sine egne hjem hvor de får både husly og mat.

Kildesortering og avfall
Vi oppfordrer alle til å kildesortere søppel. Vi sorterer og kaster papp og papir, restavfall, plastemballasje og matavfall i konteinerne i bakgården. Glass, metall og annet spesialavfall skal ikke kastes i bakgården.

Viktig! Søppeldunkene i bakgården må ikke overfylles, det vil si at lokket må kunne lukkes. Om ikke, blir ikke søppel tømt. Søppel tømmes heller ikke hvis det ligger poser og annet i veien for dunken - hjelp gjerne til å holde det ryddig. Er konteinerne fulle, bruk en sort søppelsekk som settes pent ved sidna konteineren. Er papp/papirdunken full, kast dette i den andre dunken.

Vaktmester/trappevask
Vi har trappevask og vaktmester innom én gang i uken, men alle forventes å rydde opp etter seg selv og holde det rent i oppganger og fellesanlegg.

Utleie/overlating av bruk til andre
Ved nyinnflyttelse ber vi eier ta kontakt med styret på o2.brl.styre@gmail.com, med kontaktinformasjon, samt andelsnummer, ønsket navn på ringeklokka og eventuelle spørsmål.

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 forhold hos den som bruken ønskes overlatt til 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 andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 annet ledd.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Kontaktinfo styret
o2.brl.styre@gmail.com

Styret ønskes å kontaktes pr mail o2.brl.styre@gmail.com ved viktige henvendelser (som at du skal flytte, ny leietaker, klager osv). Mindre viktige ting kan du ta med oss på facebook messanger (ikke i facebookgruppen). Vi vil ikke bli kontaktet pr telefon, kun nødstilfeller.

Stine Stand, *styreleder*: o2.brl.styre@gmail.com Mobil: 92295256
Heidi Martin, *styremedlem:* heidimartin11@gmail.com Mobil: 47258032
Nina Stendebakken, *styremedlem:* ninastendebakken@hotmail.com Mobile: 48087657

For ytterligere saker som gjelder boforholdet, se også Vedtekter for O2 borettslag.

Med vennlig hilsen
O2 styret

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Esmi AS
Postb.438
1471 LØRENSKOG

KOPI

Dato: 17 AUG 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200406437-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ORKNØYGATA 2A	Eiendom:	232/242/0/0
Tiltakshaver:	Møller Bil Eiendom	Adresse:	Frysjaveien 31B, 0884 OSLO
Søker:	Esmi AS	Adresse:	ORKNØYGATA 2, 1471 LØRENSKOG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert: 6/7 - 2004.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
-Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BONUM AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201505964-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tommy Monge

Dato: 09.12.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass:	ORKNØYGATA 2 A-B	Eiendom:	232/242/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Adresse:	Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Søker:	BONUM AS	Adresse:	Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - ORKNØYGATA 2 A-B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201505964			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje			1/14
Plan 2.-4. etasje			1/15

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210661
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	13.08.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ORKNØYGATA 2A
Postadresse:	0658 OSLO
Matrikkel:	0301-232/242

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210661

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 10.09.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201900805-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ORKNØYGATA 2 A-B	Eiendom:	232/242/0/0
Tiltakshaver:	ORKNØYGATA 2 BRL	Adresse:	c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Orknøygata 2 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 03.09.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201900805			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D1	18.12.2018	1/12
Plan 2. etasje	B1841-01	04.12.2018	1/16
Plan 3. etasje	B1841-02	04.12.2018	1/17
Plan 4. etasje	B1841-03	04.12.2018	1/18
Snitt A-A	B1841-05	04.12.2018	1/19
Fasade	B1841-04	04.12.2018	1/20

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.09.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ORKNØYGATA 2 BRL, c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
o2.brl.styre@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 12.06.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201507490-51 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Espen Hofsvang	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ORKNØYGATA 2	Eiendom:	232/242/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Adresse:	Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor A/S	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Orknøygata 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging og bruksendring av loft, mottatt 01.06.2017.

