NORDVIK

Olaf Ryes plass 5B

3 soverom | 93 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Olaf Ryes plass 5B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
95	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.10.2026









Nøkkelinformasjon

Oppussingsobjekt | Romslig 4-roms på 93 m² BRA-i | Balkong mot grønn bakgård | Attraktiv adresse på Grünerløkka

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**175 840,-**
Totalpris	**7 165 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 237,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1893**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Olaf Ryes plass 5B, en romslig leilighet i 2. etasje av en klassisk bygård fra 1892. Boligen har 93 m² BRA-i og en innholdsrik romfordeling med stue, spisestue, kjøkken, tre soverom og bad. Fra leiligheten er det utgang til balkong mot grønn bakgård. Her bor du midt på Grünerløkka, nær Olaf Ryes plass, kafeer, butikker, parker og kollektivtransport. Leiligheten har eldre standard og behov for vesentlig oppgradering, noe som gir mulighet til å sette sitt eget preg på boligen. Kort vei til turmuligheter langs Akerselva og Sofienbergparken.

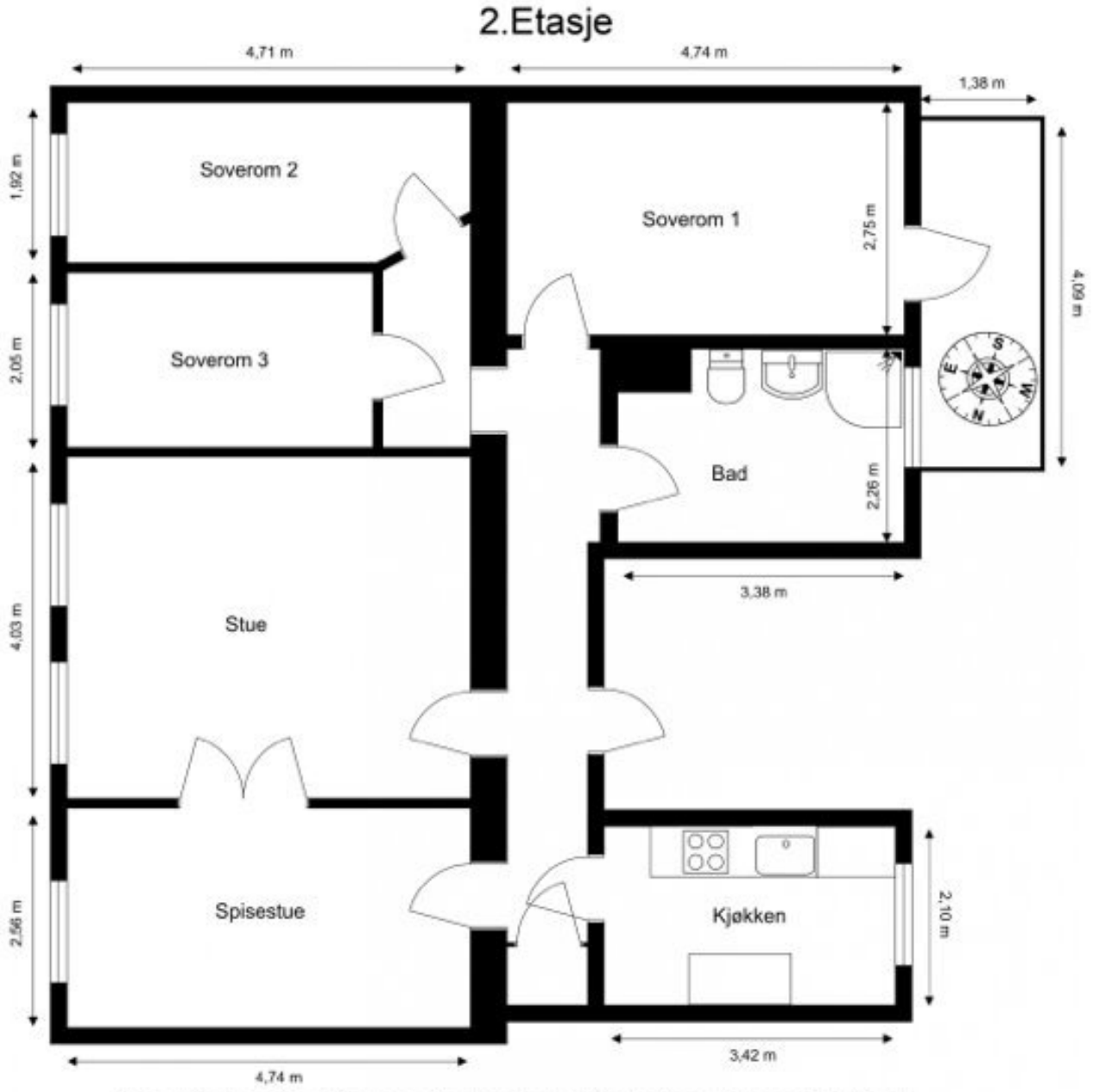
Kort fortalt:

- 2. etasje
- 3 soverom
- Balkong på 5,6 m²
- Bygård oppført i 1892
- 2 boder på til sammen 7 m² BRA-e
- Separate rom for stue, spisestue og kjøkken
- Sentral beliggenhet ved Olaf Ryes plass på Grünerløkka

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm

Olaf Ryes Gate 5B



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlig, og tegningen er ikke en teknisk tegning.










DAHLS
LE NATUREL
BRYGG






Rapsolje




SOMMERFUGLENS VERDEN




































BEAUTY MEDICAL

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
64-0212/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Olaf Ryes plass 5B, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 250, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Christian Hieronymus Heyerdahl

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 165 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 178 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1893

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 100 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 93 kvm.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 5.6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Varierende sol i løpet av dagen på grunn av omliggende bebyggelse. Vestvendt med direkte ettermiddagssol på balkong, kjøkken og bad i sommerhalvåret. Balkong har direkte sol midt på dagen til midten av oktober. Iht. selger.

Innhold
2. Etasje: Bad, Soverom 2, Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang, Soverom 1, Soverom 3
Loft: Bod
Kjeller: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal,

men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Våtrom:
Det er registrert buling og deformasjoner i våtromsplatene, avflassing i malte overflater, samt vindu plassert i våtsone. Det er også registrert sprekker, riss og tegn til fuktpåvirkning i vegg- og himlingsflater. Det anbefales å undersøke årsaken til bulingene eller deformasjonene nærmere, avklare årsaken til avflassingen og utbedre eventuelle fuktproblemer før ny overflatebehandling utføres, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet.
Manglende fall 1:100 utenfor sluk er registrert.
Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk og vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell ved døråpning.
Våtromsløsningen har passert forventet levetid. Det er registrert avvik ved skjøter, gjennomføringer og underkant av våtromsplater, samt at tettesjiktet ikke er ført tilstrekkelig opp ved terskel og døråpning. Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet, og frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.
Det er registrert treg eller redusert avrenning fra servant, dusj og eller sluk. Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avrenningen nærmere, avløpssystemet bør rengjøres, og ved behov bør det gjennomføres kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

Kjøkken:
Det er registrert slitasje, elde og misfarging/skjolder på vegger og eller himling, samt slitasje og elde på kjøkkeninnredningen med oppsvelling i deler av innredningen. Berørte overflater bør rengjøres og vedlikeholdsbehandles eller fornyes.
Ventilasjonsforholdene bør samtidig vurderes forbedret for å redusere videre påvirkning. Vedlikehold og lokale reparasjoner kan utføres ved behov, og delutskifting eller fornyelse av kjøkkeninnredningen må påregnes.

Tekniske installasjoner:
Ventilasjon er oppgitt med tilluft via naturlig lufting gjennom ventiler i vinduer og avtrekk med oppdrift. Det er registrert rørføringer i kobber, og det elektriske anlegget er oppgitt som et åpent anlegg med 7 kurser. Det er registrert eldre anlegg av kobber, med ingen avvik. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.
Det er registrert kondensproblematikk på vinduene og begrenset ventilasjon. Ventilasjonen bør forbedres slik at fuktig inneluft ventileres ut på en tilfredsstillende måte. Det bør samtidig sørges for tilstrekkelig luftutskifting og oppvarming for å redusere videre kondensdannelse. Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting.

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

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært
Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Reparasjon av vinylgulv etter lekkasje, installasjon av dusjkabinett. Brødrene Amundsen 2012

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Formodentlig fagmessig inspeksjon og utførelse

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

Nei
Eventuell kommentar: Aldri sett dette

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, både faglært/egeninnsats
Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Fjerning av ildsted. Murt igjen av fagmann.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats
Flytting/rep. av stikkontakt.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært
Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats
Rep. av lekkasje bad, installasjon dusjkabinett, løpende fornyelse av armatur

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Eventuell kommentar: Lekkasje, fagmessig reparert

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Eventuell kommentar: Ildsted fjernet etter pålegg

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.
Ja
Eventuell kommentar: Ikke i denne bygningen, men i gård mot gaten. Rotter som er fjernet. Følges opp av firma.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Eventuell kommentar: Dokument fra 1988

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?
Ja
Eventuell kommentar: Oppgitt til 88 kvm i takst av 1988

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
Eventuell kommentar: Rolig og hyggelig nabolag

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Eventuell kommentar: TV/nettkabel skal visstnok ha et brudd, men jeg har ikke merket noen konsekvenser av dette. (Kilde Telenor september 2026)

Tilleggskommentar:
Dør mellom soverom 1 og gangen til de øvrige soverom er ikke funksjonell og må byttes.

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

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:

Boligen er oppført i 1892. Vinduene er registrert som sidehengslede med 2-lags glass, og vinduene er fra 1981.

Vinduer:
Sidehengslet – 2-lags glass
Iht. byggesakskyndig.

TG3 - Vinduer og ytterdører:
Beskrivelse
Alder vinduer: 1981
Alder dører: ukjent, 2004
Type vinduer: Sidehengslet
Type dører/porter: Ytterdør, Terrassedør
Type glass: 2-lags glass
Materiale karmer: Tre med aluminiumsbeslag
Materiale dører: Tre, Tre med aluminiumsbeslag
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel:
Vinduene er av høyere alder. Vinduene på bad og kjøkken bærer preg av større fuktbelastninger.
Oppsummering av bygningsdel:
Det er registrert at vinduer er modne for utskiftning, og at det er råteskader i karm eller ramme, særlig på kjøkken og bad. Døren er registrert med tung betjening og henging ved åpning og lukking. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand, berørte vinduer bør skiftes ut, og døren bør justeres.
Vurdering av avvik:

- 1. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu
Bad, Soverom 2, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom 3
Vinduene er av eldre dato, forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.
- 2. Avvik/Årsak: Råteskader i karm eller ramme
Bad, Soverom 2, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom 3
Det registreres tegn til råteskader i deler av vinduskarm og/eller vindusrammer. Forholdet skyldes langvarig fuktpåvirkning og nedbrytning av treverket over tid. Dette gjelder spesielt vindu på kjøkken og bad.
- 3. Avvik/Årsak: Tung betjening
Soverom 1
Døren er tung å betjene og henger ved åpning og lukking. Forholdet skyldes sannsynligvis behov for justering av hengsler, beslag eller lukkemekanisme.
Konsekvens/tiltak
- 1. Risiko/Konsekvens: Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.
Anbefalte tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.
- 2. Risiko/Konsekvens: Råteskader svekker treverkets styrke og motstandsevne mot videre vær- og fuktpåvirkning. Dersom skadene utvikler seg videre, kan dette føre til redusert funksjon, økt fuktinntrengning og forkortet levetid på vinduet.
Anbefalte tiltak: Berørte vinduer bør skiftes ut. Dersom skadeomfanget ved nærmere undersøkelse viser seg å være begrenset, kan lokal reparasjon av enkelte deler vurderes.
Pris for utbedring: 0 – 100 000 kr
- 3. Risiko/Konsekvens: Forholdet kan medføre økt slitasje på hengsler og beslag, og døren kan over tid bli vanskeligere å åpne og lukke.
Anbefalte tiltak: Døren bør justeres. Hengsler, beslag og lukkemekanisme bør kontrolleres og utbedres ved behov.

TG2 - Balkonger, verandaer og terrasser:
Beskrivelse
Alder: ukjent
Plassering: Nordvest vendt mot bakgård
Type: Balkong av stålramme
Overflate gulv: Terrassebord
Areal (TBA): 5,6 m²
Type rekkverk: Vertikal
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel:
En del mose/algevekst. Har begynt å råtne
Oppsummering av bygningsdel:
Det er registrert slitasje og værpåvirkning på terrassebordene, med begynnende råte samt mose- og algevekst på overflaten. Det anbefales å vedlikeholde terrassebordene med rengjøring og nødvendig overflatebehandling. Terrassebord med omfattende slitasje eller skader bør skiftes ut ved behov.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Slitt eller skadet terrassebord
Det registreres slitasje og værpåvirkning på terrassebordene, med begynnende råte samt mose-/algevekst på overflaten. Forholdet skyldes langvarig eksponering for fukt og vær, kombinert med normal aldring og vedlikeholdsbehov
Konsekvens/tiltak
- Risiko/Konsekvens: Slitte terrassebord har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Dersom overflatebehandling og vedlikehold uteblir, kan treverket ta opp mer fukt, noe som over tid kan føre til oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid.
- Anbefalte tiltak: Det anbefales å vedlikeholde terrassebordene med rengjøring og nødvendig overflatebehandling. Terrassebord med omfattende slitasje eller skader bør skiftes ut ved behov.

TG3 - Bad - Vegger og himlinger:
Beskrivelse
Alder vegger og himling: 1986
Overflate vegg: Våtromsplater
Overflate tak: Takess
Oppvarming: Panelovner
Ventilasjon: Naturlig oppdrift
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel:
Høy alder og slitasje. Belegg slipper på baderomsplater og tak ess over dusjen.
Oppsummering av bygningsdel:
Det er registrert buling og deformasjoner i våtromsplatene, avflassing i malte overflater, samt vindu plassert i våtsone. Det er også registrert sprekker, riss og tegn til fuktpåvirkning i vegg- og himlingsflater. Det anbefales å undersøke årsaken til bulingene eller deformasjonene nærmere, avklare årsaken til avflassingen og utbedre eventuelle fuktproblemer før ny overflatebehandling utføres, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Buling/deformasjoner i våtromsplater
Det registreres bulinger og/eller deformasjoner i våtromsplatene. Forholdet skyldes trolig bevegelser i underlaget, mangelfull innfesting, naturlig deformasjon eller fuktpåvirkning.
- 2. Avvik/Årsak: Avflasset maling
Det registreres avflassing i malte overflater. Forholdet skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning, naturlig aldring, redusert vedheft eller slitasje i overflatebehandlingen.
- 3. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone
Det registreres at vinduet er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.
Konsekvens/tiltak
- 1. Risiko/Konsekvens: Bulinger og deformasjoner kan være et tegn på at våtromsplatenes oppbygning eller underlag er påvirket. Dersom årsaken er fukt eller bevegelser i konstruksjonen, kan forholdet over tid føre til redusert funksjon, økt fuktbelastning og videre skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å undersøke årsaken til bulingene eller deformasjonene nærmere. Dersom det

avdekkes fuktpåvirkning eller svekkelser i underlaget, bør nødvendige utbedringer gjennomføres.
Pris for utbedring: 0 – 100 000 kr
- 2. Risiko/Konsekvens: Avflassing kan redusere overflatebehandlingens beskyttende funksjon og gjøre underlaget mer utsatt for fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av overflaten og økt risiko for skader i underliggende materialer dersom årsaken ikke utbedres.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å avklare årsaken til avflassingen og utbedre eventuelle fuktproblemer før ny overflatebehandling utføres. Løse malingssjikt bør fjernes, og overflatene bør behandles på nytt med egnede produkter.
Pris for utbedring: 0 – 100 000 kr
- 3. Risiko/Konsekvens: Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.
Anbefalte tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling.

TG2 - Bad - Gulv:
Beskrivelse
Gulv: Belegg
Sluk: Under dusjkabinett
Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel:
Ved døra er det større glippe mellom belegg og terskel, her vil vann grunne trenge inn
Beskrivelse av gulv og fallforhold:
Det er registrert manglende fall på minimum 1:100 på deler av gulvet utenfor slukområdet. Det er ikke registrert motfall. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til ca. 20 mm, som er mindre enn 25 mm. Se avviksfelt under kontrollpunktet for nærmere vurdering.
Tilleggsinformasjon: Dårligere tilgang til sluk grunnet dusjkabinett
Oppsummering av bygningsdel:
Manglende fall 1:100 utenfor sluk er registrert. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk og vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell ved døråpning.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 utenfor sluk
Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.
- 2. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm
Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak
- 1. Risiko/Konsekvens: Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til andre deler av rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved lekkasjer eller sølevann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon
- 2. Risiko/Konsekvens: Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG3 - Bad - Membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Alder tettesjikt: 1986
Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromsplater
Type dokumentasjon: Nei
Plassering av sluk: Under dusjkabinett
Hulltaking utført: Ja
Resultat fuktmåling: 8.1% (Fra soverom 1 mot dusjsonen)
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Oppsummering av bygningsdel:
Våtromsløsningen har passert forventet levetid. Det er registrert avvik ved skjøter, gjennomføringer og underkant av våtromsplater, samt at tettesjiktet ikke er ført tilstrekkelig opp ved terskel og døråpning. Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet, og frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Våtromsløsningen har passert forventet levetid.
Våtrommet er oppført før år 2000. På grunn av alder har våtromsløsningen overskredet forventet bruks- og levetid.
- 2. Hulltaking: Utført
Inspeksjonstype: Hulltaking
Fuktmålinger: 1. Fra soverom 1 mot dusjsonen: 8.1 %
Konsekvens/tiltak
- 1. Risiko/Konsekvens: Tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner har en vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon som følge av alder og normal slitasje.

Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer er derfor betydelig høyere enn for nyere våtrom, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til skade på befaringsdagen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.
Pris for utbedring: 200 000 – 400 000 kr

TG2 - Bad - Sanitær og rør:
Beskrivelse
Kontrollpunkter:
Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
Er avrenningen tilfredsstillende? Nei
Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei
Utstyr og innredning:
Dusjkabinett
Servant
Speilskap
Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
Stoppekran
Gulvstående toalett
Beskrivelse av sanitær og rør:
Lokal stenge muligheter på bad til venstre for toalettet
Oppsummering av bygningsdel:
Det er registrert treg eller redusert avrenning fra servant, dusj og eller sluk. Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avrenningen nærmere, avløpssystemet bør rengjøres, og ved behov bør det gjennomføres kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Dårlig/redusert avrenning
Det registreres treg eller redusert avrenning fra servant, dusj og/eller sluk. Forholdet skyldes trolig delvis tilstopping, mangelfull lufting av avløpssystemet, avleiringer eller eldre avløpsinstallasjoner.
Konsekvens/tiltak
- Risiko/Konsekvens: Redusert avrenning kan føre til vannansamlinger og redusert funksjon i sanitærinstallasjonene. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette medføre økt risiko for tilbakeslag, lekkasjer og fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.
- Anbefalte tiltak: Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avrenningen nærmere. Avløpssystemet bør rengjøres, og ved behov bør det gjennomføres kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

TG3 - Kjøkken:
Beskrivelse
Årstall: 1986
Overflater: Vegger: Slettmalt, Malt trepanel; tak: Slettmalt tak; gulv: Foliert sponplate
Type benkeplate: Laminat
Innredning: Overskap, Underskap
Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
Type ventilator: Kullfilter
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel:
Det er registrert høy alder og slitasje på kjøkkeninnredningen. Ved funksjonstest av kjøkkenarmaturet ble det registrert ujevnt strålebilde, hvor vannet spruter til sidene og delvis utenfor vaskekummen ved høyere vanntrykk. Forholdet tyder på slitasje eller feil ved strålesamler/dyse
Oppsummering av bygningsdel:
Det er registrert slitasje, elde og misfarging/skjolder på vegger og eller himling, samt slitasje og elde på kjøkkeninnredningen med oppsvelling i deler av innredningen. Berørte overflater bør rengjøres og vedlikeholdsbehandles eller fornyes.
Ventilasjonsforholdene bør samtidig vurderes forbedret for å redusere videre påvirkning. Vedlikehold og lokale reparasjoner kan utføres ved behov, og delutskifting eller fornyelse av kjøkkeninnredningen må påregnes.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Slitasje, elde og misfarging på overflater Kjøkken
Det registreres slitasje, elde og misfarging/skjolder på vegger og/eller himling. Forholdet vurderes hovedsakelig å ha sammenheng med høy alder, manglende vedlikehold og begrenset ventilasjon, med naturlig avtrekk og kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.
- 2. Avvik/Årsak: Slitasje og elde på kjøkkeninnredning Kjøkken
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har tydelig slitasje. Det er registrert oppsvelling i deler av innredningen, sannsynligvis som følge av tidligere fuktpåvirkning. Ved overflatesøk etter fukt ble det ikke registrert utslag på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak
- 1. Risiko/Konsekvens: Forholdet medfører redusert overflatestandard og økt vedlikeholdsbehov. Begrenset ventilasjon kan også bidra til videre misfarging og overflatepåvirkning.
Anbefalte tiltak: Berørte overflater bør rengjøres og vedlikeholdsbehandles eller fornyes.
Ventilasjonsforholdene bør samtidig vurderes forbedret for å redusere videre påvirkning.
Pris for utbedring: 0 – 100 000 kr
- 2. Risiko/Konsekvens: Alder, slitasje og oppsvelling medfører redusert funksjon og levetid på innredningen. Videre slitasje og materialnedbrytning må forventes, med behov for reparasjon eller utskifting av kjøkkeninnredningen.
Anbefalte tiltak: Vedlikehold og lokale reparasjoner kan utføres ved behov. På grunn av alder og tilstand må delutskifting eller fornyelse av kjøkkeninnredningen påregnes.
Pris for utbedring: 100 000 – 300 000 kr