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

Vi bemerker at de bygde arkene mot gatesiden ikke er utført slik som godkjente tegninger viser, også etter omsøkt endring av arkene. Tekkingen er ikke endret slik som det var enighet om med tanke på å rette opp feil i utførelsen, bare plassering av 1 stk. ark er endret som avtalt. Vi velger likevel å ikke følge opp saken videre med tanke på arkenes utførelse, men bemerker at tiltaket igjen ikke er utført slik det er prosjektert. Vi lar det gå med en advarsel. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201507490			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	28.09.2015	10/5
Plan kjeller	A-01.08	28.09.2015	10/11
Snitt	A-01.09	28.09.2015	13/14
Detalj D	A-01.43	07.12.2015	13/18
Detalj E	A-01.44	07.12.2015	13/19
Fasade øst	A-01.10	07.01.2016	16/7
Fotomontasje fasadeutsnitt			44/6
Plan loft	A-01.06	17.01.2017	44/12
Fasade vest	A-01.14	16.01.2017	44/13
Oppriss av ark	A-01.49	16.01.2017	44/14

Detalj A	A-01.50	16.01.2017	44/15
Detalj B	A-01.51	16.01.2017	44/16
Detalj C	A-01.52	16.01.2017	44/17

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Merk at levering av farlig avfall alltid skal kunne dokumenteres, mer informasjon om deklarering av farlig avfall finnes på www.avfallsdeklarering no.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2017 av:

Espen Hofsvang - saksbehandler

Kopi til:
BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO, kontakt@bonum.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *115000

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusj/W.C. i 1. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Orknøygata 2		77/333

Byggherre

Harald A. Möller Investment A/S
Postboks 33½2, Sagene

OSLO 4

GT/es

Ansvarshavende

Bygningsing. Ole H. Ekaas
Frysjaveien 31

OSLO 8

Dato
27. januar 1978

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

For bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
G. Torp

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

Skl. C-16. ANEVOAS

Anmeldelse
2 Situationsplaner
4 Tegninger.
Skrivelse ang. Sekkel. 2/4 96.

STADSKONDUKTØREN 492/96 KRISTIANIA = 5.35/96.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Privet.

paa Matr.-No. (7de Islandsgade) Gnyt No. 2 Oskarsgade.

Indleveret 4de Marts 1896. Attesteret 31te Juli 1899

Oversendes Hr. Opmaalingschef'en med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænser og Nabaforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Privilier o.s.v. er noget at bemærke.

Christiania den 4de Marts 1896

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

Overrenden den ærede Brandkontrollør Nissen Brandts Begjæring paa Overslag vides intet videre at bemærke, hvorfor det anmodte Tegninger approberet- med denne Bemærkning.