TG2 - VVS-installasjoner:
Beskrivelse
Årstall: 1986
Type vannrør: Kobber
Type avløpsrør: Plast
Stoppekran plassering: Lokal stenging på bad og kjøkken

Stoppekran testet: Ja
Registrerte tiltak: Opplyses at bad og kjøkken ble renovert i 1986
Oppsummering av bygningsdel:
Det er registrert eldre anlegg av kobber, med ingen avvik. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik
Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.
Konsekvens/tiltak
- Risiko/Konsekvens: Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.
- Anbefalte tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

TG2 - Ventilasjon:
Beskrivelse
Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer)
Avtrekk: Oppdrift (naturlig)
Oppsummering av bygningsdel:
Det er registrert kondensproblematikk på vinduene og begrenset ventilasjon. Ventilasjonen bør forbedres slik at fuktig inneluft ventileres ut på en tilfredsstillende måte. Det bør samtidig sørges for tilstrekkelig luftutskifting og oppvarming for å redusere videre kondensdannelse. Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting.
Vurdering av avvik:
- 1. Avvik/Årsak: Kondensproblematikk grunnet dårlig ventilasjon
Det er registrert kondensproblematikk på vinduene. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset ventilasjon og luftutskifting, slik at fuktig inneluft kondenserer mot kalde vindusflater.
- 2. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon
Det registreres at ventilasjonen i boligen er begrenset. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig luftutskifting som følge av begrenset tilluft, avtrekk eller ventilasjonskapasitet.
Konsekvens/tiltak
- 1. Risiko/Konsekvens: Vedvarende kondens kan føre til oppfukting av karm, ramme og tilstøtende materialer, med risiko for muggvekst, materialnedbrytning og råteskader. Forholdet kan også bidra til redusert inneklima.
Anbefalte tiltak: Ventilasjonen bør forbedres slik at fuktig inneluft ventileres ut på en tilfredsstillende måte. Det bør samtidig sørges for tilstrekkelig luftutskifting og oppvarming for å redusere videre kondensdannelse.
- 2. Risiko/Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner og overflater, med risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting. Aktuelle tiltak kan være etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverket på balkongen vendt mot nordvest mot bakgården er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Rekkverket har en målt høyde på 91 cm og er lavere enn dagens krav. Det er også registrert åpninger i rekkverket som overstiger dagens krav. Forholdene kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn, samt risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast.

Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, men røykvarslerne ble ikke testet på befaringsdagen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaksemaskin medfølger salget.
Tørketrommel medfølger ikke salget.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper og lysekroner

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

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

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
Seksjonen kan leies ut. I henhold til sameiets vedtekter § 4 skal utleie meddeles styret for registrering.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil

30 døgn sammenhengende.

Det er ikke opplyst om ytterligere begrensninger for ordinær langtidsutleie i de fremlagte vedtektene. Utleie må for øvrig skje i samsvar med gjeldende lovverk, sameiets vedtekter og husordensregler.

Det er ikke dokumentert at boligen har en godkjent separat utleiedel.

Energi og oppvarming

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

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:
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11.017 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 237,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene utgjør kr 5 237 per måned og fordeler seg på ordinære felleskostnader med kr 4 478 og kabel-TV-avgift med kr 759.

Felleskostnadene går til dekning av sameiets løpende driftsutgifter, herunder kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, regnskapsførsel, revisjon, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, drift og strøm til fellesanlegg, vedlikehold og øvrige felles drifts- og administrasjonskostnader.

Sameiet har avtale med Telenor Norge AS om levering av bredbånd og/eller kabel-TV. Det er ikke spesifisert i boligopplysningene hvilket bredbåndsprodukt som eventuelt inngår i den månedlige avgiften.

Opplysningene om hvilke utgiftsposter felleskostnadene dekker, er basert på sameiets årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Felleskostnadene kan endres som følge av sameiets økonomiske situasjon, vedlikeholdsbehov og fremtidige vedtak.

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

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 829 287,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 317 148,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet Olaf Ryes plass 5 har avtale med Telenor Norge AS om levering av bredbånd og/eller kabel-TV.

Det betales kr 759 per måned i kabel-TV-avgift, som inngår i de samlede månedlige felleskostnadene på kr 5 237.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet i årsmøtedokumentene for 2026 har diskutert mulig endring av leverandør for TV og internett. Styrets innstilling var å beholde eksisterende leverandør inntil videre og prioritere arbeidet med sameiets økonomi.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Olaf Ryes plass 5, orgnr. 980286282

Om sameiet
Sameiet Olaf Ryes plass 5 er et eierseksjonssameie med organisasjonsnummer 980 286 282, beliggende i Olaf Ryes plass 5 i Oslo. Ifølge sameiets vedtekter består sameiet av 17 seksjoner. Det bemerkes at årsmeldingen for 2025 oppgir 21 boligenheter, mens årsmøteprotokollen for 2026 også omtaler næringsseksjon(er). Opplysningene om antall bolig- og næringsseksjoner er dermed ikke entydige i det fremlagte materialet.

Eiendommen er oppført i 1892 og er registrert som vernet kulturminne, tidligere oppført på Byantikvarens gule liste. Vernestatusen kan ha betydning for hvilke bygningsmessige endringer som tillates, blant annet ved arbeider på fasader, vinduer, dører og balkonger. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot gjeldende vernebestemmelser og offentligrettslige krav.

OBF er sameiets forretningsfører. Sameiet har egen vaktmester, Christian Heyerdahl, og avtale med Renhold Senter AS om renholdstjenester. Sameiet har også avtale med Telenor Norge AS om bredbånd og/eller kabel-TV.

Sameiets vedtekter regulerer blant annet fordeling av fellesutgifter, vedlikeholdsansvar og bruk av seksjonene. Det er i vedtektene fastsatt at særlige utgifter som følge av næringsvirksomhet i enkelte seksjoner skal dekkes av disse seksjonene. Vedtektene inneholder også et forbud mot kafédrift og annen serveringsvirksomhet i seksjonene.

Sameiets økonomiske situasjon, vedlikeholdsbehov og muligheten for ytterligere kapitalinnsamling er omtalt i egne punkter i salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i vedtekter, husordensregler, årsregnskap, budsjett og årsmøteprotokoll.

Forretningsfører
OBF

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen langsiktig fellesgjeld per 31.12.2025. Tidligere lån i DNB ble innfridd i 2025. Det foreligger derfor ingen gjeldende lånebetingelser eller avdragsfri periode knyttet til langsiktig fellesgjeld i de fremlagte dokumentene.

Det er ikke opplyst om særskilt sikringsordning for fellesgjeld i de fremlagte dokumentene. Sameiet hadde ingen langsiktig fellesgjeld per 31.12.2025.

Sameiet har vedtektsbestemt panterett til sikkerhet for fellesutgifter og særpålegg. Omfanget av den lovbestemte panteretten følger eierseksjonslovens regler.

Sameiet har ingen langsiktig fellesgjeld per 31.12.2025. Sameiets tidligere lån i DNB, opprinnelig på kr 2 800 000, ble innfridd i september 2025. Ifølge boligopplysninger fra OBF datert 15.10.2026 er seksjonens andel fellesgjeld kr 0.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har hatt likviditetsutfordringer, blant annet som følge av utestående innbetalinger fra seksjonseiere. Årsmøtedokumentene for 2026 omtaler muligheten for ytterligere kapitalinnsamling dersom likviditeten blir for lav. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som fastslår størrelsen på eller tidspunktet for en eventuell ny innkreving.

Fremtidige vedlikeholdsarbeider, kapitalinnsamlinger eller eventuelt låneopptak kan medføre økte økonomiske forpliktelser for seksjonseierne. Det foreligger ingen dokumentert beslutning om nytt felleslån i det fremlagte materialet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 971,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets årsregnskap for 2025 viser et årsresultat på kr 256 255, mot kr 5 929 i 2024. Årsresultatet for 2025 ble benyttet til å dekke tidligere års udekket tap. Sameiets egenkapital var positiv med kr 119 584 per 31.12.2025, mot negativ egenkapital på kr 136 670 året før. Disponible midler utgjorde kr 119 584 ved utgangen av 2025.

Sameiet har imidlertid hatt likviditetsutfordringer. Ifølge årsregnskapet økte restanser på felleskostnader fra kr 8 904 per 31.12.2024 til kr 107 961 per 31.12.2025. Ved utgangen av 2025 hadde sameiet bankinnskudd på ordinær driftskonto på kr 77 367 og kortsiktig gjeld på kr 194 290, herunder leverandørgjeld på kr 91 234.

Det fremgår av årsregnskapet at sameiet i 2025 gjennomførte ekstra innkreving av felleskostnader på totalt kr 199 997. Sameiets tidligere langsiktige lån ble innfridd i september 2025, og sameiet hadde ingen langsiktig fellesgjeld per 31.12.2025.

På årsmøtet 17.03.2026 ble sameiets likviditet, utestående gjeld og mulig ytterligere kapitalinnsamling behandlet som orienteringssak. Styrets innstilling var å avvente ny kapitalinnsamling fordi likviditetsutfordringene i hovedsak skyldes utestående innbetalinger, og fordi det allerede var satt av en økt pott til vedlikeholdsarbeider. Styret foreslo samtidig å få mandat til å vedta ny kapitalinnsamling dersom likviditeten blir for lav. Protokollen angir at saken ble tatt til orientering, men dokumenterer ikke uttrykkelig vedtak om slikt mandat.

Budsjettet for 2026 viser forventede inntekter på kr 1 299 355 og driftskostnader på kr 1 189 002, med budsjettert overskudd på kr 110 353. Det er budsjettert med kr 116

200 til reparasjon og vedlikehold av bygninger i 2026, mot kr 25 000 i budsjettet for 2025. Dette innebærer en vesentlig økning i avsatte midler til vedlikehold.

Budsjettet for 2026 legger til grunn ordinære felleskostnadsinntekter på kr 1 094 415, mot regnskapsførte ordinære felleskostnadsinntekter på kr 807 110 i 2025. Dette er en vesentlig økning på sameienivå. Beløpene kan ikke uten videre benyttes til å fastslå prosentvis økning for den enkelte seksjon. Felleskostnadene for denne seksjonen er opplyst til kr 5 237 per måned per 15.10.2026.

Det er ikke dokumentert noen konkret fremtidig økning av denne seksjonens månedlige felleskostnader, men sameiets likviditetssituasjon, vedlikeholdsbehov og muligheten for nye kapitalinnsamlinger innebærer at ytterligere innbetalinger eller økte felleskostnader ikke kan utelukkes.

Årsmøteprotokollen omtaler også spørsmål knyttet til utbedring av inngangsparti og ytterdør til næringslokale. Det er foreslått befaring og faglig vurdering av tilstanden og behovet for utbedring. Det fremgår ikke av dokumentene at kostnadsomfang eller endelig kostnadsfordeling er avklart.

Sameiets økonomi, fremtidige vedlikeholdsarbeider og eventuelle ekstraordinære innbetalinger kan medføre økte kostnader for seksjonseierne. Kjøper oppfordres til å gjennomgå årsregnskapet, budsjettet og årsmøteprotokollen grundig.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven og forutsettes gjennomgått av interessenter før budgivning.

Vedtektene regulerer blant annet fordeling av felleskostnader, vedlikeholdsansvar, rettigheter og plikter som seksjonseier og bruk av seksjonene. Sameiets utgifter fordeles som hovedregel etter sameiebrøk. Særlige utgifter knyttet til næringsvirksomhet i enkelte seksjoner skal dekkes av disse seksjonene. Vedtektene fastsetter at det ikke skal drives kafédrift eller annen serveringsvirksomhet i seksjonene.

Salg og utleie skal meddeles styret for registrering. Det er også fastsatt bestemmelser om ansvar for egenandel ved forsikringsskader som omfattes av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Husordensreglene inneholder blant annet bestemmelser om bruk av fellesarealer, støy, dyrehold, røyking, grilling, renhold og vedlikehold. Støyende arbeider skal utføres innenfor alminnelig arbeidstid, kl. 07.00–18.00 mandag til lørdag. Arrangementer og arbeider som kan medføre uvanlig støy eller ulempe, skal varsles minst to dager på forhånd.

Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer. Grilling og åpen ild er ikke tillatt på balkonger eller andre områder der dette kan medføre brannfare. Private gjenstander skal ikke oppbevares i fellesarealene. Det er heller ikke tillatt å montere gjenstander eller skilting på fasade eller balkonger som kan virke skjemmende på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier plikter å overholde til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne plikter å følge sameiets vedtekter og husordensregler, bidra til forsvarlig bruk av fellesarealene og melde fra til styret eller vaktmester dersom det oppdages feil eller skader på fellesarealer eller bygningens tekniske anlegg.

Beboerne er ansvarlige for å holde egne balkonger rene og ryddige. Støyende arbeider skal utføres innenfor de tidsrammene som følger av husordensreglene. Arbeider som krever faglige kvalifikasjoner, skal utføres av kvalifiserte fagpersoner.

Det er ikke fremlagt opplysninger om obligatoriske dugnader eller særskilte dugnadsforpliktelser. Eventuelle dugnadsordninger må avklares med sameiets styre.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt i sameiet, men det er innført begrensninger på antall dyr. Den enkelte beboer er ansvarlig for at dyreholdet ikke medfører skade eller ulempe for øvrige beboere eller fellesarealene. Det anbefales å kontakte styret for nærmere informasjon om gjeldende begrensninger og vilkår.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81829980

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 845 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil skiltes i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet ved Olaf Ryes plass, midt i hjertet av populære Grünerløkka. Her bor man i et av Oslos mest levende og ettertraktede områder, med et rikt utvalg av hyggelige kafeer, restauranter, nisjebutikker, kulturtilbud og servicetjenester like utenfor døren.

Olaf Ryes plass er et naturlig samlingspunkt i bydelen, med grønne omgivelser, fontene og hyggelige sitteplasser. Området byr på en særegen kombinasjon av historisk sjarm og moderne byliv, med et mangfold av

spisesteder og møteplasser. Langs Markveien og Thorvald Meyers gate finner man et variert utvalg av butikker, kaffebarer og serveringssteder.

I nærområdet ligger også flere populære grøntområder, blant annet Birkelunden, Sofienbergparken og Akerselva. Langs Akerselva finnes flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som området byr på et rikt kultur- og aktivitetstilbud. Det er også gangavstand til Vulkan, Mathallen, Tøyen og Oslo sentrum.

Beliggenheten passer utmerket for den som ønsker å bo urbant og sentralt, med kort vei til det meste byen har å by på.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av klassisk bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, som gir Grünerløkka sitt karakteristiske og historiske bypreg. Bebyggelsen er preget av tradisjonelle murbygninger, ofte med næringslokaler på gateplan og boliger i etasjene over.

Området har en sammensatt bebyggelse med boligbygg, forretninger, serveringssteder og ulike servicetilbud. Mellom bygårdene finnes hyggelige bakgårdsmiljøer, mens parker, beplantede plasser og grønne byrom bidrar til variasjon i det urbane bybildet.

Eiendommen er ifølge tilstandsrapporten oppført i 1892 og inngår i den eldre bygårdsbebyggelsen som kjennetegner området.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser, med kort gangavstand til både trikk og buss. Trikkeholdeplassen Olaf Ryes plass ligger like i nærheten og gir enkel forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

I nærområdet finnes også flere bussholdeplasser, blant annet ved Sofienbergparken, med forbindelser til ulike bydeler. Fra Oslo sentrum er det gode overgangsmuligheter til T-bane, tog, Flytoget og øvrige kollektivtilbud.

Den sentrale beliggenheten gjør det også enkelt å ferdes til fots eller med sykkel. Det er gangavstand til blant annet sentrum, Tøyen, Vulkan og flere av byens sentrale arbeids- og studiestedområder.

For oppdatert informasjon om rutetider og avganger henvises det til Ruter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for oppføring av våningshus på eiendommen Olaf Ryes plass 5, innlevert 5. juni 1892. Dokumentet er attestert 30. januar 1894.

Ekspedisjonsdokumentet er forløperen til ferdigattest. Et ekspedisjonsdokument dokumenterer byggesaksbehandlingen etter datidens regler, men gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeider på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ekspedisjonsdokument vedrørende butikkforandringer og innredning av bad og WC på eiendommen Olaf Ryes plass 5. Dokumentet er innlevert 23. mai 1938 og attestert 20. mars 1939.

Ekspedisjonsdokumentet er forløperen til ferdigattest. Et ekspedisjonsdokument dokumenterer byggesaksbehandlingen etter datidens regler, men gir ingen garanti for at arbeidene er utført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeider på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 23. august 1974 for innvendige forandringsarbeider i 3. etasje i Olaf Ryes plass 5.

Ferdigattesten gjelder de konkrete arbeidene som omfattes av byggesaken. Ferdigattesten utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av den dokumentasjonen og kontrollen som forelå ved ferdigstillelsen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at senere utførte arbeider på eiendommen er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 7. april 1982 for innredning av bad og WC, innvendige forandringsarbeider og rehabilitering ved Olaf Ryes plass 5. Det foreligger også ferdigattest av samme dato for sammenslåing av leiligheter og innredning av bad og WC i forbygningen.

Ferdigattestene gjelder de konkrete tiltakene som omfattes av byggesakene og er ikke en generell godkjenning av alle senere utførte arbeider i bygningen. Ferdigattestene gir ingen garanti for at senere endringer er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 5. oktober 1995 for bruksendring fra næring til bolig i 1. etasje mot indre gård ved Olaf Ryes plass 5.

Ferdigattesten gjelder det konkrete bruksendringstiltaket og innebærer ikke at øvrige deler av bygningen eller senere utførte endringer er godkjent. Ferdigattesten gir ingen garanti for at senere arbeider er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 3. november 1997 for bruksendring fra lager til bolig ved Olaf Ryes plass 5.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 22. august 1997, hvor det

bekreftes at gjenstående arbeider er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forholdene som det er gitt byggetillatelse for. Den innebærer ikke en generell godkjenning av øvrige deler av bygningen eller senere utførte endringer.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for to loftsleiligheter ved Olaf Ryes plass 5, i forbindelse med loftsutbygging og fasadeendringer.

Det fremgår av brukstillatelsen at balkongene ikke var ferdigstilt på tidspunktet for utstedelsen. Dette ble ikke ansett å være til hinder for midlertidig brukstillatelse for loftsleilighetene. Det ble stilt som forutsetning at de nye balkongene skulle være sikret og ikke tas i bruk før det forelå brukstillatelse for disse. Gjenstående arbeider skulle være utført innen 1. september 2005.

Det ble videre stilt krav om at det skulle søkes om ferdigattest når arbeidene med loftsleiligheter og balkonger var ferdigstilt.

Det er ikke gjennom de fremlagte brukstillatelsene dokumentert at det senere er utstedt ferdigattest for disse arbeidene. Forholdet gjelder loftsutbyggingen og kan ikke uten videre knyttes til den aktuelle leiligheten i 2. etasje.

Det foreligger ferdigattest datert 30. juli 2007 for tiltak ved Olaf Ryes plass 5, registrert som vesentlig endring/reparasjon av bygningen. Dokumentet er fremlagt under byggesaksdokumentasjonen for hulltaking i bærevegg.

Ferdigattesten gjelder tiltaket slik det er beskrevet i den tilhørende tillatelsen med senere tillegg. Det foreligger ikke grunnlag i selve ferdigattesten for å fastslå at arbeidene omfatter den aktuelle leiligheten.

Det foreligger ferdigattest datert 26. januar 2016 for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner ved Olaf Ryes plass 5A.

Ferdigattesten gjelder det konkrete tiltaket i byggesaken og dokumenterer ikke generelt at bygningen eller den aktuelle leiligheten i Olaf Ryes plass 5B er godkjent etter senere utførte endringer.