Christiania 7 Marts 1896

CHRISTIANIA JNR. 120/96. STADSINGENIØRENS KONTOR

SURVEILLANCEKOMMISSION J. No. 100/96 INGENIØR

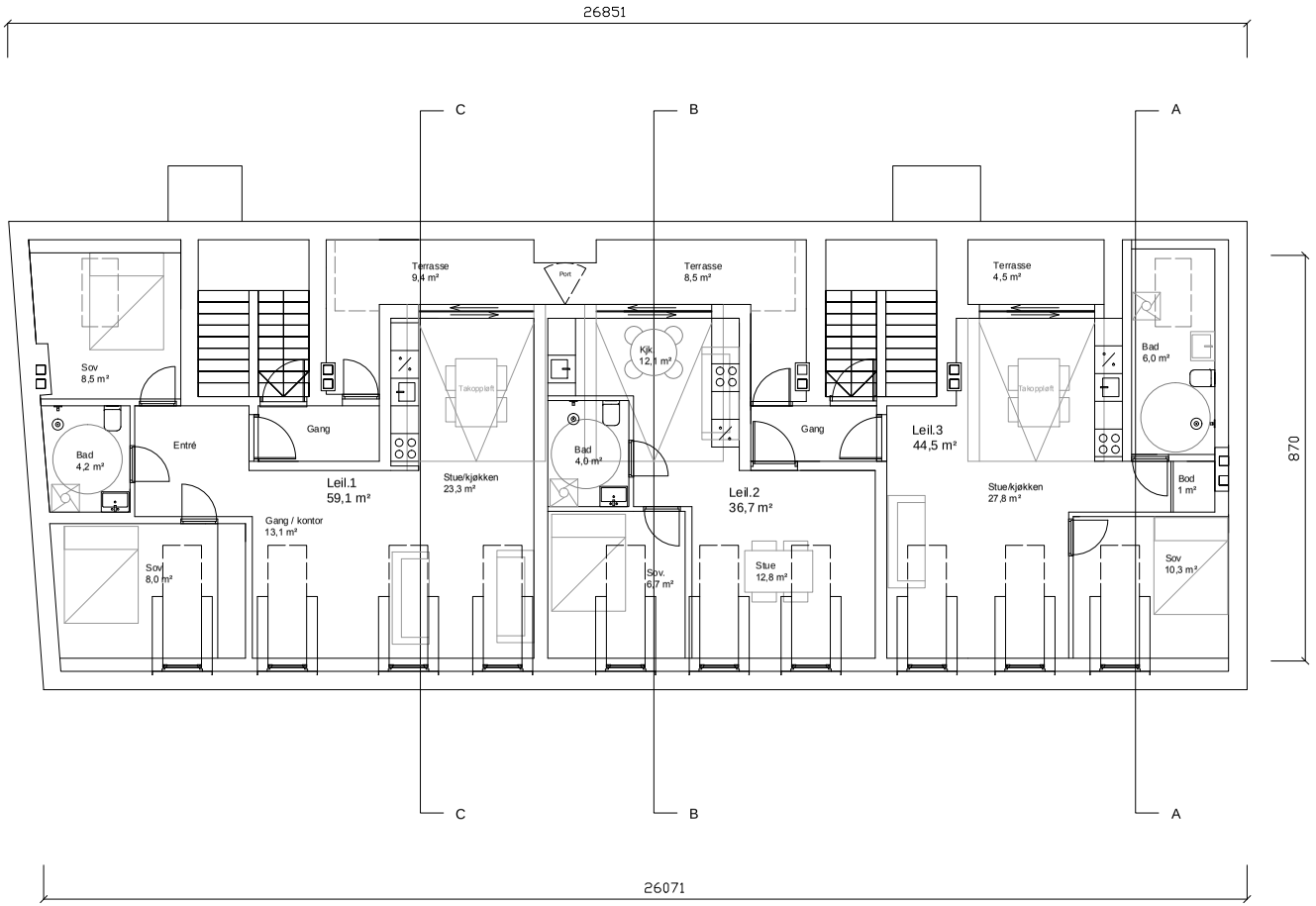
Kopi 1/7 65

Da Bygningen Kommer til at indeholde 22 Sekspunkter og 1 Attiks Lei de vare mindst 6 Privatskorstene (½ Maan Privatskorstene mures i Cement vides intet andet at bemærke end at Bygningsansøkningen har ansøkt.

Christiania 10 Marts 1896

Bankvedkommende Kr. 31/7 96

E - 10



Plan loft
Nytt tiltak
Målestokk: 1:100

SØKNADSTEGNING

Revisjon plassering arker	D	17.01.17	TB
Omprosjektert	C	10.02.16	TB
Omprosjektert	B	07.01.16	TB
Omprosjektert	A	28.09.15	TB
NOTAT	Rev.	Dato	Sign.

ORKNØYGATA 2
GNR.232/BNR.242
Utbygging av råloft til leiligheter

Plan loft – ny
–

Sign: JEN | Kontr: JEN | Mål: 1:100 (A3)

JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS
SVEIN GOMMERUD JENS EBBE NORUM SIVILARKITEKTER MNAL
ADRESSE BRISKEBYVEIEN 48, 0259 OSLO TELEFON 22 04 93 00 TELEFAX 22 04 93 03 E-POST firmail@janbauck.no FORETAKSREGISTERET NO 945 847 085 MVA

A-01.06 REV. D

Dato: 08.05.15 | 17.01.17

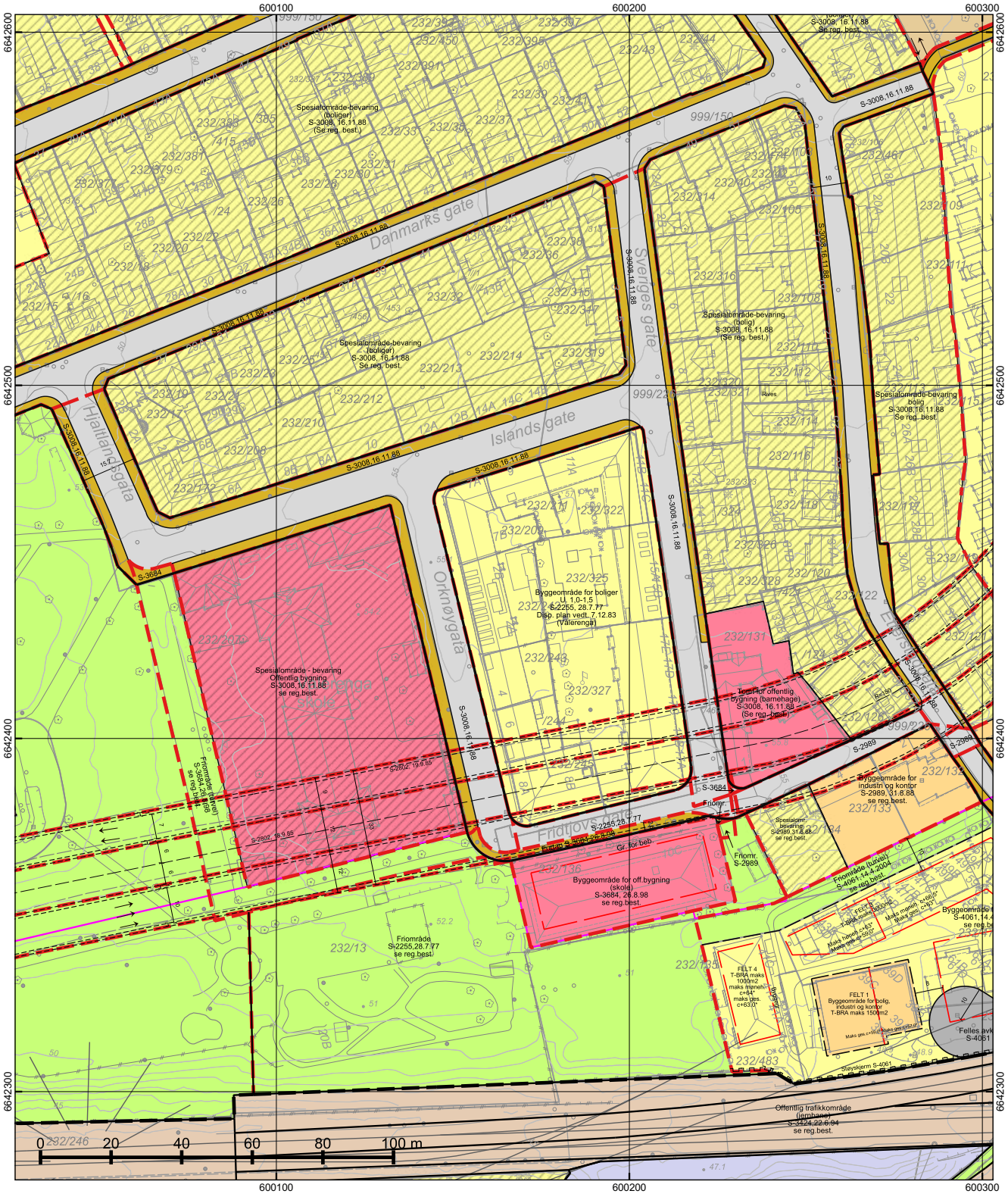
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210661
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet Loft)
Dokumentene er kontrollert:	13.08.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ORKNØYGATA 2A
Postadresse:	0658 OSLO
Matrikkel:	0301-232/242