Det foreligger byggetegninger datert 03.07.1980. Disse stemmer i stor grad overens med dagens bruk av boligen. To av soverommene er originalt godkjent som et samlet soverom. Oppdelingen til to soverom er en endring fra boligens hoveddel til hoveddel. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak og krever ikke godkjennelse av kommunen. Det gjøres dog oppmerksom på at det stilles egne krav for soverom og at meglerforetaket ikke har undersøkt om disse to soverommene tilfredsstiller kravene for godkjent soverom. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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 boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202509452
Olaf Ryes plass 5 - utbygging av loft og balkonger, Bakhus

Saksnummer
202506680
Olaf Ryes plass 5 A - loftsutbygging - Forhus

Saksnummer
202513371
Sofienberggata 2 B - bruksendring av lokaler i 1. etasje fra butikk til frisørsalong

Saksnummer
202517474
Sofienberggata 2B - montering av skilt på fasade

Saksnummer
202508134
Fossveien 7 - bruksendring del av loft for underliggende H0402

Saksnummer
202508118
Fossveien 7 - bruksendring del av loft for underliggende H0401

Saksnummer
202522054
Fossveien 9 - endring av bærende konstruksjoner - H0201 og H0402

Saksnummer
202609935
Fossveien 9 - riving av to bærevegger

Saksnummer
202603342
Fossveien 9 - åpninger i bærevegger og fjerning av pipe - H0202

Saksnummer
202512999
Fossveien 9 - oppføring av balkonger og franske dører

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:

301/228/250/12:
20.08.1892 - Dokumentnr: 900455 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:250
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1984 - Dokumentnr: 503628 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Rettighetshaver kvartal 23 02 05
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:250
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1990 - Dokumentnr: 38723 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1068/1492
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/1492
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 17 SEKSJONER

18.03.2005 - Dokumentnr: 18096 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1612
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1612
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/1492

18.03.2005 - Dokumentnr: 18096 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/1612

15.07.2005 - Dokumentnr: 46322 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/1792
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/1792
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/1612

15.07.2005 - Dokumentnr: 46322 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/1792

20.12.1990 - Dokumentnr: 77686 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:57 Snr:9
Rett til adkomst,vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som

hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 93 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 193 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. oktober 2026

Ansvarlig megler
Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Megler
Casper Skjerven, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41645037

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Olaf Ryes plass 5B

Nabolaget Kuba/Olaf Ryes plass vestre - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	194 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	8 min 0.6 km

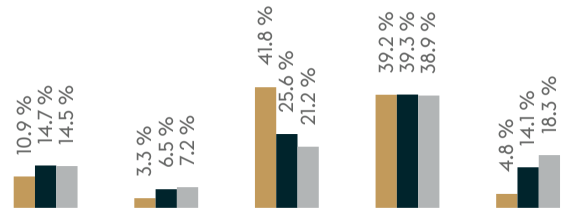
Offentlig transport

Olaf Ryes plass	Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Sofienbergparken	Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.6 km
Oslo Gardermoen		38 min

Barnehager

Grünerhagen barnehage (1-5 år)	48 barn	2 min 0.2 km
Gaia barnehage (1-5 år)	79 barn	3 min 0.2 km
Akersløkka barnehage (1-5 år)	62 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kuba/Olaf Ryes plass vest..	1 078	657
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grïnerhagen - ballbane 3	3 min
Grünerhagen	3 min
Fitness24Seven Grünerløkka	1 min
EVO Grünerløkka	6 min

«Centralt och nära till utelivet. Goda kolektivmöjligheter till och från jobb.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Olaf Ryes plass 5B
0552 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 228, **Bnr.** 250, **Snr.** 12

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
93 m²	**3**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**0**	**5**	**4**	**0**

Sigve Haslie
Takstmann BMTF

befar.io

BMTF

Befaringsdato : **09/10/2026** Rapportdato : **16/10/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Olaf Ryes plass 5B, 0552 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 228, **Bnr.** 250, **Seksjonsnr.** 12
Hjemmelshaver	Christian Hieronymus Heyerdahl
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1892
Tomtestørrelse	Tomt 838 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Eventuelle begrensninger i tilgjengelighet	Rotete (Det var generelt mye møbler og løsøre i leiligheten på befaringsdagen. Dette begrenset tilgangen til enkelte gulv-, vegg- og bygningsflater ved kontrollen.)
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter MMS3

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	93	-	-	5,6
Sum	**93**	**-**	**-**	**5,6**
Sum BRA	**93**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Bod	-	5	-	-
Bod loft	-	2	-	-
Sum	**-**	**7**	**-**	**-**
Sum BRA	**7**			

Bod

Byggeår: ukjent

Innhold: Standard bod

Bod loft

Byggeår: ukjent

Innhold: Standard bod

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,38–2,97 m

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**
- Oppmålingen ble utført på befaringstidspunktet med håndholdt laser. Oppgitte arealer er avrundet i samsvar med gjeldende måleregler. Det var normal tilkomst til relevante rom ved oppmålingen.

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**
- Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i kjeller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer bodens rettslige tilknytning til andelen, herunder om boden er fast tilknyttet andelen eller disponeres gjennom særskilt bruksrett til fellesareal. Bod nr. 3 har ikke tilstrekkelig takhøyde til å inngå i BRA. Gulvarealet er målt til ca. 7 m².

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:

Bad
Soverom 2
Kjøkken
Spisestue
Stue
Gang
Soverom 1
Soverom 3

BRA-e

Annet

Bod
Bod loft

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene har overflater som er slettmalt, malt trepanel og våtromsplater på bad. Himlingene er slettmalte, med malt trepanel i ett rom og Takess på bad. Gulvene består av belegg, foliert sponplate, tregulv og laminat.

SLITASJE OVERFLATER

Det er registrert betydelig slitasje i soverom 1–3, stue, spisestue og gang. I soverommene, stuen og spisestuen er overflatene av høy alder og fremstår tydelig preget av langvarig bruk og begrenset vedlikehold.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
93 m²	1	1	3

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1892. Vinduene er registrert som sidehengslede med 2-lags glass, og vinduene er fra 1981.

Vinduer:
Sidehengslet – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon er oppgitt med tilluft via naturlig lufting gjennom ventiler i vinduer og avtrekk med oppdrift. Det er registrert rørføringer i kobber, og det elektriske anlegget er oppgitt som et åpent anlegg med 7 kurser.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Rørinstallasjon
Kobber

OM TOMTEN

Tilkomst til leiligheten skjer via bakgård. Bakgården er pent opparbeidet og beplantet, med åpne grøntarealer, trær og busker.

OVERORDNET VURDERING

Leilighet i én etasje, oppført i 1892. Det er registrert stor slitasje i de innvendige overflatene, og boligen fremstår med behov for vesentlig oppgradering.

Det er registrert flere avvik som bør følges opp. Vinduer er modne for utskiftning, og det er registrert råteskader i karm eller ramme. Dør er registrert med tung betjening og henging. På badet er det registrert bulinger/avskalling i våtromsplater, avflassing i malte overflater, vindu plassert i våtsone, manglende fall utenfor sluk, høydeforskjell ved dør under 25 mm, dårlig eller redusert avrenning og at våtromsløsningen har passert forventet levetid. Det er også registrert slitasje og elde på kjøkkeninnredningen, slitasje og misfarging på overflater, begrenset ventilasjon og kondensproblematikk.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger ikke
- Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt, da det ikke foreligger godkjente bygningstegninger. Eventuelle avvik fra godkjent bruk er derfor ikke avklart, og konsekvensene av slike forhold er ikke vurdert.

FERDIGATTEST

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Propcloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Rekkverket på Nordvest vendt mot bakgård er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 91 cm).
- Nordvest vendt mot bakgård: Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast. Rekkverk er lavere enn dagens krav

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Annet

Innvendige dører

Innvendige dører er av eldre dato og har generell bruksslitasje. Det er registrert større avflassing i overflatebehandlingen på dør til bad.

TG 3

1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1981
- Alder dører: ukjent, 2004
- Type vinduer: Sidehengslet
- Type dører/porter: Ytterdør, Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre med aluminiumsbeslag
- Materiale dører: Tre, Tre med aluminiumsbeslag

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vinduene er av høyere alder. Vinduene på bad og kjøkken bærer preg av større fuktbelastninger.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert at vinduer er modne for utskiftning, og at det er råteskader i karm eller ramme, særlig på kjøkken og bad. Døren er registrert med tung betjening og henging ved åpning og lukking. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand, berørte vinduer bør skiftes ut, og døren bør justeres.

1. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

Bad, Soverom 2, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom 3

Vinduene er av eldre dato, forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

2. Avvik/Årsak: Råteskader i karm eller ramme

Bad, Soverom 2, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom 3

Det registreres tegn til råteskader i deler av vinduskarm og/eller vindusrammer. Forholdet skyldes langvarig fuktpåvirkning og nedbrytning av treverket over tid. Dette gjelder spesielt vindu på kjøkken og bad.

Risiko/Konsekvens

Råteskader svekker treverkets styrke og motstandsevne mot videre vær- og fuktpåvirkning. Dersom skadene utvikler seg videre, kan dette føre til redusert funksjon, økt fuktinntrengning og forkortet levetid på vinduet.

Anbefalte tiltak

Berørte vinduer bør skiftes ut. Dersom skadeomfanget ved nærmere undersøkelse viser seg å være begrenset, kan lokal reparasjon av enkelte deler vurderes.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

3. Avvik/Årsak: Tung betjening

Soverom 1

Døren er tung å betjene og henger ved åpning og lukking. Forholdet skyldes sannsynligvis behov for justering av hengsler, beslag eller lukkemekanisme.

Risiko/Konsekvens

Forholdet kan medføre økt slitasje på hengsler og beslag, og døren kan over tid bli vanskeligere å åpne og lukke.

Anbefalte tiltak

Døren bør justeres. Hengsler, beslag og lukkemekanisme bør kontrolleres og utbedres ved behov.

Bilder



Vindu kjøkken



Vindu bad

TG 2

2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Nordvest vendt mot bakgård
- Type: Balkong av stålramme
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 5,6 m²
- Type rekkverk: Vertikal

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- En del mose/algevekst. Har begynt å råtne

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert slitasje og værpåvirkning på terrassebordene, med begynnende råte samt mose- og algevekst på overflaten. Det anbefales å vedlikeholde terrassebordene med rengjøring og nødvendig overflatebehandling. Terrassebord med omfattende slitasje eller skader bør skiftes ut ved behov.

1. Avvik/Årsak: Slitt eller skadet terrassebord

Det registreres slitasje og værpåvirkning på terrassebordene, med begynnende råte samt mose-/algevekst på overflaten. Forholdet skyldes langvarig eksponering for fukt og vær, kombinert med normal aldring og vedlikeholdsbehov

Risiko/Konsekvens

Slitte terrassebord har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Dersom overflatebehandling og vedlikehold uteblir, kan treverket ta opp mer fukt, noe som over tid kan føre til oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde terrassebordene med rengjøring og nødvendig overflatebehandling. Terrassebord med omfattende slitasje eller skader bør skiftes ut ved behov.

3.1 BAD

TG 3

3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 1986
- Overflate vegg: Våtromsplater
- Overflate tak: Takess
- Oppvarming: Panelovner
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Høy alder og slitasje. Belegg slipper på baderomsplater og tak ess over dusjen.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert buling og deformasjoner i våtromsplatene, avflassing i malte overflater, samt vindu plassert i våtsone. Det er også registrert sprekker, riss og tegn til fuktpåvirkning i vegg- og himlingsflater. Det anbefales å undersøke årsaken til bulingene eller deformasjonene nærmere, avklare årsaken til avflassingen og utbedre eventuelle fuktproblemer før ny overflatebehandling utføres, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet.

1. Avvik/Årsak: Buling/deformasjoner i våtromsplater

Det registreres bulinger og/eller deformasjoner i våtromsplatene. Forholdet skyldes trolig bevegelser i underlaget, mangelfull innfesting, naturlig deformasjon eller fuktpåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Bulinger og deformasjoner kan være et tegn på at våtromsplatenes oppbygning eller underlag er påvirket. Dersom årsaken er fukt eller bevegelser i konstruksjonen, kan forholdet over tid føre til redusert funksjon, økt fuktbelastning og videre skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til bulingene eller deformasjonene nærmere. Dersom det avdekkes fuktpåvirkning eller svekkelser i underlaget, bør nødvendige utbedringer gjennomføres.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

2. Avvik/Årsak: Avflasset maling

Det registreres avflassing i malte overflater. Forholdet skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning, naturlig aldring, redusert vedheft eller slitasje i overflatebehandlingen.

Risiko/Konsekvens

Avflassing kan redusere overflatebehandlingens beskyttende funksjon og gjøre underlaget mer utsatt for fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av overflaten og økt risiko for skader i underliggende materialer dersom årsaken ikke utbedres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare årsaken til avflassingen og utbedre eventuelle fuktproblemer før ny overflatebehandling utføres. Løse malingssjikt bør fjernes, og overflatene bør behandles på nytt med egnede produkter.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

3. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

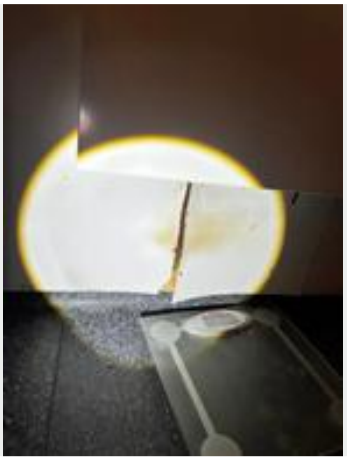
Risiko/Konsekvens

Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

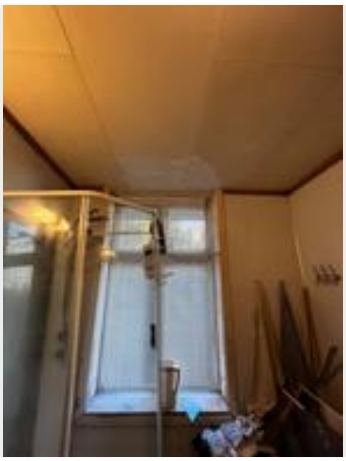
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling.

Bilder





Belegg slipper på baderomsplatene



Avskalling i himling

TG 2 **3.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under dusjkabinett

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Ved døra er det større glippe mellom belegg og terskel, her vil vann grunne trenge inn

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Tilleggsinformasjon: Dårligere tilgang til sluk grunnet dusjkabinett

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er registrert manglende fall på minimum 1:100 på deler av gulvet utenfor slukområdet. Det er ikke registrert motfall. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til ca. 20 mm, som er mindre enn 25 mm. Se avviksfelt under kontrollpunktet for nærmere vurdering.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende fall 1:100 utenfor sluk er registrert. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk og vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell ved døråpning.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 utenfor sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til andre deler av rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved lekkasjer eller sølevann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon

2. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

Bilder





Redusert tilkomst til sluk



Glippe under terskel

TG 3

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 1986
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromsplater
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 8.1% (Fra soverom 1 mot dusjsonen)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Våtromsløsningen har passert forventet levetid. Det er registrert avvik ved skjøter, gjennomføringer og underkant av våtromsplater, samt at tettesjiktet ikke er ført tilstrekkelig opp ved terskel og døråpning. Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet, og frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

1. Avvik/Årsak: Våtromsløsningen har passert forventet levetid.

Våtrommet er oppført før år 2000. På grunn av alder har våtromsløsningen overskredet forventet bruks- og levetid.

Risiko/Konsekvens

Tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner har en vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon som følge av alder og normal slitasje. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer er derfor betydelig høyere enn for nyere våtrom, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til skade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

kr **Pris for utbedring**
200 000 – 400 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra soverom 1 mot dusjsonen: **8.1** %

Bilder



Hull tatt fra soverom 1

TG 2 3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Nei
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Dusjkabinett
- Servant
- Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Stoppekran
- Gulvstående toalett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Beskrivelse av sanitær og rør

Lokal stenge muligheter på bad til venstre for toalettet

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert treg eller redusert avrenning fra servant, dusj og eller sluk. Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avrenningen nærmere, avløpssystemet bør rengjøres, og ved behov bør det gjennomføres kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

1. Avvik/Årsak: Dårlig/redusert avrenning

Det registreres treg eller redusert avrenning fra servant, dusj og/eller sluk. Forholdet skyldes trolig delvis tilstopping, mangelfull lufting av avløpssystemet, avleiringer eller eldre avløpsinstallasjoner.

Risiko/Konsekvens

Redusert avrenning kan føre til vannansamlinger og redusert funksjon i sanitærinstallasjonene. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette medføre økt risiko for tilbakeslag, lekkasjer og fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avrenningen nærmere. Avløpssystemet bør rengjøres, og ved behov bør det gjennomføres kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

TG 3

4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 1986
- Overflater: Vegger: Slettmalt, Malt trepanel; tak: Slettmalt tak; gulv: Foliert sponplate

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap
- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Kullfilter

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er registrert høy alder og slitasje på kjøkkeninnredningen. Ved funksjonstest av kjøkkenarmaturet ble det registrert ujevnt strålebilde, hvor vannet spruter til sidene og delvis utenfor vaskekummen ved høyere vanntrykk. Forholdet tyder på slitasje eller feil ved strålesamler/dyse

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert slitasje, elde og misfarging/skjolder på vegger og eller himling, samt slitasje og elde på kjøkkeninnredningen med oppsvelling i deler av innredningen. Berørte overflater bør rengjøres og vedlikeholdsbehandles eller fornyes. Ventilasjonsforholdene bør samtidig vurderes forbedret for å redusere videre påvirkning. Vedlikehold og lokale reparasjoner kan utføres ved behov, og delutskifting eller fornyelse av kjøkkeninnredningen må påregnes.

1. Avvik/Årsak: Slitasje, elde og misfarging på overflater

Kjøkken

Det registreres slitasje, elde og misfarging/skjolder på vegger og/eller himling. Forholdet vurderes hovedsakelig å ha sammenheng med høy alder, manglende vedlikehold og begrenset ventilasjon, med naturlig avtrekk og kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

Risiko/Konsekvens

Forholdet medfører redusert overflatestandard og økt vedlikeholdsbehov. Begrenset ventilasjon kan også bidra til videre misfarging og overflatepåvirkning.

Anbefalte tiltak

Berørte overflater bør rengjøres og vedlikeholdsbehandles eller fornyes. Ventilasjonsforholdene bør samtidig vurderes forbedret for å redusere videre påvirkning.

kr **Pris for utbedring**

0 – 100 000 kr

2. Avvik/Årsak: Slitasje og elde på kjøkkeninnredning

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har tydelig slitasje. Det er registrert oppsvelling i deler av innredningen, sannsynligvis som følge av tidligere fuktpåvirkning. Ved overflatesøk etter fukt ble det ikke registrert utslag på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Alder, slitasje og oppsvelling medfører redusert funksjon og levetid på innredningen. Videre slitasje og materialnedbrytning må forventes, med behov for reparasjon eller utskifting av kjøkkeninnredningen.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og lokale reparasjoner kan utføres ved behov. På grunn av alder og tilstand må delutskifting eller fornyelse av kjøkkeninnredningen påregnes.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

Bilder





Kullfilter med naturlig oppdrift i vegg





Fuktsøk under vask

TG 2

5.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1986
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Lokal stenging på bad og kjøkken
- Stoppekran testet: Ja
- Registrerte tiltak: Opplyses at bad og kjøkken ble renovert i 1986

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert eldre anlegg av kobber, med ingen avvik. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

5.2 VARMTVANNSBEREDER

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Opplyses av hjemmelshaver at det er fellesanlegg

Hvordan kontrollen er utført

Oppsummering av bygningsdel

Opplyses av hjemmelshaver at det er fellesanlegg

TG 2 6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert kondensproblematikk på vinduene og begrenset ventilasjon. Ventilasjonen bør forbedres slik at fuktig inneluft ventileres ut på en tilfredsstillende måte. Det bør samtidig sørges for tilstrekkelig luftutskifting og oppvarming for å redusere videre kondensdannelse. Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting.

1. Avvik/Årsak: Kondensproblematikk grunnet dårlig ventilasjon

Det er registrert kondensproblematikk på vinduene. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset ventilasjon og luftutskifting, slik at fuktig inneluft kondenserer mot kalde vindusflater.

Risiko/Konsekvens

Vedvarende kondens kan føre til oppfukting av karm, ramme og tilstøtende materialer, med risiko for muggvekst, materialnedbrytning og råteskader. Forholdet kan også bidra til redusert inneklima.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonen bør forbedres slik at fuktig inneluft ventileres ut på en tilfredsstillende måte. Det bør samtidig sørges for tilstrekkelig luftutskifting og oppvarming for å redusere videre kondensdannelse.

2. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon

Det registreres at ventilasjonen i boligen er begrenset. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig luftutskifting som følge av begrenset tilluft, avtrekk eller ventilasjonskapasitet.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner og overflater, med risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting. Aktuelle tiltak kan være etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2019
- Anleggstype: Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang, vegg mot bad
- Antall kurser: 7
- Sist el tilsyn: 26.03.2019
- Resultat el tilsyn: Ja, ingen anmerkninger

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: Ukjent
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ukjent
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Oppgraderinger

- Arbeid uten samsvarserklæring: Byttet stikkontakt stue

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Ingen vesentlige avvik er registrert. Det er ikke påvist termiske skader, kabler er tilstrekkelig festet, og det er ikke tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

Total: 5 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

2 Balkonger, verandaer og terrasser

Det er registrert slitasje og værpåvirkning på terrassebordene, med begynnende råte samt mose- og algevekst på overflaten. Det anbefales å vedlikeholde terrassebordene med rengjøring og nødvendig overflatebehandling. Terrassebord med omfattende slitasje eller skader bør skiftes ut ved behov.