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210661

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161244/ 86537482

Deres ref.:

Adresse: Orknøygata 2

Kommentar:

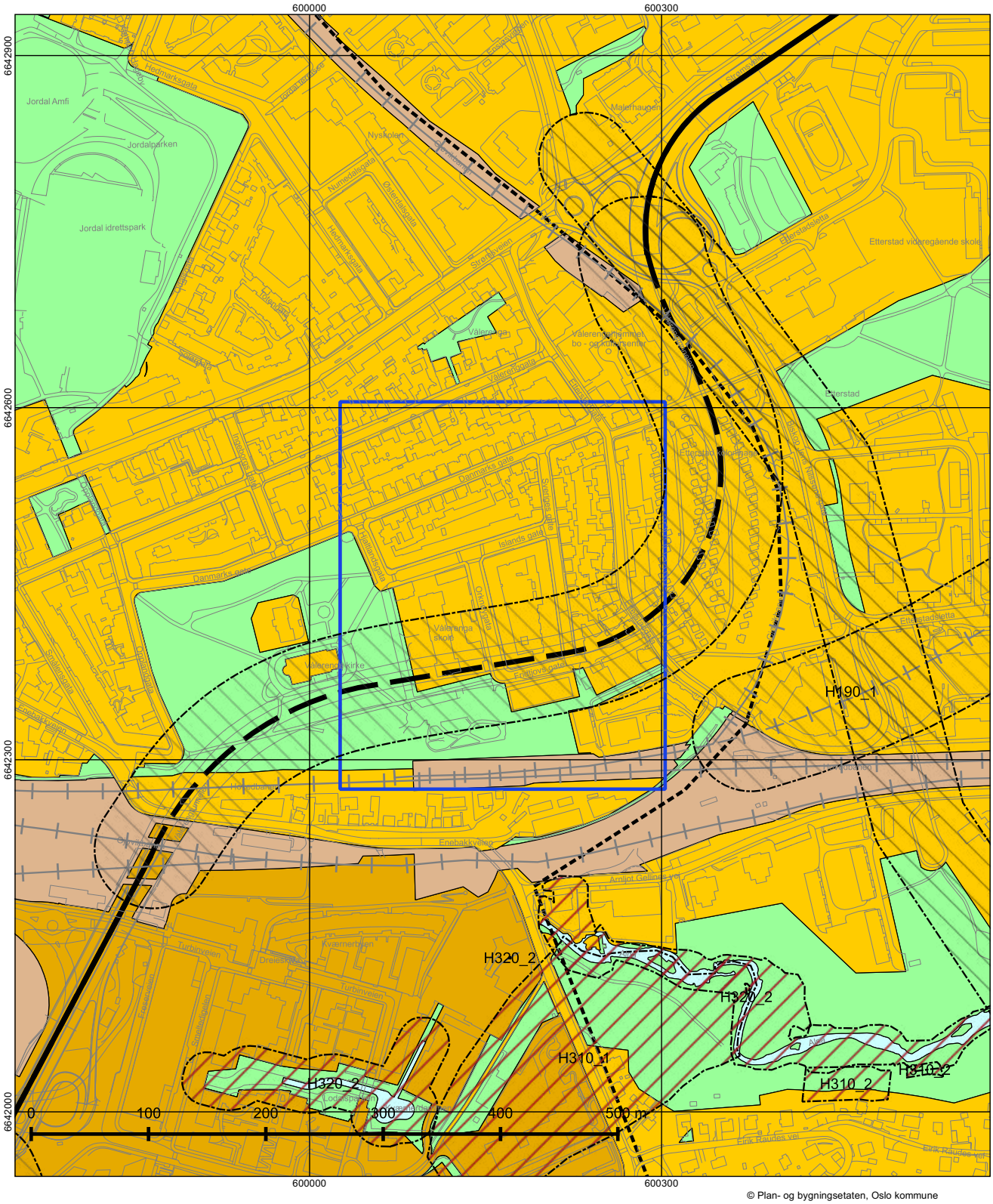
Gnr/Bnr: 232/242

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: 07.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161244/86537482
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.08.2026
Kunde: Marthe Gr¿nnslett
Laget for: c.ephraim@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537482
Deres ref: 61383/ MAGR@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 232, BNR. 242.

Vi viser til bestilling av 07.08.2026 for eiendom gnr. 232, bnr. 242.

GNR. 232 BNR. 242

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.07.1896.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

572 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

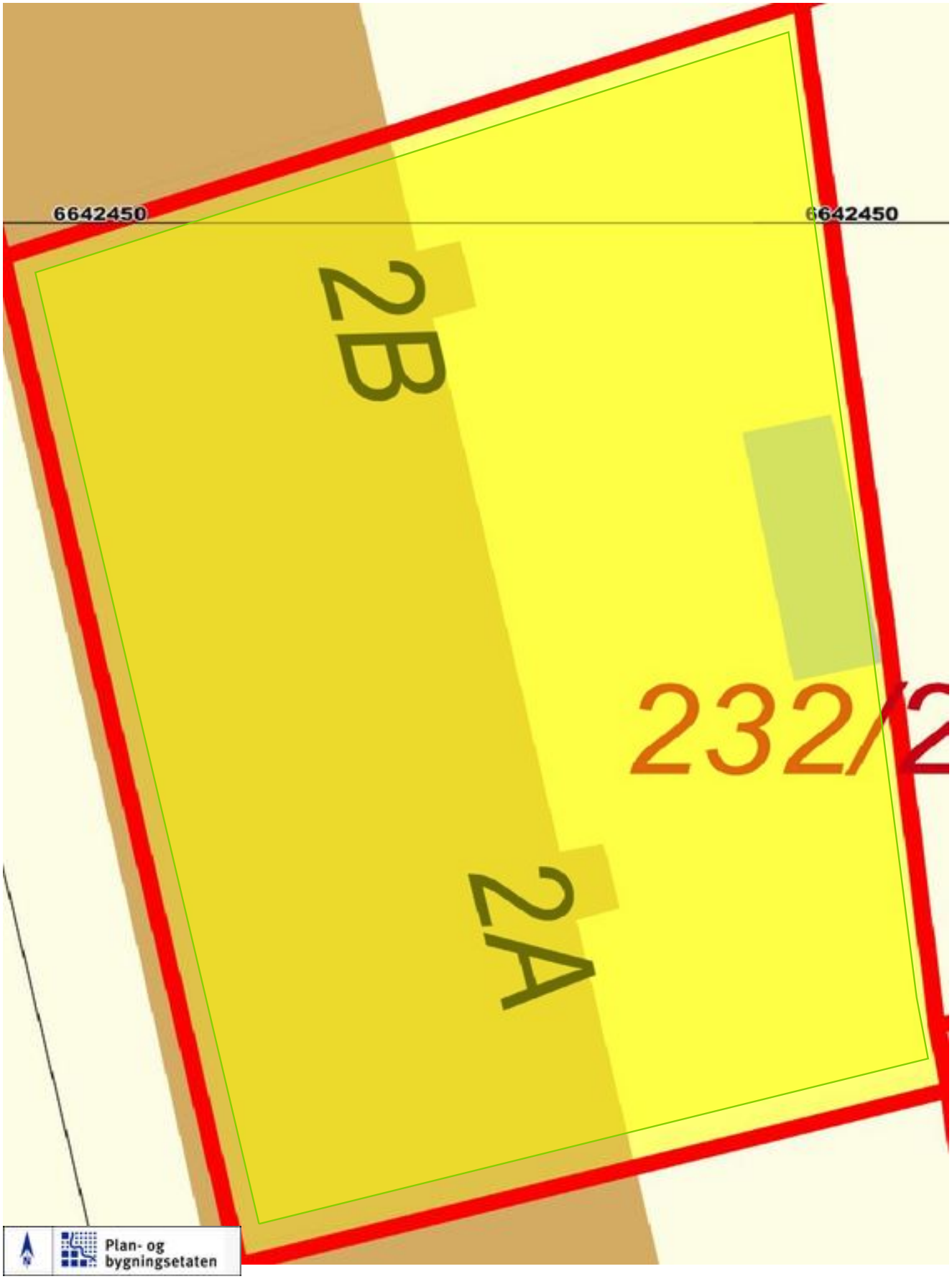
Kristin Tveit