3.1.2 Bad – Gulv

Manglende fall 1:100 utenfor sluk er registrert. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk og vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell ved døråpning.

3.1.4 Bad – Sanitær og rør

Det er registrert treg eller redusert avrenning fra servant, dusj og eller sluk. Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avrenningen nærmere, avløpssystemet bør rengjøres, og ved behov bør det gjennomføres kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

5.1 VVS-installasjoner

Det er registrert eldre anlegg av kobber, med ingen avvik. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

6 Ventilasjon

Det er registrert kondensproblematikk på vinduene og begrenset ventilasjon. Ventilasjonen bør forbedres slik at fuktig inneluft ventileres ut på en tilfredsstillende måte. Det bør samtidig sørges for tilstrekkelig luftutskifting og oppvarming for å redusere videre kondensdannelse. Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting.

Total: 4 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

1 Vinduer og ytterdører

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Det er registrert at vinduer er modne for utskiftning, og at det er råteskader i karm eller ramme, særlig på kjøkken og bad. Døren er registrert med tung betjening og henging ved åpning og lukking. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand, berørte vinduer bør skiftes ut, og døren bør justeres.

3.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Kostnadsestimat: 20 000 – 60 000 kr, 5 000 – 15 000 kr, 10 000 – 30 000 kr

Det er registrert buling og deformasjoner i våtromsplatene, avflassing i malte overflater, samt vindu plassert i våtsone. Det er også registrert sprekker, riss og tegn til fuktpåvirkning i vegg- og himlingsflater. Det anbefales å undersøke årsaken til bulingene eller deformasjonene nærmere, avklare årsaken til avflassingen og utbedre eventuelle fuktproblemer før ny overflatebehandling utføres, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet.

3.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: 200 000 – 400 000 kr

Våtromsløsningen har passert forventet levetid. Det er registrert avvik ved skjøter, gjennomføringer og underkant av våtromsplater, samt at tettesjiktet ikke er ført tilstrekkelig opp ved terskel og døråpning. Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet, og frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

4 Kjøkken

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr, 100 000 – 300 000 kr

Det er registrert slitasje, elde og misfarging/skjolder på vegger og eller himling, samt slitasje og elde på kjøkkeninnredningen med oppsvelling i deler av innredningen. Berørte overflater bør rengjøres og vedlikeholdsbehandles eller fornyes. Ventilasjonsforholdene bør samtidig vurderes forbedret for å redusere videre påvirkning. Vedlikehold og lokale reparasjoner kan utføres ved behov, og delutskifting eller fornyelse av kjøkkeninnredningen må påregnes.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Sigve Haslie er sertifisert takstmann i BMTF og har over syv års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Gjennom Haslie Takst AS tilbyr han grundige og ryddige vurderinger med fokus på kvalitet, tydelighet og trygghet for kunden.

Ansvarlig for rapporten:

Sigve Haslie
Takstmann BMTF

Sinsenveien 43
+47 90219251 | sigve@haslietakst.no



16/10/2026

befar.io BMTF

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: Christian H Heyerdahl / 19/10 2026

Blokkbokstaver: CHRISTIAN HIERONYMUS HEYERDAHL

Signatur/dato:

Blokkbokstaver:

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Olaf Ryes plass 5B

Postnummer: 0552 **Sted:** OSLO

Gr.nr.: 228 **B.nr.:** 250 **Seksjonsnr.:** 12

Andelsnr. **Aksjenr.:** **Festenr.:**

Byggeår: 1892

Selger og kjennskap

Navn på selger:

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma:

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? Deleier 1988, heleier 2002

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☒ Ja ☐ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☒ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Reparasjon av vinylgulv etter lekkasje, installasjon av dusjkabinett. Brodrene Amundsen 2012

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar: Formodentlig fagmessig inspeksjon og utførelse

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar: Aldri sett dette

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [x] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Fjerning av ildsted, Murt igjen av fagmann.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Flytting / rep. av stikkontakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Rep. av lekkasje bad, installasjon dusjkabinett, løpende fornyelse av armatur

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.?

☒ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Lekkasje, fagmessig reparert

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Ildsted fjernet etter pålegg

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar: Ikke i denne bygningen, men i gård mot gaten. Rotter som er fjernet. Følges opp av firma.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:
Dokument fra 1988

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:
Oppgitt til 88 kvm i takst av 1988

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Rolig og hyggelig nabolag

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:
TV/nettkabel skal visstnok ha et brudd, men jeg har ikke merket noen konsekvenser av dette. (Kilde Telenor september 2026)

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Dør mellom soverom 1 og gangen til de øvrige soverom er ikke funksjonell og må byttes

Sted og dato:

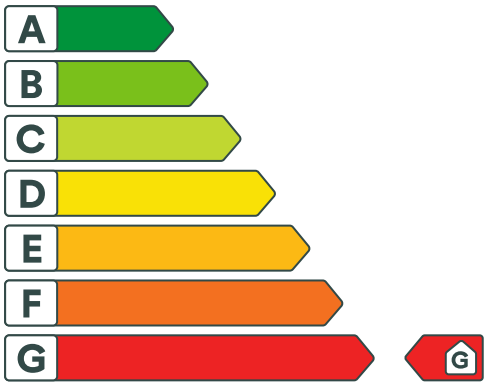
Signatur	Signatur
Christian Hieronymus Heyerdahl	
CHRISTIAN HIERONYMUS	
Blokkbokstaver HEYERDAHL	Blokkbokstaver

enova

Energiattest



Adresse **Olaf Ryes plass 5B, 0552 OSLO**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367779**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80572972**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **250**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **311,09**

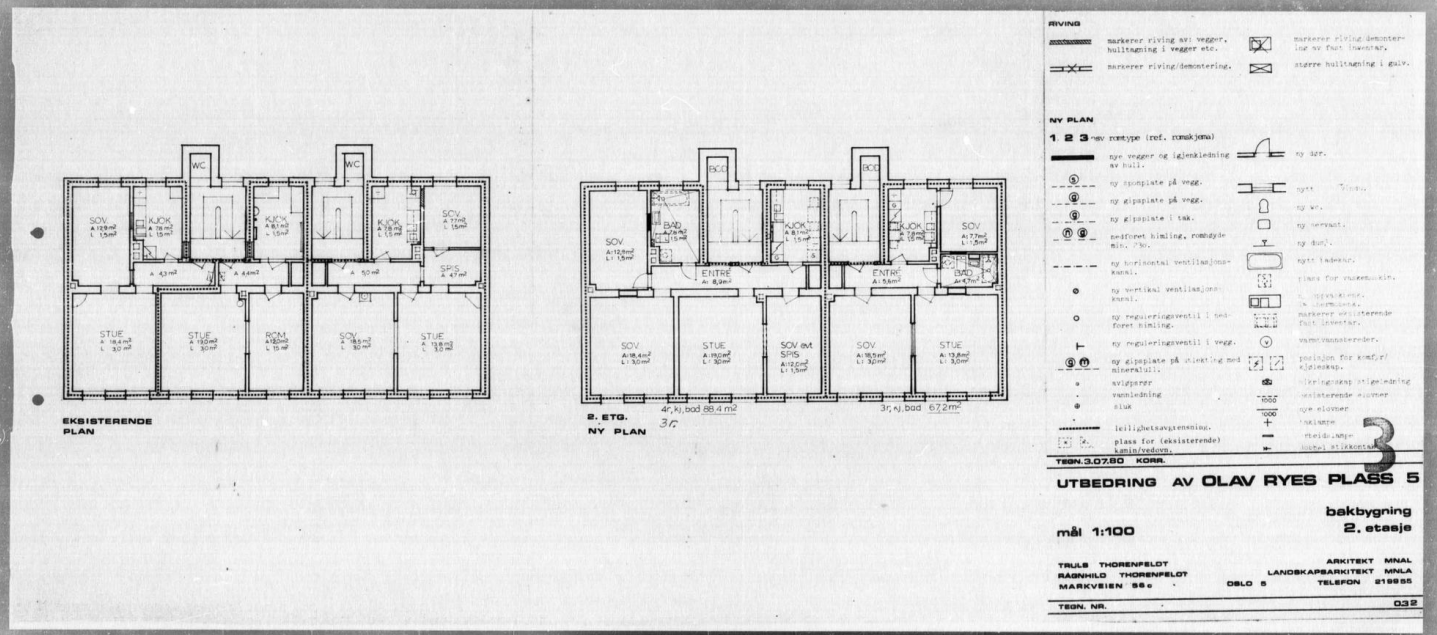


Olaf Ryes plass 5B, 0552 OSLO

Detaljering

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

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



RIVING

markerer riving av: vegger, hulltagning i vegger etc.

markerer riving/demontering.

markerer riving/demontering av fast inventar.

større hulltagning i gulv.

NY PLAN

1 2 3 nav romtype (ref. romskjema)

nye vegger og iglenkledning av hull.

ny sponplate på vegg.

ny gipsplate på vegg.

ny gipsplate i tak.

nedforet himling, romhøyde min. 2'50.

ny horisontal ventilasjonskanal.

ny vertikal ventilasjonskanal.

ny reguleringsventil i nedforet himling.

ny reguleringsventil i vegg.

ny gipsplate på utsiden med mineralull.

avløpsrør

vannledning

sluk

leilighetsavgrensning.

plass for (eksisterende) kamin/vedovn.

ny dør.

nytt vindu.

ny wc.

ny servant.

ny dusj.

nytt badekar.

plass for vaskemaskin.

ny oppvaskbenk. (m. thermostat).

markerer eksisterende fast inventar.

varmtvannsbereder.

posisjon for komfyr/ oljefyrsskap.

elektrisk stigeledning

eksisterende elsvinn

nye elsvinn

telefonuttak

dobbel stikkontakt

TEGN. 3.07.80 KORR. 3

UTBEDRING AV OLAV RYES PLASS 5

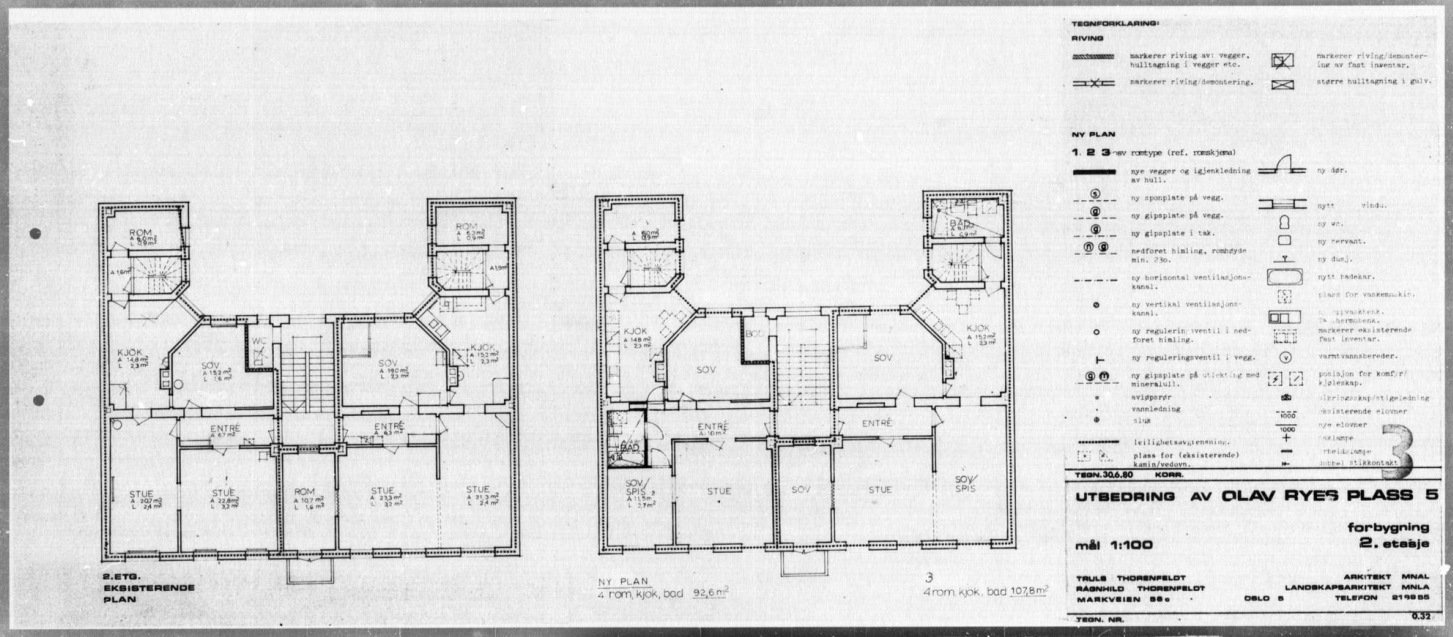
bakbygning
2. etasje

mål 1:100

TRULS THORENFELDT — ARKITEKT MNAL
RAGNHILD THORENFELDT — LANDSKAPSARKITEKT MNLA
MARKVEIEN 56 c — OSLO 5 — TELEFON 219955

TEGN. NR. 032

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X


2.ETG.
EKSISTERENDE
PLAN
NY PLAN
4 rom, kjøk, bad 92,6 m²
3
4 rom, kjøk, bad 107,8m²
TEGNFORKLARING:
RIVING
markerer riving av: vegger, hulltagning i vegger etc.
markerer riving/demontering.
markerer riving/demontering av fast inventar.
større hulltagning i gulv.
NY PLAN
1. 2 3-nav romtype (ref. romskjema)
nye vegger og igjenkledning av hull.
ny sponplate på vegg.
ny gipsplate på vegg.
ny gipsplate i tak.
nedforet himling, romhøyde min. 230.
ny horisontal ventilasjonskanal.
ny vertikal ventilasjonskanl.
ny regulerin sventil i nedforet himling.
ny reguleringsventil i vegg.
ny gipsplate på utlekting med mineralull.
avløpsrør
vannledning
sluk
leilighetsavgrensning.
plass for (eksisterende) kamin/vedovn.
ny dør.
nytt vindu.
ny vc.
ny nervant.
ny dusj.
nytt padekar.
plass for vaskemaskin.
ny oppvaskbenk.
ny kjøkkenbenk.
markerer eksisterende fast inventar.
varmtvannsbereder.
posisjon for komfyr/kjøleskap.
elektrisk skap/stigeledning
eksisterende elovner
nye elovner
radiator
stikkontakt
dobbel stikkontakt
TEGN. 30.6.80 KORR.
UTBEDRING AV OLAV RYES PLASS 5
forbygning
2. etasje
mål 1:100
TRULS THORENFELDT ARKITEKT MNAL
RAGNHILD THORENFELDT LANDSKAPSARKITEKT MNLA
MARKVEIEN 58 c OSLO 5 TELEFON 219955
TEGN. NR. 0.32
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

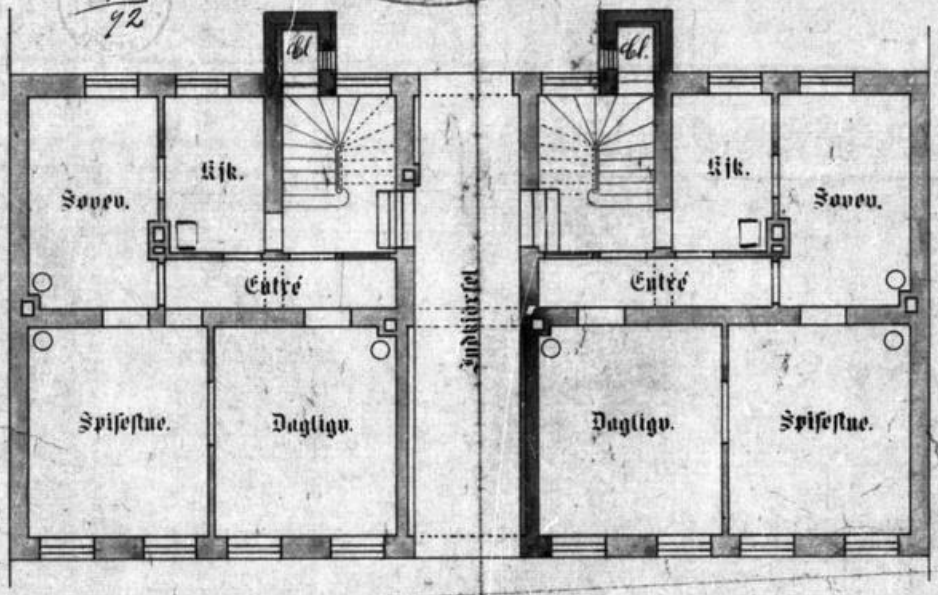
Olaf Ryes Plads No. 5.

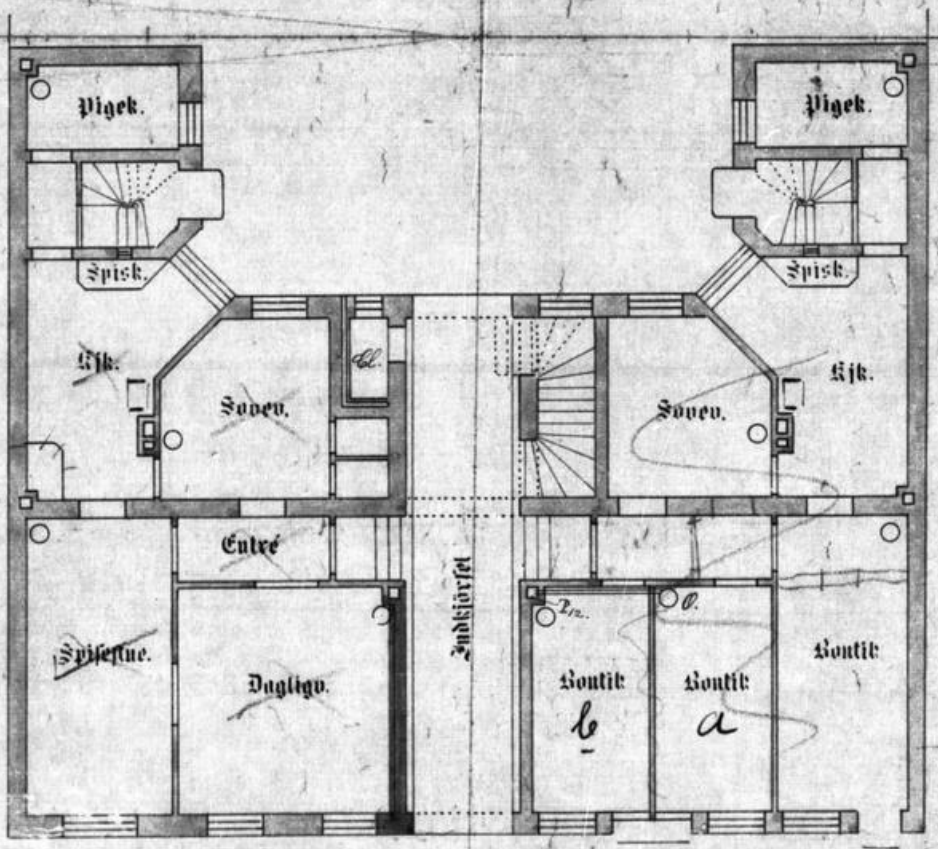
D. D. J. No. 139.92
Bilag

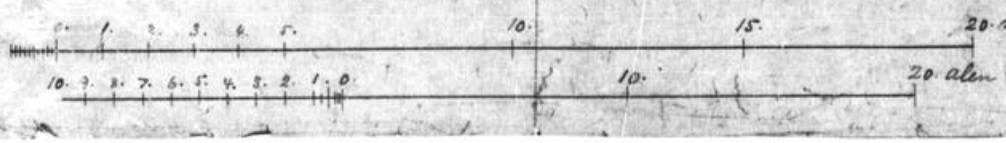
1. Etg. Plan.