Seksjonsleder

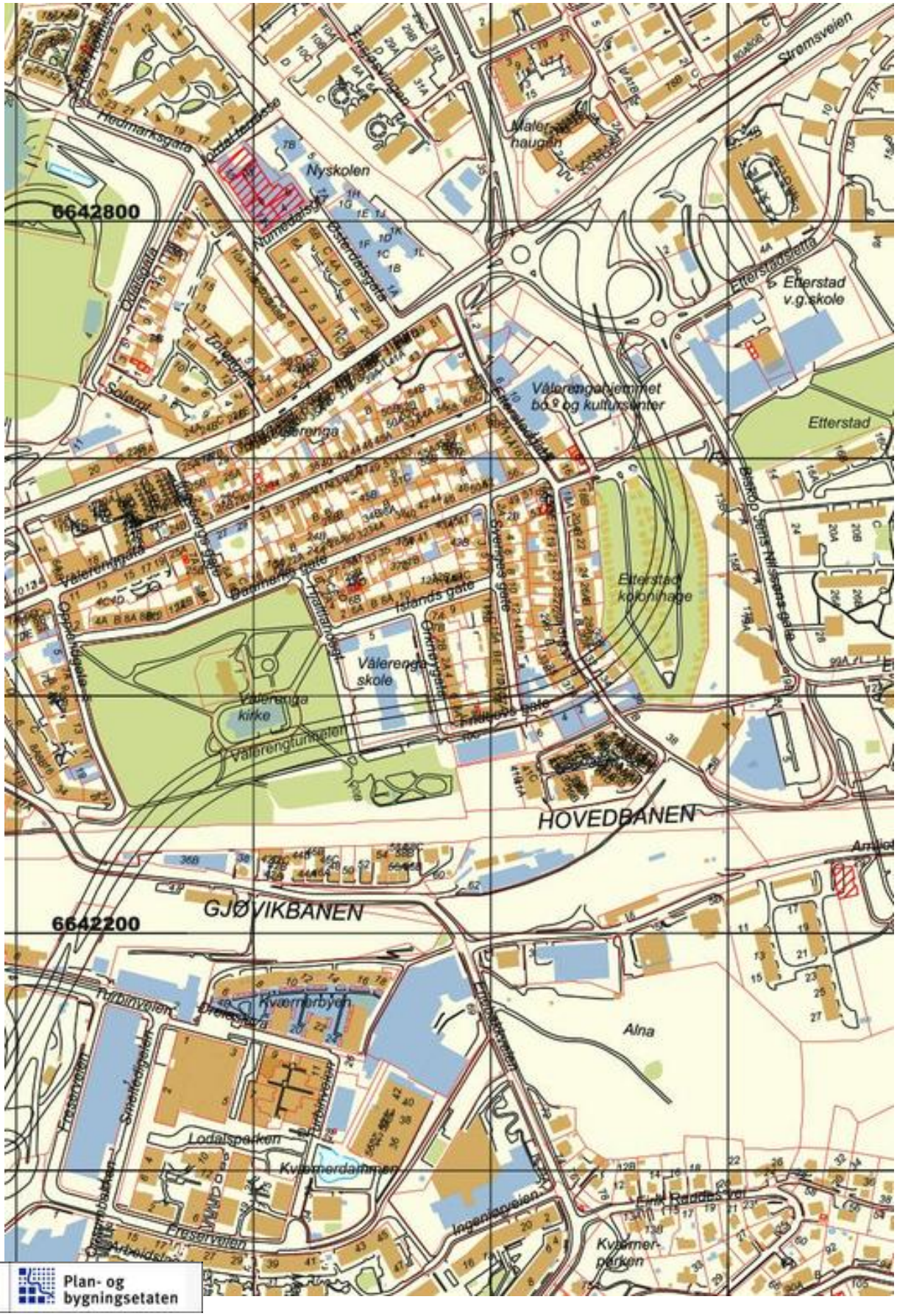
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