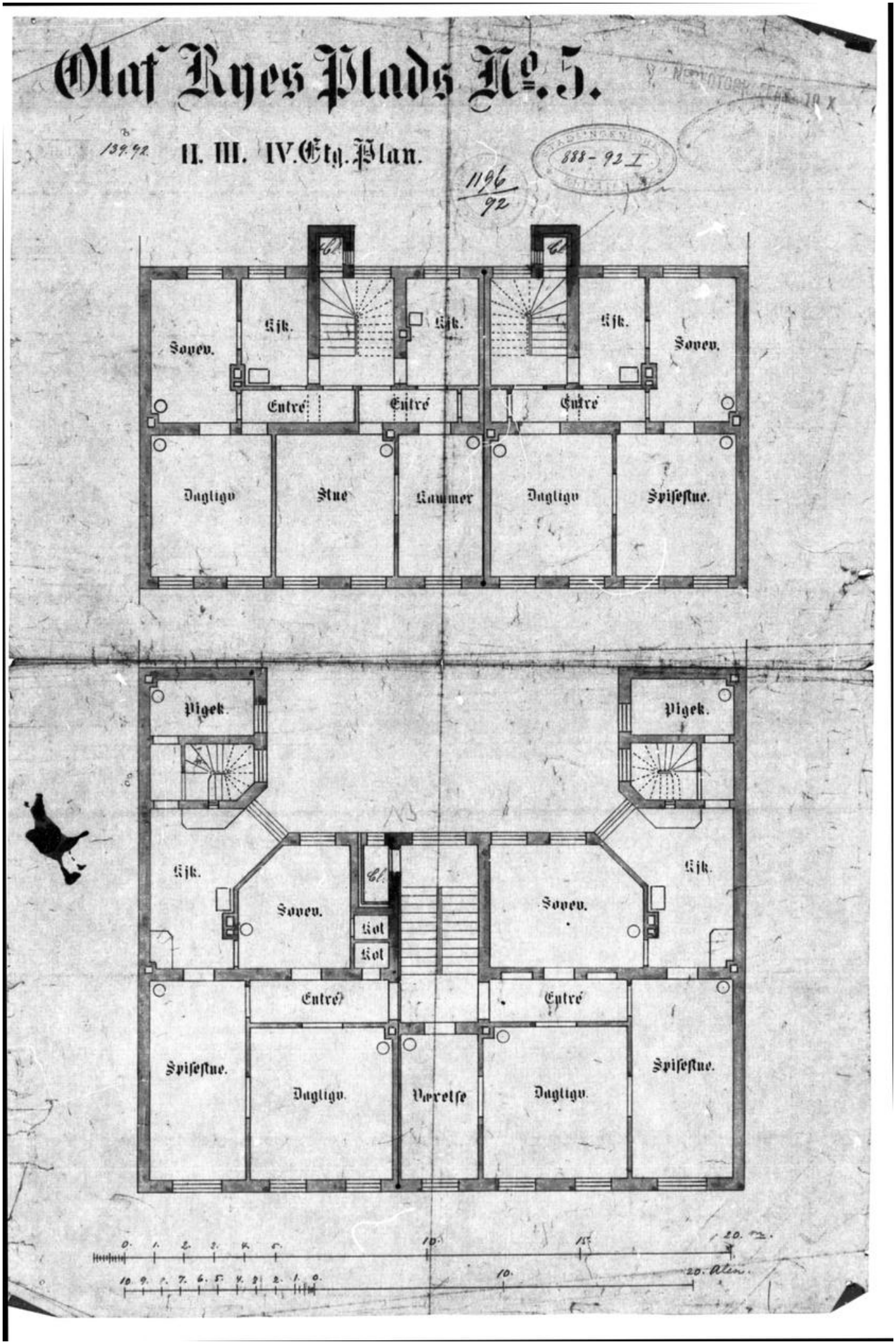
STADSINGENIØREN
888-92 I
KRISTIANIA

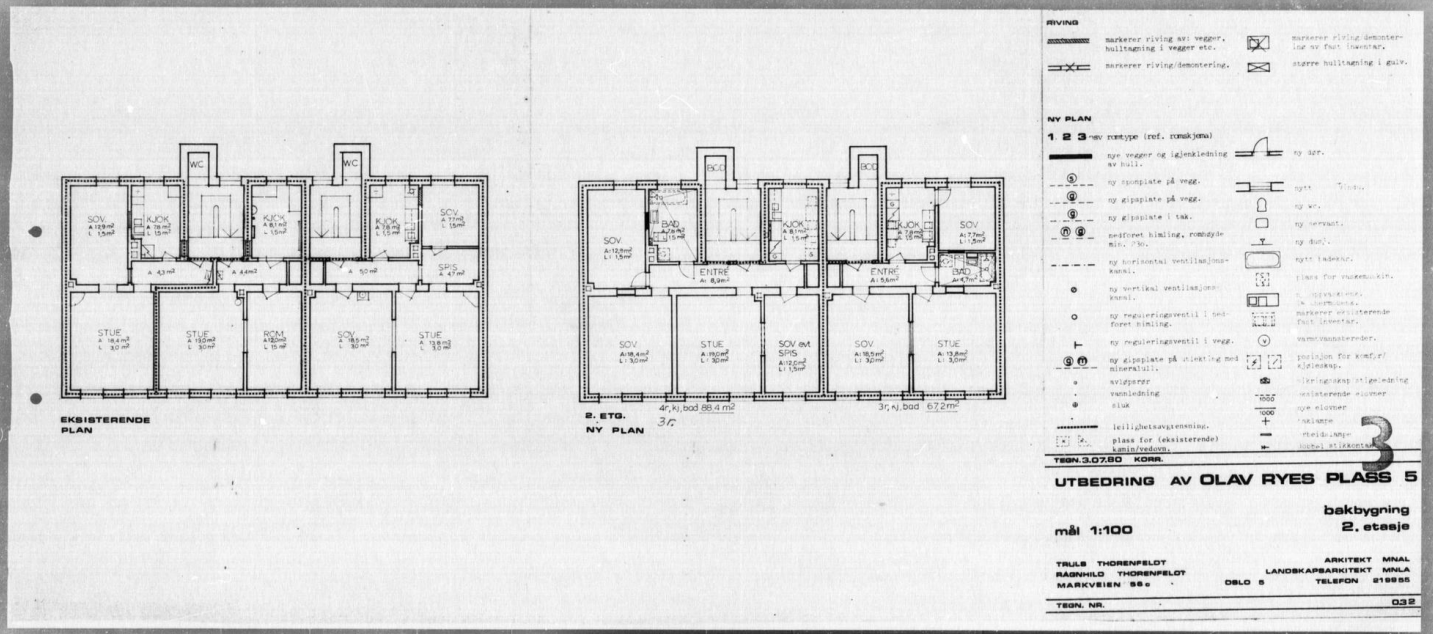
1196/92

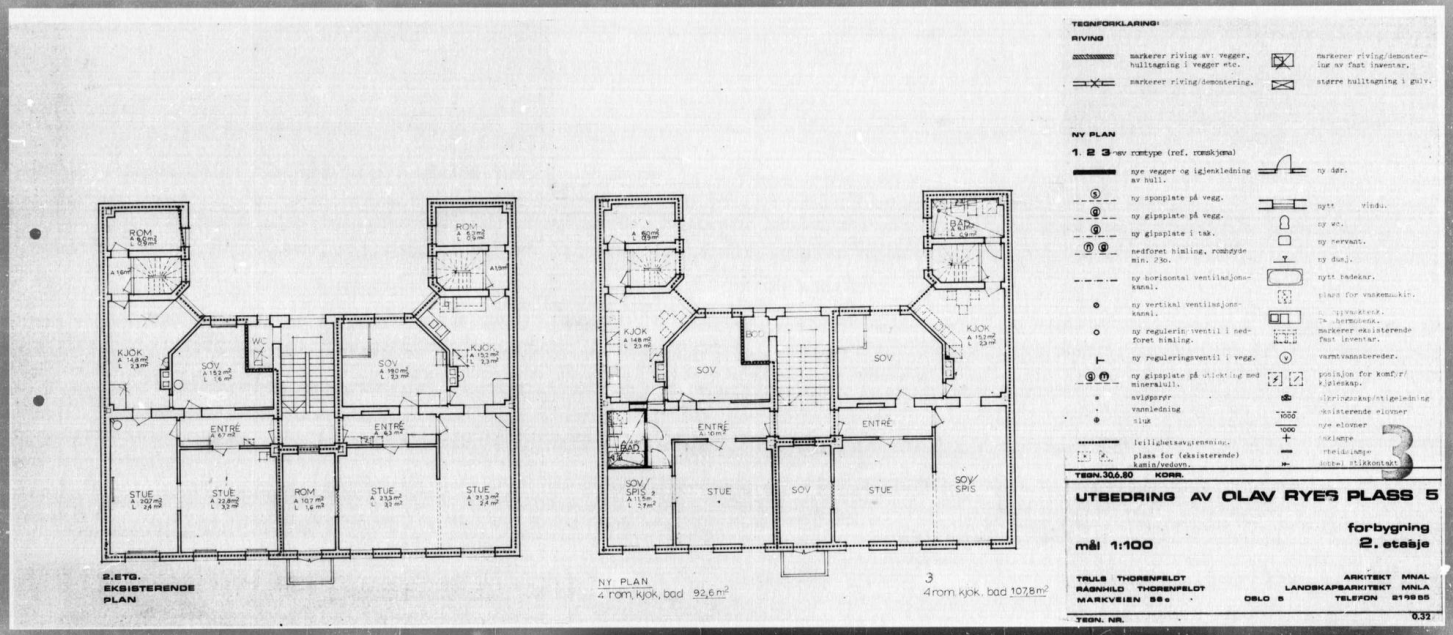







Olaf Ryes Plads No. 5.
II. III. IV. Etg. Plan.
139.92
1196/92
888-92 I
Sovev.
Kjk.
Kjk.
Kjk.
Sovev.
Entré
Entré
Entré
Dagligv.
Stue
Kammer
Dagligv.
Spisestue.
Pigek.
Pigek.
Kjk.
Sovev.
Kjk.
Sovev.
Kol
Kol
Entré
Entré
Spisestue.
Dagligv.
Værelse
Dagligv.
Spisestue.
0. 1. 2. 3. 4. 5. 10. 15. 20. Al.
10 9. 8. 7. 6. 5. 4. 3. 2. 1. 0.
10.
20. Alen.


EKSISTERENDE PLAN
2. ETG. NY PLAN
4r, kj, bad 88.4 m²
3r, kj, bad 67.2 m²
RIVING
markerer riving av: vegger, hulltagning i vegger etc.
markerer riving/demontering.
markerer riving/demontering av fast inventar.
større hulltagning i gulv.
NY PLAN
nye vegger og igjenkledning av hull.
ny spontplate på vegg.
ny gipsplate på vegg.
ny gipsplate i tak.
nedforet himling, romhøyde min. 2.30.
ny horisontal ventilasjonskanal.
ny vertikal ventilasjonskanal.
ny reguleringsventil i nedforet himling.
ny reguleringsventil i vegg.
ny gipsplate på utlekting med mineralull.
avløpsrør
vannledning
sluk
leilighetsavgrensning.
glass for (eksisterende) kamin/vedovn.
ny dør.
nytt vindu.
ny wc.
ny servant.
ny dusj.
nytt ildsted.
glass for røgkanalskjk.
ny oppvarmekilde, fx thermotona.
markerer eksisterende fast inventar.
varmtvannsbereder.
posisjon for komfyr/ igjenkledning.
sikringsskap/igjenkledning
eksisterende elovner
nye elovner
radiatorer
dørtel m/tilkobling
TEGN. 3.07.80 KORR.
UTBEDRING AV OLAV RYES PLASS 5
bakbygning
2. etasje
mål 1:100
TRULS THORENFELDT ARKITEKT MNAL
RAGNHILD THORENFELDT LANDSKAPSARKITEKT MNLA
MARKVEIEN 56 c OSLO 5 TELEFON 219955
TEGN. NR. 032
3
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X


2.ETG.
EKSISTERENDE
PLAN
NY PLAN
4 rom, kjok, bad 92,6 m²
3
4rom, kjok, bad 107,8m²
TEGNFORKLARING:
RIVING
markerer riving av: vegger, hulltagning i vegger etc.
markerer riving/demontering.
markerer riving/demontering av fast inventar.
større hulltagning i gulv.
NY PLAN
1. 2 3-nav romtype (ref. romskjema)
nye vegger og iglenkledning av hull.
ny sponplate på vegg.
ny gipsplate på vegg.
ny gipsplate i tak.
nedforet himling, romhøyde min. 23o.
ny horisontal ventilasjonskanal.
ny vertikal ventilasjonskanal.
ny reguleringsventil i nedforet himling.
ny reguleringsventil i vegg.
ny gipsplate på utlekting med mineralull.
avløpsrør
vannledning
stuk
leilighetsavgrensning.
plass for (eksisterende) kamin/vedovn.
ny dør.
nytt vindu.
ny wc.
ny servant.
ny dusj.
nytt badekar.
plass for vaskemaskin.
markerer eksisterende fast inventar.
varmtvannsbereder.
posisjon for komfyr/kjøleskap.
eksisterende elovner
nye elovner
radiatorer
dobbel stikkontakt
TEGN.30.6.80 KORR.
UTBEDRING AV OLAV RYES PLASS 5
mål 1:100
forbygning
2. etasje
TRULS THORENFELDT ARKITEKT MNAL
RAGNHILD THORENFELDT LANDSKAPSARKITEKT MNLA
MARKVEIEN 58 c OSLO 5 TELEFON 219955
TEGN. NR. 0.32
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ellingsen, Synnøve
Olaf Ryes plass 5

0552 OSLO

Ellingsen, Synnøve
Flå

3532 FLÅ

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930042162	97/65061
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	3. november 1997

Arbeidssted : 228/0250 Olaf Ryes plass 5
Byggherre : Ellingsen, Synnøve, Olaf Ryes plass 5, 0552 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA LAGER TIL BOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 22.08.97, hvor det bekreftes at gjenstående arbeider er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Øivind Kooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

O. D. J.-No. 139.92.
4 Bilag

1196/92. 1245/92. 2152/92. 2264/92.

Anmeldelse.
4 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuse

paa Matr.-No. 5 Olaf Ryes Gade

Indleveret 30te Juni 1892 Attesteret 30.1.94.

CHRISTIANIA 1 JULI 92 SUNDHEDSKOMMISSIONEN

262/92. BYGNINGSKOMMISSIONEN KRISTIANIA

Overrendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania den 1ste Juli 1892
P. B. Lange

311/92

Intet at bemærke.
p. u. s.
Theodor Gallis.

Overrendes den anden Sundhedskommission.
Ved Closetanlægget vides Intet at bemærke, hvilket ikke ved Anlægget forrenden vaar de i Skaarem anførte Forholdsregler og Forskrifter overholdes. Der anmodes om Tilladelse til at maatte et Overrør per Butik a til Røret i Butik b.
Christiania den 1ste Juli 1892.
P. B. Lange.

Intet at bemærke.
Christiania d. 6te Juli 1892.
G. Pihl
pro

STADSINGENIØREN 888-92 I KRISTIANIA

Sendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
Christiania 7de Juli 1892 G. Blom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 26.01.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201518247-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF RYES PLASS 5 A-C 5A	Eiendom:	228/250/0/0
Tiltakshaver:	ØYUNN SYRSTAD HØYDAL	Adresse:	OLAF RYES PLASS 5 A, 0552 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Olaf Ryes plass 5 A-C 5 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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 26.01.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ØYUNN SYRSTAD HØYDAL, OLAF RYES PLASS 5 A, 0552 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Sammenslåing leiligheter, innredning bad og wc (rehabilitering)**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Olav Ryes plass 5 (forbygning)		**80/2212**

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Fredensborgveien 11

OSLO 1

Ansvarshavende

Helge Schjærve
Klingenberggaten 5

Oslo 1

PMB/EB

Dato

7. april 1982

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

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

SH. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendige forandringsarbeider i 3. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Olaf Ryes plass 5.		74/278.

Byggherre

Arnold Kværnberg
Olaf Ryes plass 5

OSLO 5

Ansvarshavende

Byggm. Ole Solberg
Ammerudhellinga 72

OSLO 9

KR/AG

23.august 1974

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

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning bad og wc, innvendige forandr.arb. (rehabilitering)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Olav Ryes plass 5		80/2213

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Fredensborgveien 11

OSLO 1

Ansvarshavende

Helge Sohjærve
Klingenberggaten 5

OSLO 1

PMB/EB

Dato

7. april 1982

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

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

Skj. C-16 ANDVORD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Paulsen, Siw
Kittel Nielsens plass 79

1163 OSLO 11

Gustavsen, Ivar Eugen
Nedre Prinsdals vei 46 B

1263 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950036856	95/63196

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Pollinglo	5. oktober 1995

Arbeidssted : 228/0250 Olaf Ryes plass 5
Byggherre : Paulsen,Siv, Olaf Ryes plass 5, 1.et.indre gård, 0552 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA NÆRING TIL BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Tor Pollinglo
Avdelingsingeniør I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

O. D. J.-No. 139.92.
4 Bilag

1196/92. 1245/92. 2152/92. 2264/92.

Anmeldelse.
4 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuse

paa Matr.-No. 5 Olaf Ryes Gade

Indleveret 30te Juni 1892 Attesteret 30.1.94.

CHRISTIANIA 1 JULI 92 SUNDHEDSKOMMISSIONEN

262/92. SUNDHEDSKOMMISSIONEN KRISTIANIA

Overrendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania den 1ste Juli 1892
P. B. Lange

311/92

Intet at bemærke.
p. u. s.
Theodor Gallis.

Overrendes den anden Sundhedskommission.
Ved Closetanlægget vides Intet at bemærke, hvilket ikke ved Afslutningen forrenden vaar de i Skaarene anbragte Forskjellighed og Forenkelighed anbringer. Der anmodes om Tilladelse til at maatte et Omsvirl for Rørlinie a til Pelen i Rørlinie b.
Christiania den 1ste Juli 1892.
P. B. Lange.

Intet at bemærke.
Christiania d. 6te Juli 1892.
G. Bull

STADSINGENIØREN 888-92 I KRISTIANIA

Sendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
Christiania 7de Juli 1892 G. Bull

1

1.

A N M E L D E L S E .

4 bl. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 878/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående butikkforåndr, innr. bad og W.C.s

på matr.nr. 5 Olav Ryes plass.

Innlevert 23. mai 1938. Attestert 20/3-52.

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 24-5-1938.

E. Pettersen

GM/VW.

Ad: 5 Olaf Ryes plass.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Rørleggerarbeidet må anmeldes. W.C. og bad må innredes i henhold til forskriftene. W.C. med inngang fra porten må kunne opvarmes. Samtlige kjellerboder må skaffes gjennemluftning. Bryggerhuset må ha effektivt dampavtrekk. Butikkenes bruk må anmeldes. Butikkene og lagrene må ha avtrekk til pipe og tilførsel av frisk luft gjennem vindu over dørene. Vinduene må kunne åpnes fra gulvet. Det må anbringes utslagsvask. Trapp fra lager til kjeller må anordnes gjennem gjennemluftet trappehus. Butikkgulvene må isoleres.

Oslo helseråd den 7. juni 1938.

8 - JUN 1938

Efter bemyndigelse

Ad. d. til innstilling.
Oslo 6. juni 1938.
E. Pettersen

Bgv. bl. 24 VIII-37. 4000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ole Jonny Carlsen
Brannfjellveien 30
1404 SIGGERUD

Dato: 30 JULI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200700588-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF RYES PLASS 5	Eiendom:	228/250
Tiltakshaver:	Ole Jonny Carlsen	Adresse:	Brannfjellveien 30, 1404 SIGGERUD
Søker:	Ole Jonny Carlsen	Adresse:	Brannfjellveien 30, 1404 SIGGERUD
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - OLAF RYES PLASS 5

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 § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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 med senere tillegg.

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 tett by, Nybygg

Sissel Haugen
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

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

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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
BYGNINGS-KONTROLLEN

Ferdigattest

Sammenslåing leilighater, innredning "bad" og vi (rol. tilsetning)

Adresse	Gnr./Bnr.	Dato
Olav Ryes plass 5 (Ombygning)		30/3-82

Tiltakshaver

Oslo Bykonvoiens 2/8
Fredensborgveien 33

0331 Oslo 3

Ansvarshavende

Dalen Snikerverk
Kirkegårdsveien 3

Oslo 3

EMB/ED

7. april 1982

For byninnsjefen

Per N. Borrlie

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ole Jonny Carlsen
Brannfjellveien 30
1404 SIGGERUD

Dato: 30 JULI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200700588-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF RYES PLASS 5	Eiendom:	228/250
Tiltakshaver:	Ole Jonny Carlsen	Adresse:	Brannfjellveien 30, 1404 SIGGERUD
Søker:	Ole Jonny Carlsen	Adresse:	Brannfjellveien 30, 1404 SIGGERUD
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - OLAF RYES PLASS 5

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 § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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 med senere tillegg.

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 tett by, Nybygg

Sissel Haugen
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

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

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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
KART • PLAN • BYGGESAK

Paulsen, Siv
Kittel Nielsens plass 79

1163 OSLO 11

Gustavsen, Iva[illegible]gen
Nedre Prinsdal [illegible]ei 46 B

1263 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	9800368S6	95/53194

Deres ref.

Vår saksbeh.
Tor Follinglo

Dato
5. oktober 1995

Arbeidssted : 228/0250 Oláf Ryes plass 5
Byggherre : Paulsen,Siv, Oláf Ryes plass 5, 1.et.indre gård, 0552 OSLO
Arbeidets art: [illegible]

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avdelingsingeniør I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattestføres av OVK.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 26.01.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201518247-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF RYES PLASS 5 A-C 5A	Eiendom:	228/250/0/0
Tiltakshaver:	ØYUNN SYRSTAD HØYDAL	Adresse:	OLAF RYES PLASS 5 A, 0552 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Olaf Ryes plass 5 A-C 5 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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 26.01.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ØYUNN SYRSTAD HØYDAL, OLAF RYES PLASS 5 A, 0552 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sandbæks Arkitekter AS
Arbeidersamfunnets Plass 1
0181 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409776-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kyrre Rosenvinge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF RYES PLASS 5A	Eiendom:	228/250/0/0
Tiltakshaver:	Pål Allman	Adresse:	John Colletts alle 81B, 0854 OSLO
Søker:	Element arkitekter as	Adresse:	Postboks 4770 Sofienberg, 0506 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

BRUKSTILLATELSE - OLAF RYES PLASS 5A

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket:

2 stk. loftsleiligheter.

Resterende arbeider:
I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mangler da balkonger ikke er ferdigstilt. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse for loftsleilighetene. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.05

Det forutsetter at nye balkonger er sikret og at disse ikke tas i bruk før brukstillatelse for disse foreligger.

Ferdigstillelse:
Når arbeidet er ferdig (både loftsleiligheter og balkonger) skal ansvarlig søker eller utførende skriftlig anmode etaten om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr. 5167) innen 01.09.05. Følgende dokumentasjon må følge anmodningen om ferdigattest:

- Samtlige kontrollerklæringer for utførelse avkrysset for ferdigattest.

Denne tillatelse skal sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer alltid være til stede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Stab
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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Stab

Bjørn-Henrik Enge
For avdelingsleder

Kyrre Rosenvinge
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent ansvarsrett

Kopi til:
Pål Allman, John Colletts alle 81B, 0854, OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Ellingsen, Synnøve
Olaf Ryes plass 5

0552 OSLO

Ellingsen, Synnøve
FLÅ

3532 FLÅ

Arkivnøkkel	Vår ref/saksnr.	Journr.
531.7	9300622162	97/65041

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
3. november 1997

Arbeidssted : 228/0250 Olaf Ryes plass 5
Byggherre : Ellingsen, Synnøve, Olaf Ryes plass 5, 0552 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA LAGER TIL BOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 93, nr. 1.

Ferdigatteaten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 22.08.97, hvor det bekreftes at gjenstående arbeider er rettet.

Ferdigatteaten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sandbæks arkitekter AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200400538-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF RYES PLASS 5	Eiendom:	228/250
Tiltakshaver:	Pål Allman	Adresse:	John Colletts allé 81 B, 0854 OSLO
Søker:	Sandbæks arkitekter AS	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring/loftsleiligheter

BRUKSTILLATELSE - LOFTSLEILIGHETER

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

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

Ny ansvarlig søker:
Sandbæks arkitekter AS er ny ansvarlig søker for byggesaken.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for:
2 stk. loftsleiligheter.

Resterende arbeider:
I følge kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mangler da balkonger ikke er ferdigstilt. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse for loftsleilighetene. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.05.

Det forutsetter at nye balkonger er sikret og at disse ikke tas i bruk for brukstillatelse for disse foreligger..

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig (både loftsleiligheter og balkonger) skal ansvarlig søker eller ansvarlig utførende skriftlig anmode etaten om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167) innen 01.09.05. Følgende dokumentasjon må følge anmodningen om ferdigattest:

- Samtlige kontrollerklæringer for utførelse avkrysset for ferdigattest

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

Denne tillatelse skal sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

David Sucarrat
For avdelingsenhetsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Vedlegg:
- Godkjent søknad om ansvarsrett

Kopi til:
- Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendige forandringsarbeider i 3. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Olaf Ryes plass 5.		74/278.

Byggherre

Arnold Kværnberg
Olaf Ryes plass 5

OSLO 5

Ansvarshavende

Byggm. Ole Solberg
Ammerudhellinga 72

OSLO 9

Dato
KR/AG
23.august 1974

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

Skl. C-16. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

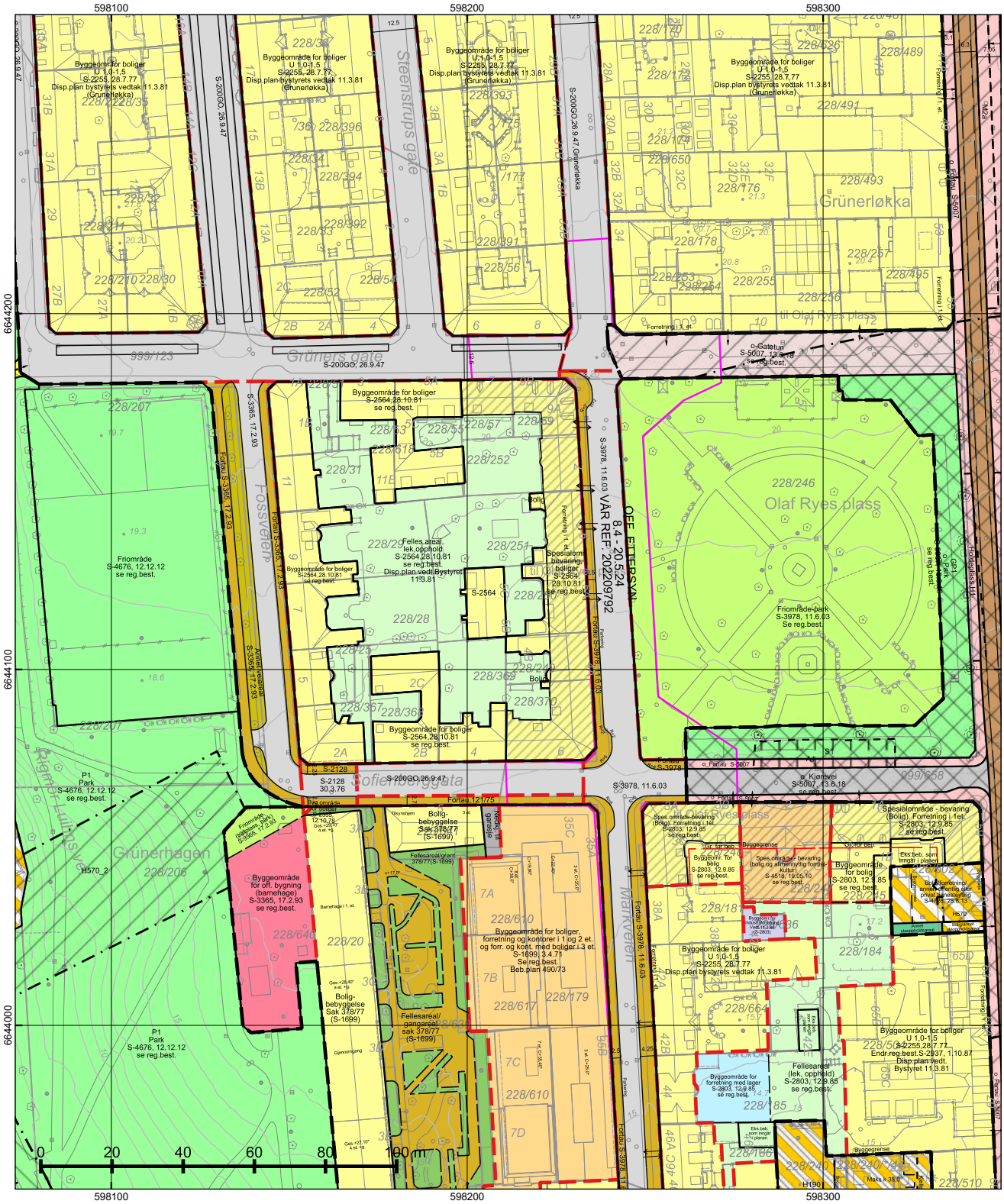
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164018/ 86541296
Deres ref.:
Adresse: Olaf Ryes plass 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/250

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164018/ 86541296
Deres ref.:

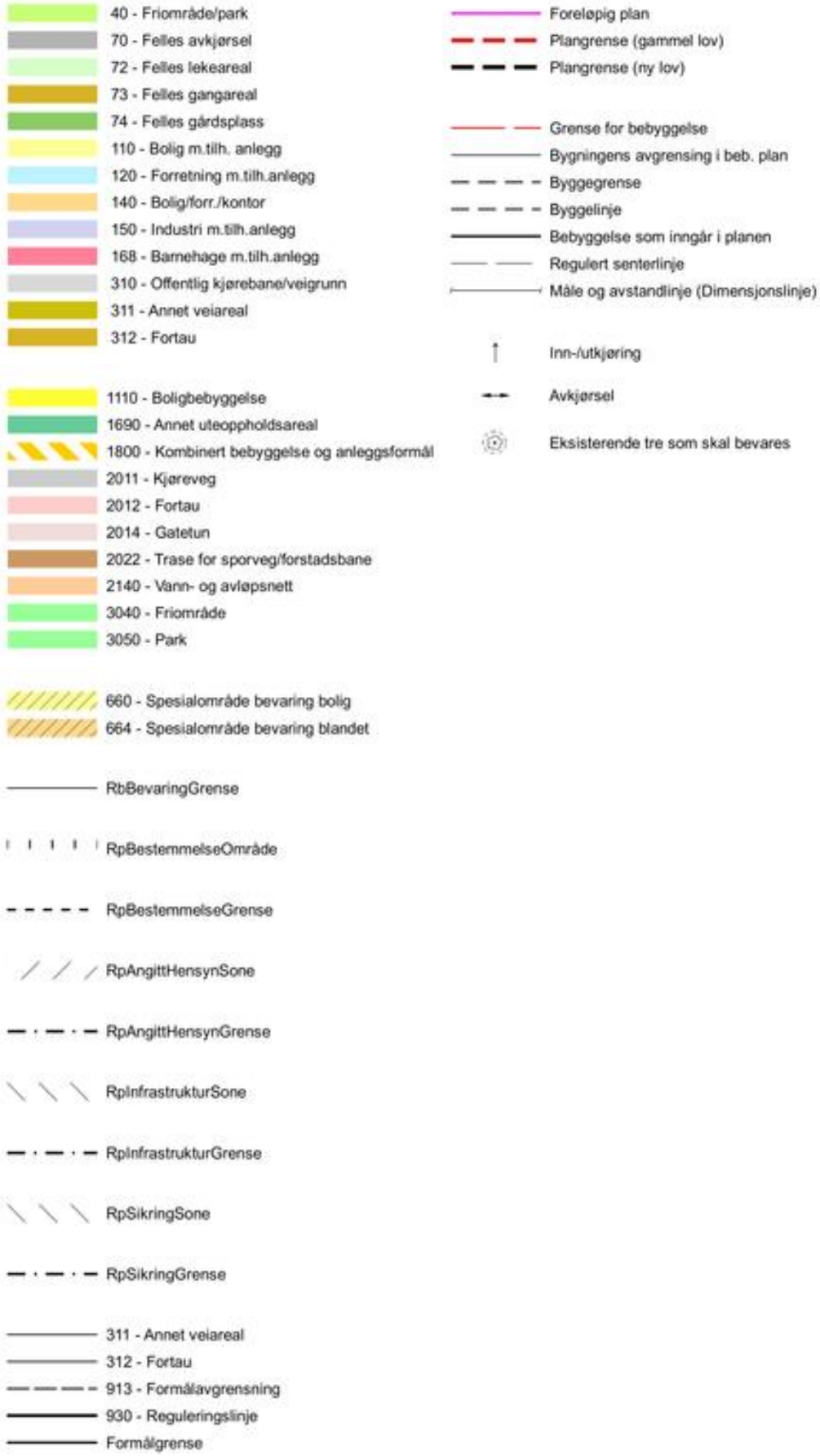
Adresse: Olaf Ryes plass 5
Kommentar:

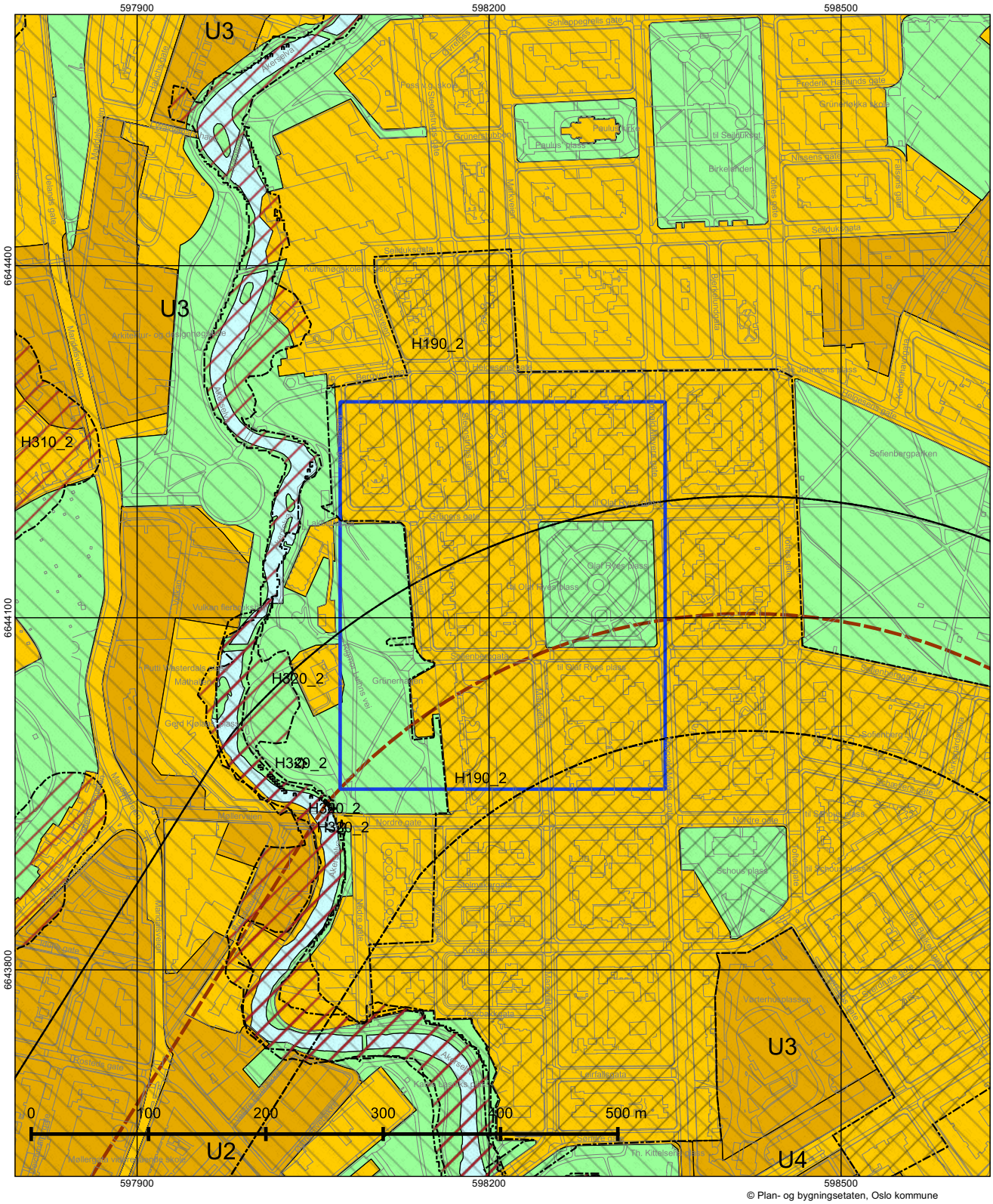
Gnr/Bnr: 228/250

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: 12.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164018/86541296
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
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning bad og wc, innvendige forandr.arb. (rehabilitering)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Olav Ryes plass 5		80/2213

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Fredensborgveien 11

OSLO 1

Ansvarshavende

Helge Schjærve
Klingenberggaten 5

OSLO 1

PMB/EB

Dato

7. april 1982

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

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

Utv. C-16 ANOVO80

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 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

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

ambita

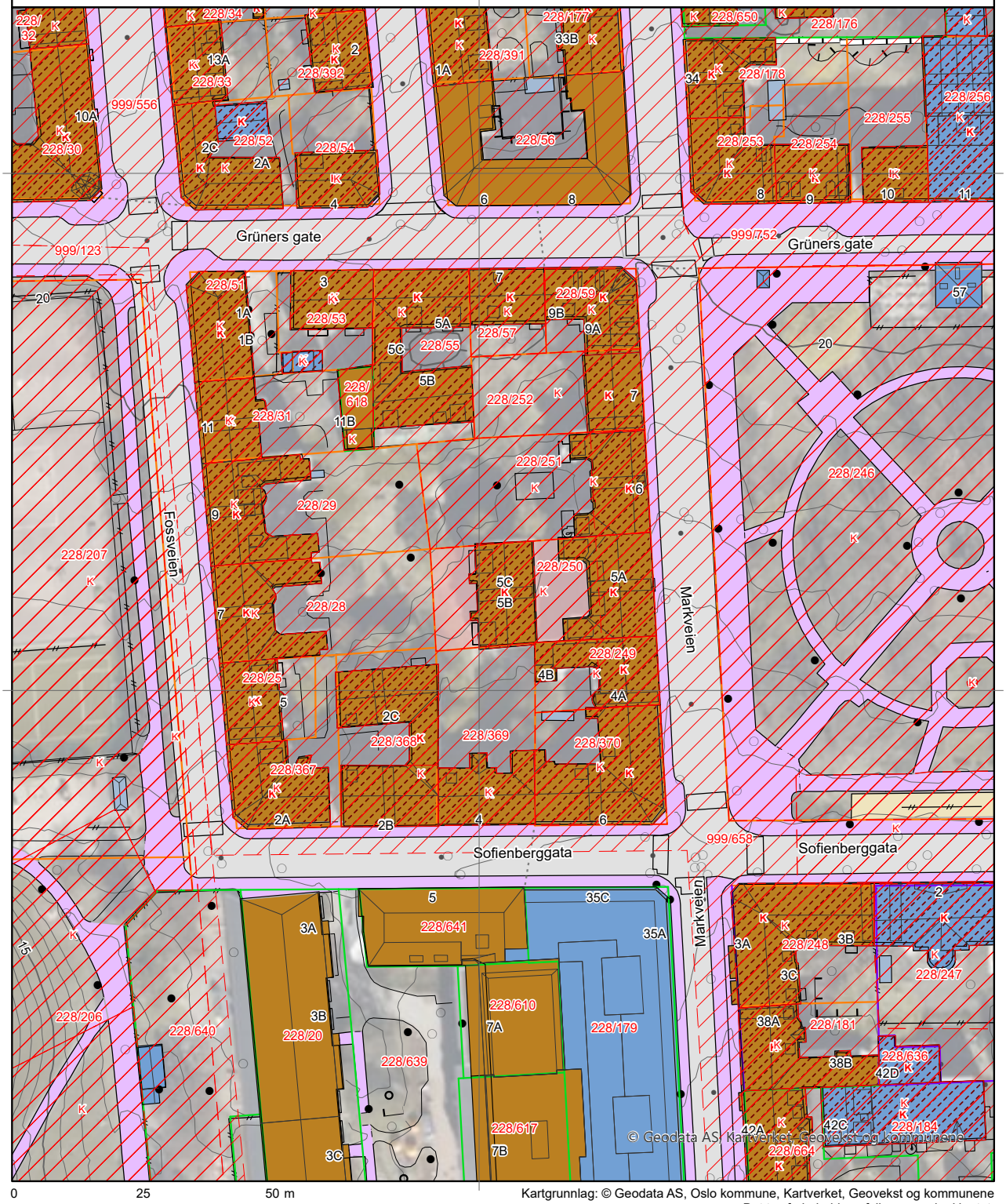
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/228/250/0/12

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

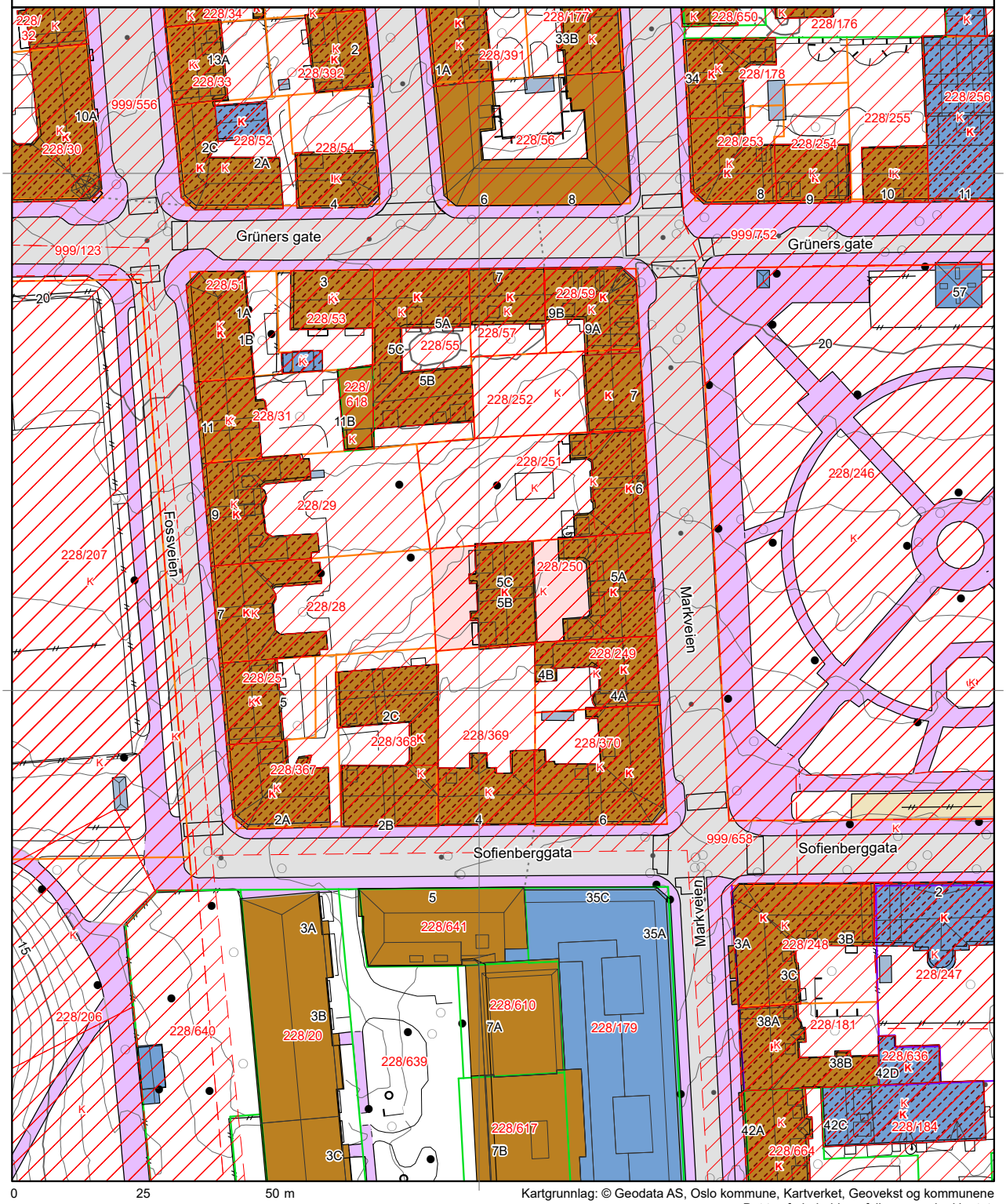
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/228/250/0/12

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-2564

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Sofienberggata, Fossveien, Gruners gate, Olaf Ryes plass.