6642450
6642450
2B
232/2
2A
Plan- og bygningsetaten


6642800
6642200
Nyskolen
Etterstad v.g.skole
Etterstad
Vålerengahjemmet bo- og kultursenter
Etterstad kolonihage
Vålerenga skole
Vålerenga kirke
HOVEDBANEN
GJØVIKBANEN
Alna
Kværnerbyen
Lodalspeilen
Kværnerdammen
Kværner-parken
Plan- og bygningsetaten

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

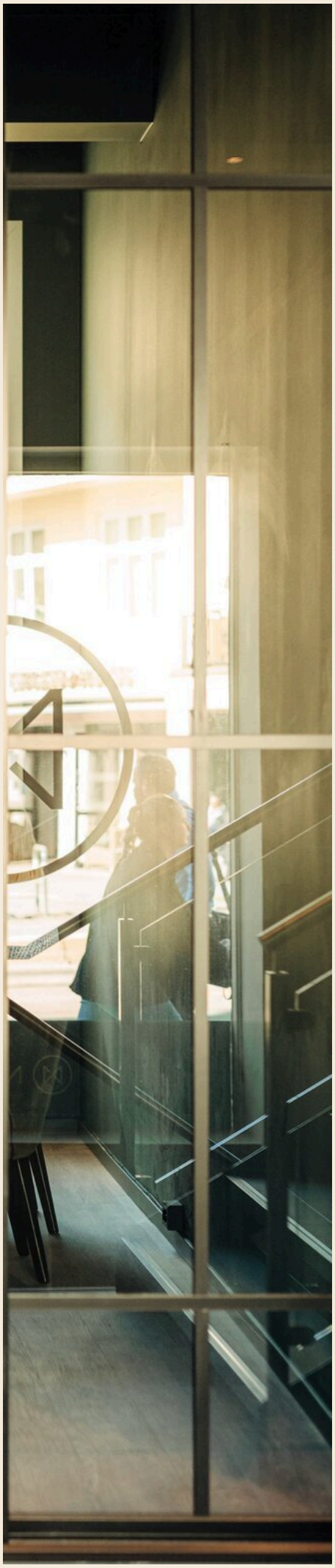
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0113/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Orknøygata 2A 0658 OSLO
Matrikkel: Gnr 232, bnr 242 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Marthe Grønnslett

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bjørvika
m.gronnslett@nordvikbolig.no
453 95 315