Vedtaksdato: 28.10.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101684

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET SOFIENBERGGATA, FOSSVEIEN, GRUNERSGATE, OLAF RYES PLASS, OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for bolig
- Spesialområde – bevaring
- Felles areal lek/opphold

§ 2. Byggeområde for bolig
Ved endring av bestående bygning og ved oppussing av fasade må påses at bygningens arkitektoniske karakter så vidt mulig blir bevart. Byggemelding for slike arbeider skal forelegges byantikvaren.
Det tillates forretningsvirksomhet i 1. etasje i de eiendommene som grenser mot Grunersgate og Sofienberggata.
Nyetablering/modernisering/driftsendring av industri- og forretningsvirksomhet må ikke ved støy, lukt eller på annen måte sjenere beboere i området.
Hvis det er nødvendig å erstatte eksisterende bygninger som inngår i planen, f.eks. ved brann, skal ny bebyggelse tilpasse seg eksisterende i form og karakter. Dette gjelder også gesimshøyde og takvinkel. Evt. ny bebyggelse tillates oppført i maks. 5 etasjer (innbefattet loftsetasje).

§ 3. Spesialområde bevaring.
Bebyggelsen i området skal nyttes til boligformål med unntak av første etasje som tillates nyttet til forretningsvirksomhet. Front og hjørnebygningene mot Olaf Ryes plass skal bevares med sine fasader og takflater mot plassen. Ved evt. modernisering eller ombygging skal gatefasaden beholdes uendret, eller føres tilbake til opprinnelig utseende slik at antikvariske verdier ikke går tapt. Søknad om eksteriørendringer forelegges byantikvaren til uttalelse.
Hvis bygninger innenfor området blir totalskadet ved f.eks. brann, gjelder bestemmelsen i paragraf 2 tilsvarende. Eventuell byggemelding forelegges byantikvaren til uttalelse.
Forøvrig gjelder bestemmelsene i paragraf 2 m.h.t. støy, lukt etc.

§ 4. Fellesareal/lek/opphold
Leke og oppholdsareal i kvartalet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet, og tillates ikke brukt til parkering, lagring og varelevering. Unntatt er atkomster som på den vedtatte gårdsromplanen er avmerket med "vareleveranse". Disse skal imidlertid ikke nyttes til parkering, kun til av- og pålessing.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 228, Bruksnr 250, Seksjonsnr 12	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	2	Grünerløkka
Adresse:				
Veiadresse:	Olaf Ryes plass 5 B, gatenr 15331	**Grunnkrets:**	2302	Grünerløkka rode 2
(fra bruksenhet)	0552 Oslo	**Valgkrets:**	206	Elvebakken videregående skole
		Kirkesogn:	1040502	Paulus og Sofienberg
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.06.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	88/1 792
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	845,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Olaf Ryes plass 5 B	H0201	Bolig	88,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.07.1892

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	821,0	Igangset.till.:	09.11.1892
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	278,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 099,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.1893
Vannforsyning:				Antall boliger:	13
Bygningsnr:	80572972			Antall etasjer:	6

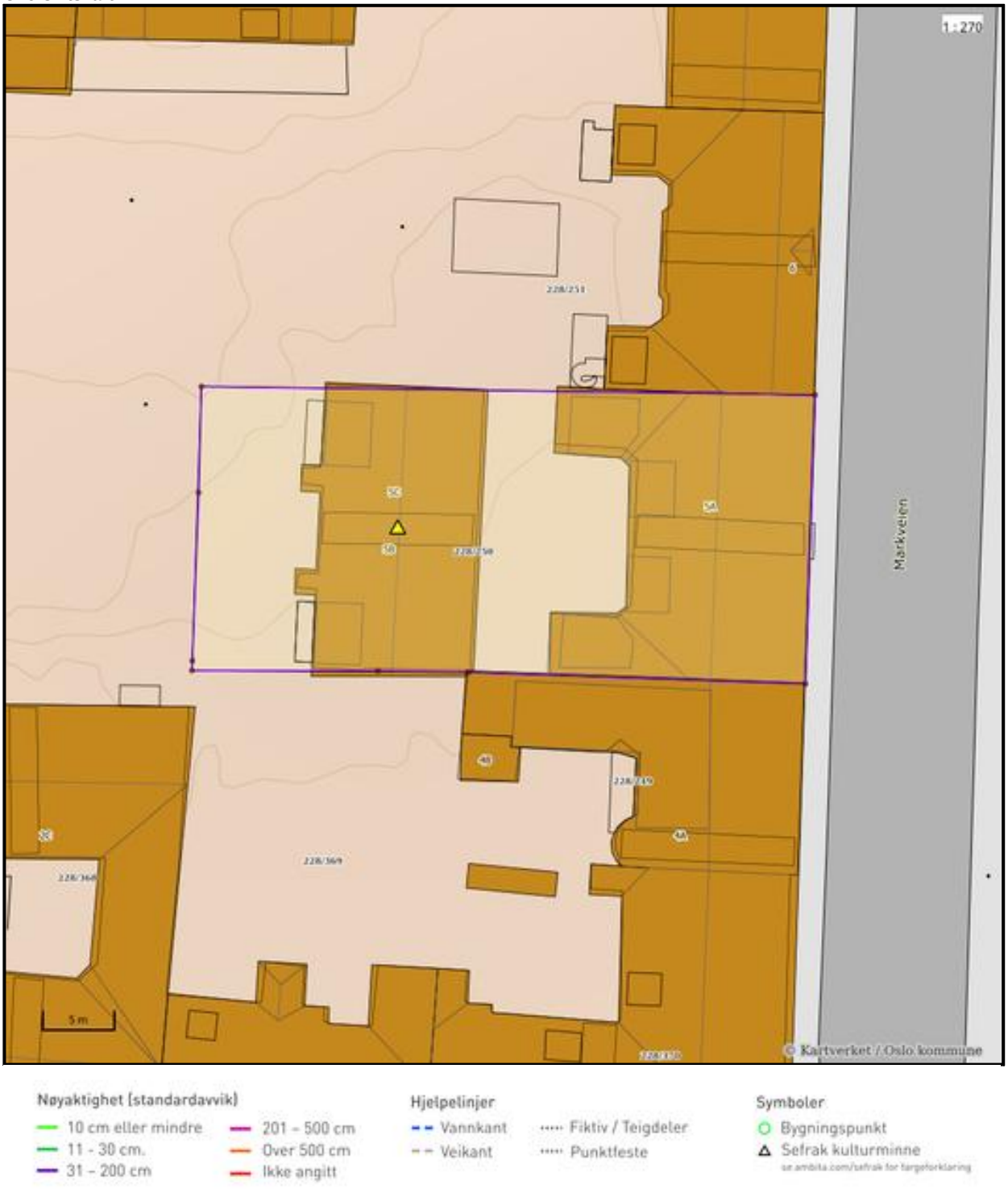
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				196,0	196,0				
H01	5		84,0	82,0	166,0				
H02	2		196,0		196,0				
H03	2		196,0		196,0				
H04	2		196,0		196,0				
H05	2		149,0		149,0				

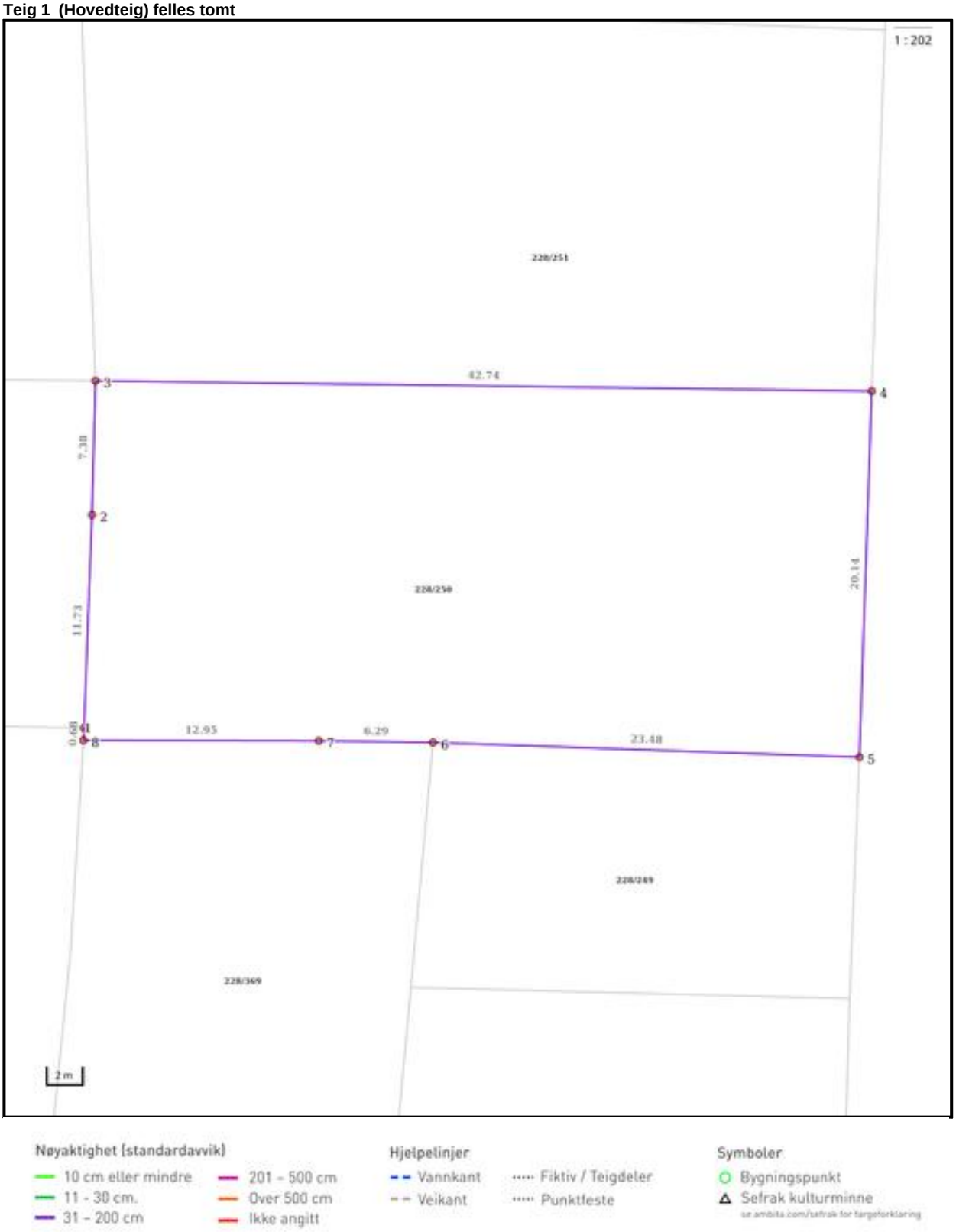
Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 2302 37	Bakbygning, Olaf Ryesplass 5	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Utskiftning av vinduer. Igjennmurte kjellervinduer	

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 845,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 108,28	598 191,62	11,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 119,99	598 191,00	7,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 644 127,35	598 190,52	42,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 130,65	598 233,13	20,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 644 110,54	598 234,27	23,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 644 109,23	598 210,83	6,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 644 108,75	598 204,56	12,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 644 107,60	598 191,66	0,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Reseksjonering

Returneres til:

DAGBOKFØRT

Advokat KNUD TRY
ARBEIDERSAMFUNNETS PL. 1
0181 OSLO 1 - TLF. 42 01 18

27. JUNI 90 038723

BYSKRIVEREN I OSLO

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	~~Festenr.~~ S.nr.
0301	Oslo	228	250	1

2. Hjemmelshaver(e)

~~Fødselsnr. (11 siffer)~~/Foretaksnr. (7 siffer) [2]	Navn
5 3 8 1 1 1 2	Borettslaget Olaf Ryes plass 5 og Fossveien 11

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	93	11	B	108	21			31			41			51		
2			12	B	88	22			32			42			52		
3			13	B	67	23			33			43			53		
4			14	B	88	24			34			44			54		
5			15	B	67	25			35			45			55		
6			16	B	88	26			36								
7	B	108	17	B	67	27			37								
8	B	105	18			28			38								
9	B	96	19			29			39								
10	B	93	20			30			40								

Doknr: 38723 Tinglyst: 27.06.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 1068 Nevner: 1492

4. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

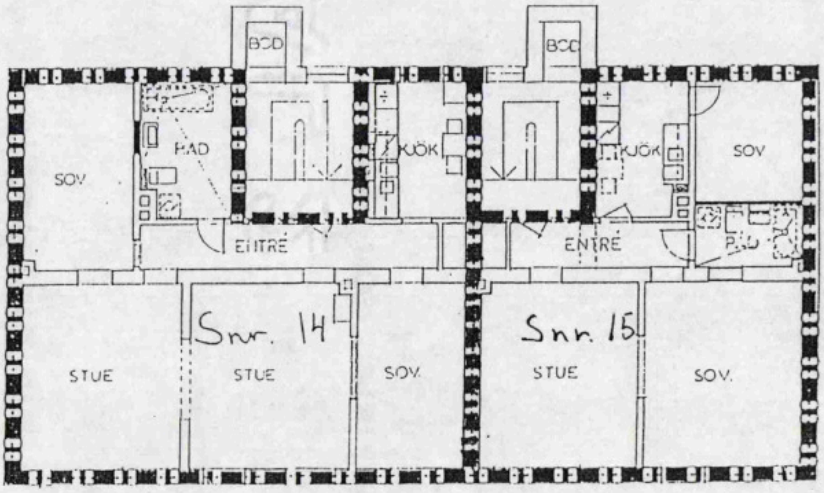
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan Tidligere innsendt
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

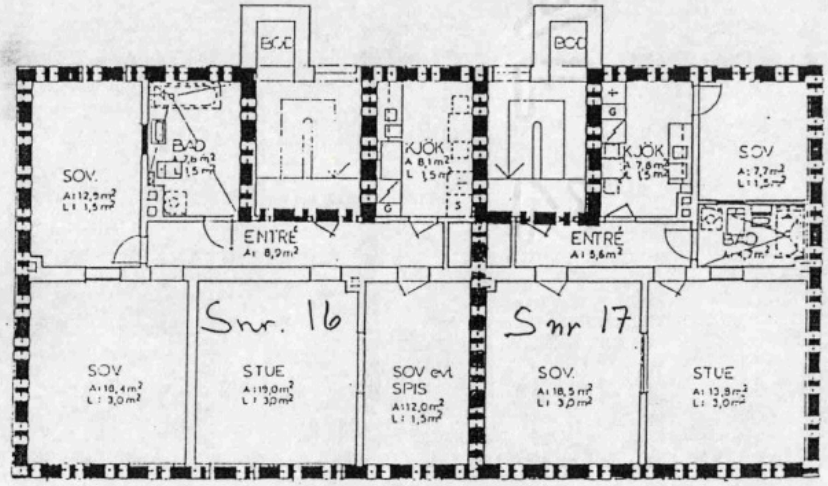
7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	Harald Ranhoude (Styreformann)
Dato 5/12-90	Elas Bromann

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.

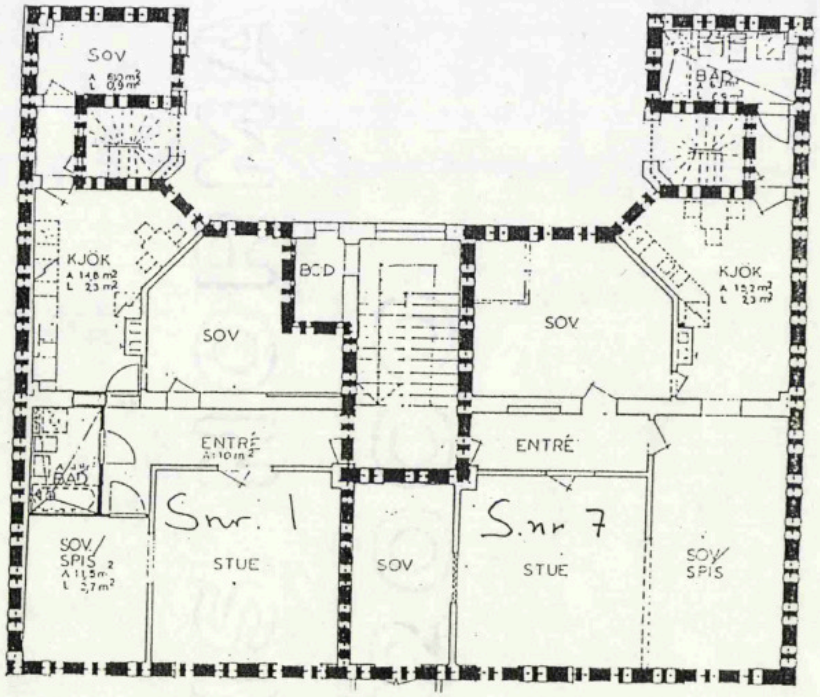


OLAF RYES PLASS 5
GNR. 228 BNR. 250
3. ETASJE BAKGÅRD

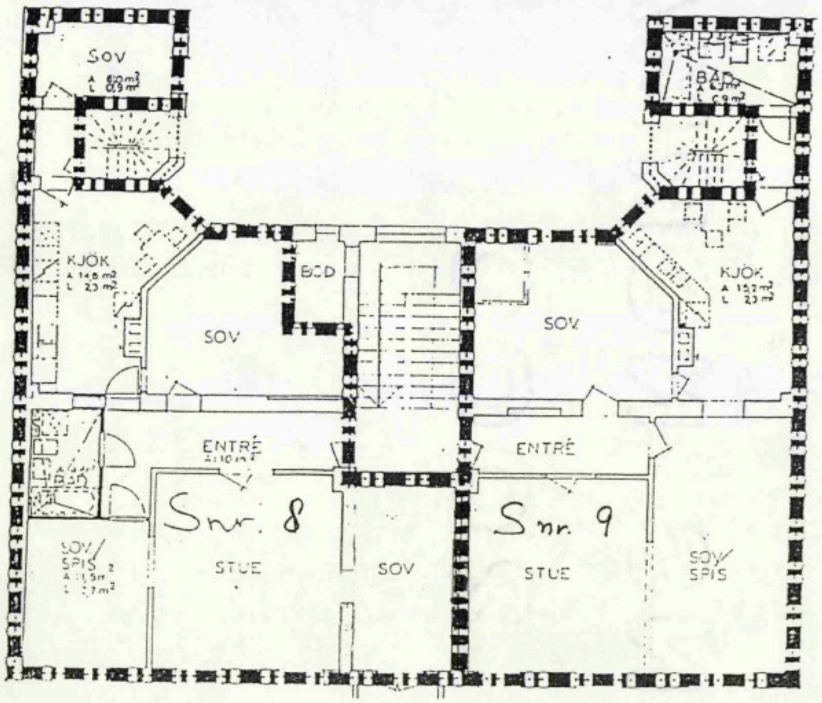


OLAF RYES PLASS 5
GNR. 228 BNR. 250
1. ETASJE BAKGÅRD

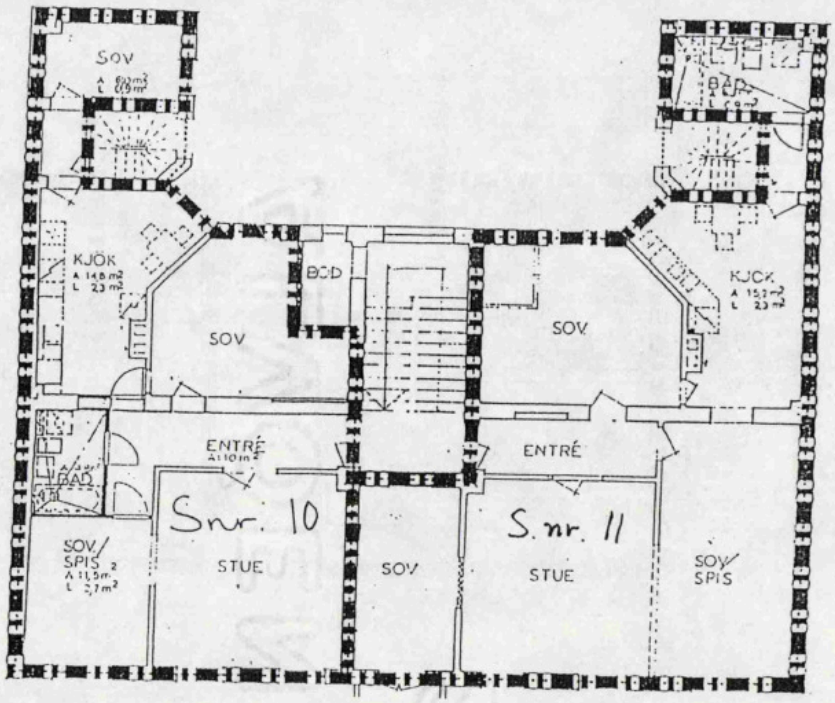
KOPI NORMENS ORIGINAL



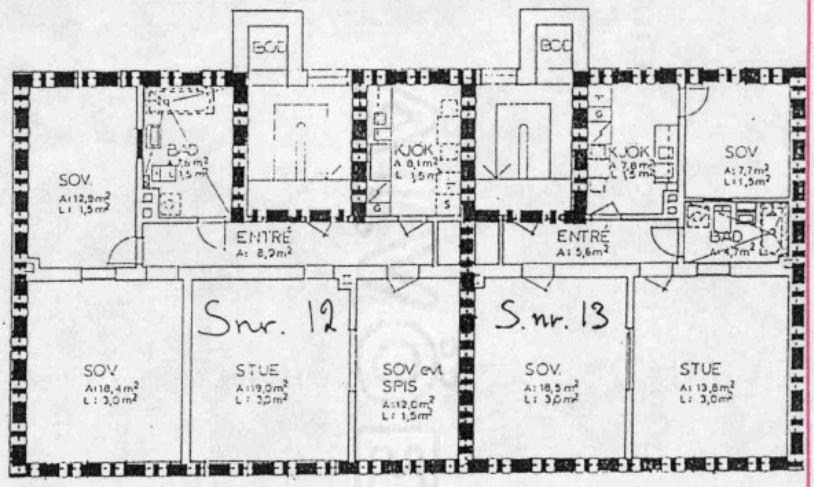
OLAF RYES PLASS 5
GNR. 228 BNR. 250
2. ETASJE FORGÅRD



OLAF RYES PLASS 5
GNR. 228 BNR. 250
3. ETASJE FORGÅRD



OLAF RYES PLASS 5
GNR. 228 BNR.,250
4. ETASJE FORGÅRD



OLAF RYES PLASS 5
GNR. 228 BNR. 250
2. ETASJE BAKGÅRD

1340B/KIB/ul/20.09.83

ERKLÆRING

~~I henhold til utbedringsprogram for..... vedtatt av boligutvalget..../.....19.... sak nr....., erklærer undertegnede:~~

1. Eier av OLAF RYES PLASS 5 gnr. 228, bnr. 250, gir rett til adkomst på og bruk av den ubebygde del av eiendommen som er regulert til fellesareal, for samtlige beboere i kvartal 230205, avgrenset av Grünersgt., Olav Ryes plass, Sofienberggt., Fossveien.

2. De øvrige eierne i kvartalet gis straks adkomstrett over min eiendom i den utstrekning det er nødvendig eller sterkt begrunnet for brannbiladkomst, for gjennomføring av riving, utbedring og fremtidig vedlikehold. I den utstrekning det skjer skade er vedkommende forpliktet til å utbedre eller erstatte denne skade. Tvist avgjøres ved skjønn.

3. Gårdeieren forplikter seg til å sørge for nødvendig renhold og vedlikehold av fast dekke. Gårdeieren godtar at vedlikeholdet av gårdsrommet forøvrig søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartalet. Gårdeieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i felleskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter gårdeieren seg til å besørge normalt vedlikehold på sin eiendom.

4. Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

Oslo, den 8./12.1983
OSLO BYFORNYELSE A.S
OLE LØKEN: DIREKTØR
Eier av OLAF RYES PL. 5

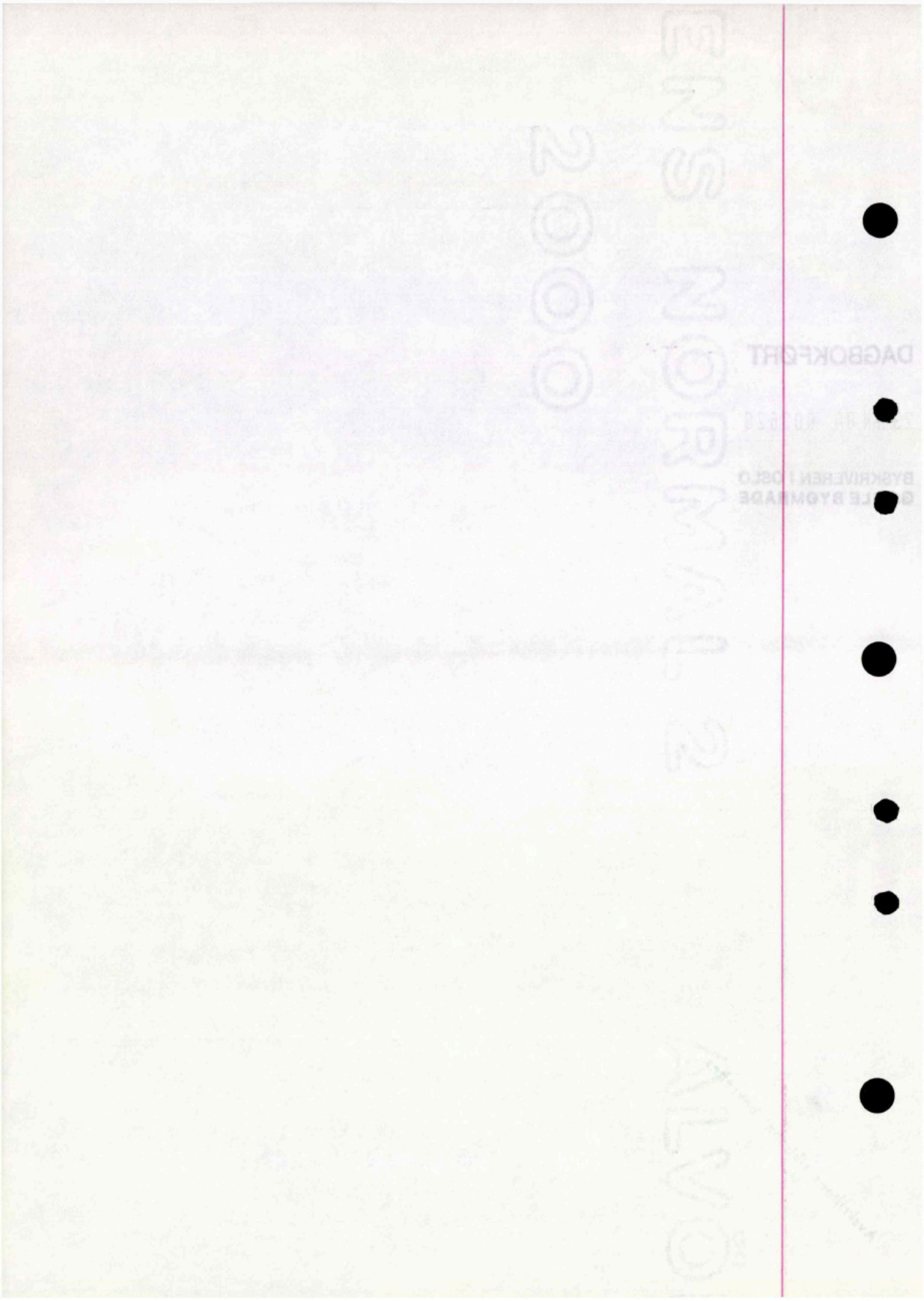
DAGBOKFØRT
23.JAN.84 003628
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Jeg/vi som er myndige og bosatt i Norge, bekrefter at de(n) underskrivende eier(ne) som er over 18 år, har underskrevet/vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.
(Bekreftelse av 2 myndige personer, eller advokat m.fl. i.h.h.t. tinglysingsforskriftene § 3, jfr. tinglysingsloven § 17).

Avskriftens riktighet bekreftes

Ulrik Hegnar
Underskrift
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKATFULLMEKTIG
.....
(store bokstaver)
Oslo, den 8../12.1983

.....
Oslo, den ..../...19...



Returneres til
Krogsveen avd. Grünerløkka
Ved Andreas Øvsthus
Postboks 2014, 0552 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 18096
18 MAR 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo kommune	228	250		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
980 286 282	Sameiet Olaf Ryesplass 5	

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	93		13	B	67		25				37				49			
2	~~B~~ N	200		14	B	88		26				38				50			
3	~~B~~ N	91		15	B	67		27				39				51			
4	N	25		16	B	88		28				40				52			
5	N	40		17	B	67		29				41				53			
6	N	68		18	B	60		30											
7	B	108		19	B	60		31											
8	B	105		20				32											
9	B	96		21				33											
10	B	93		22				34											
11	B	108		23				35											
12	B	88		24				36				48				60			

Doknr: 18096 Tinglyst: 18.03.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1612 = nevner: 1612

4. Supplerende tekst[7]

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

~~Snr. 18 og 19 seksjoneres ut fra tidligere loftsareal i indre gård.~~

Nye seksjoner med snr. 18 og 19 opprettes av tidligere fellesareal på loft (indre gård).

Dato	Partenes underskrift
7/3-05	

Rettet etter avtale med Andreas Øvsthus/Krogsveen AS
Anne Synnøve Ellingsen

MOTTATT
- 9 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

Rettet etter avtale med Andreas Bustnes Ann Kristin

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,

eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,

eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,

eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 7/3-05		Sameiet Olaf Ryes Plass 5 Ved Styret iht. vedtekt og protokoll Eline Rasmussen Magnus Larsen

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

- [x] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

- [x] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Oslo 7/3-05	Sameiet Olaf Ryes Plass 5 Ved Styret iht. vedtekt og protokoll Eline Rasmussen Magnus Larsen

Rettet etter avtale med Andreas Øystese Linn Sylvester

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- [x] Befaring er foretatt
- [ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- [x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
228	250	18+19		Oslo kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
14/3-2005 Berit Daniel	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

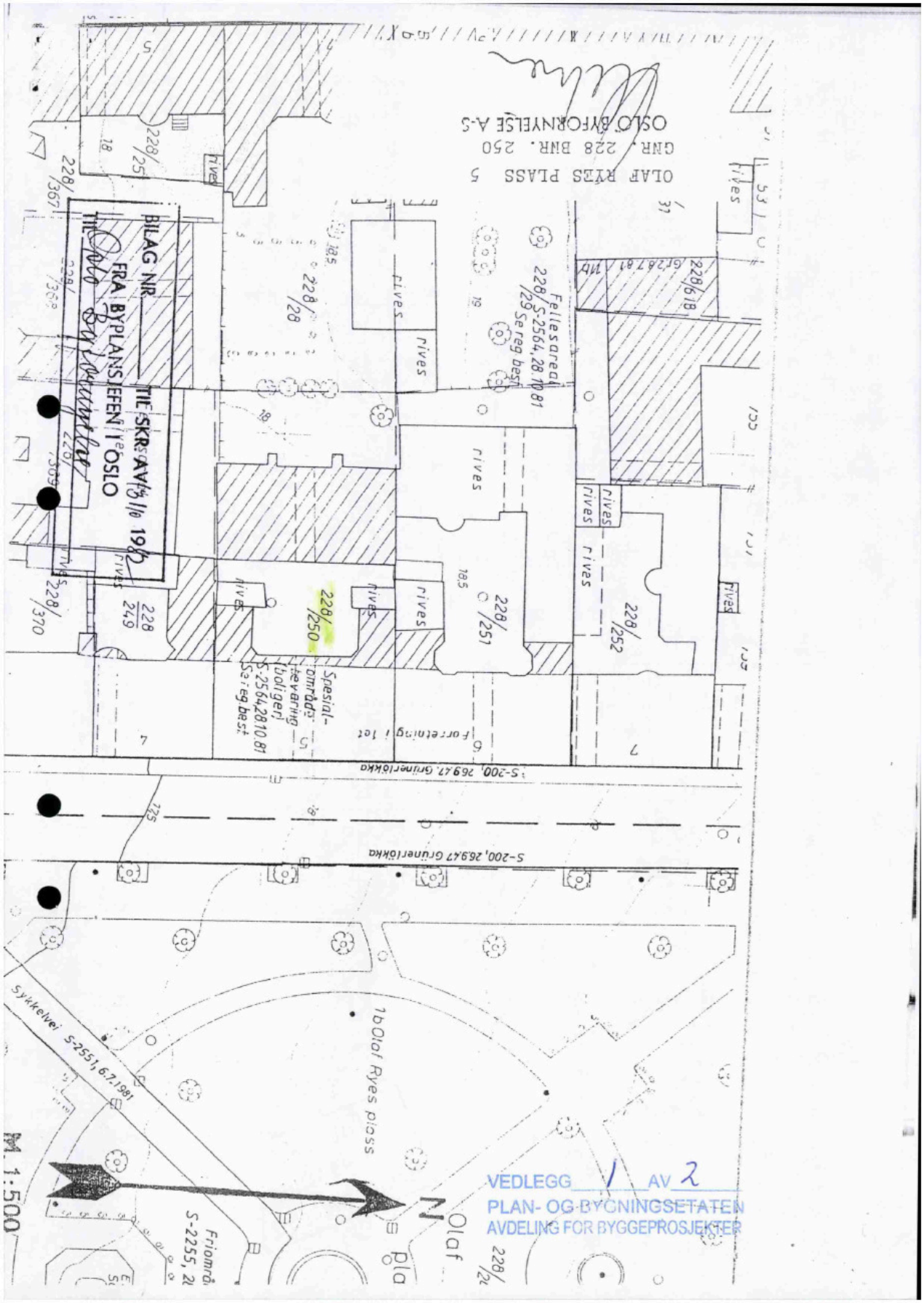
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

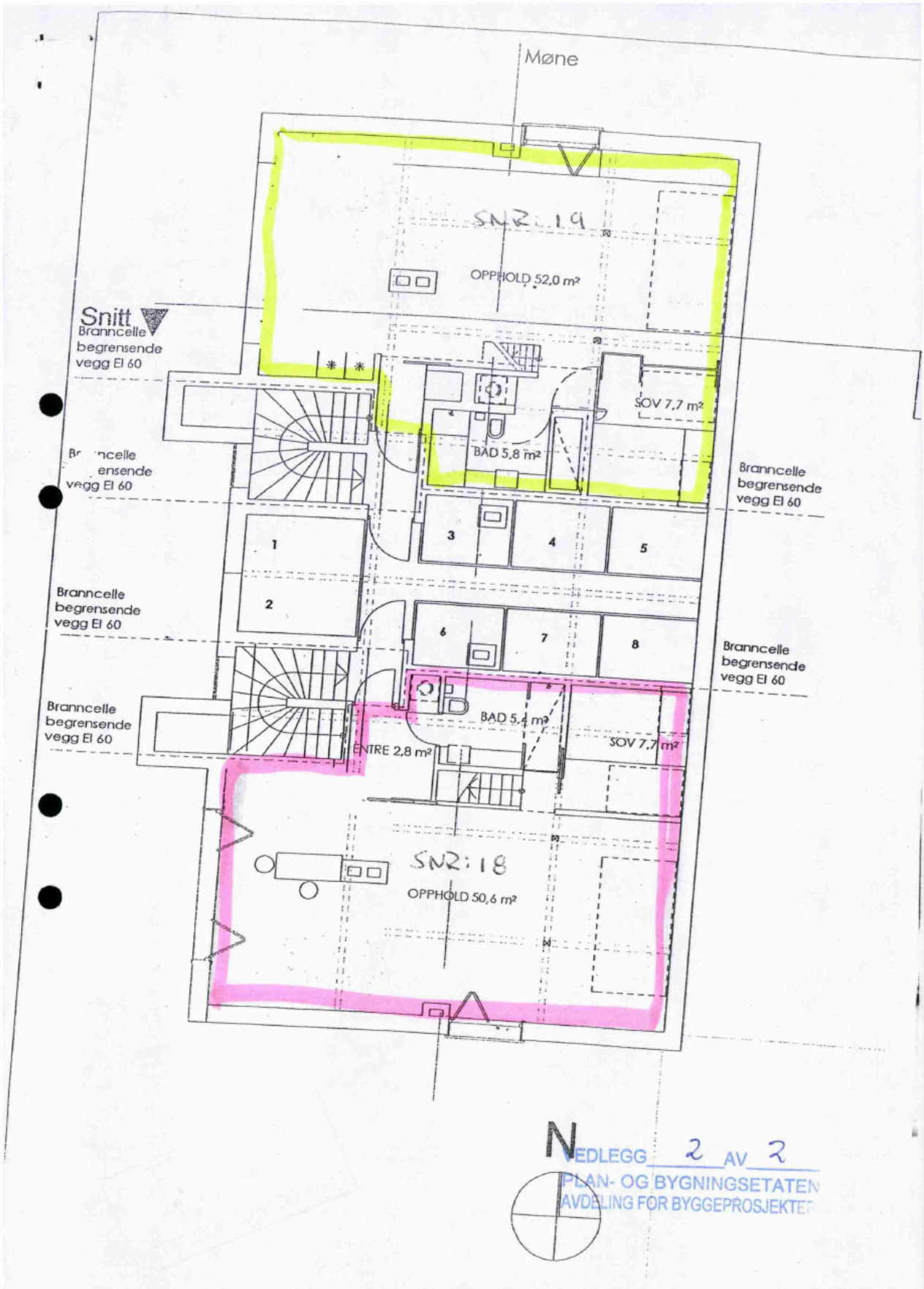
Dato	Partenes underskrift
	Eline Rasmussen

SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 3


OLAF RYES PLASS 5
GNR. 228 BNR. 250
OSLO BYFORNYELSE A-S
BILAG NR.
TIL SKRIV AV 13/10 1982
FRA BYPLANSJEFEN I OSLO
Fellesareal 228/S-2564,28 10 81 Se reg best
Spesialområde bevaring boliger S-2564,28 10 81 Se reg best
Forretning i 1et
S-200, 26947 Grunnerløkka
Sykkelvei S-2551, 6.7.1981
1b Olaf Ryes plass
Olaf pla
Friområde S-2255, 2
M 1:500
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 9 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Møne
SNR: 19
OPPHOLD 52,0 m²
Snitt
Branncelle begrensende vegg EI 60
SOV 7,7 m²
BAD 5,8 m²
Branncelle begrensende vegg EI 60
1
2
3
4
5
6
7
8
BAD 5,4 m²
ENTRE 2,8 m²
SOV 7,7 m²
SNR: 18
OPPHOLD 50,6 m²
N
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MOTTATT
- 9 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Returneres til
Krogsveen avd. Grünerløkka
Ved Andreas Øvsthus
Postboks 2014, 0552 Oslo

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo kommune	228	250		

TINGLYST
DAGBOKNR.: 46322
15 JUL 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
980 286 282	Sameiet Olaf Ryesplass 5	

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	93		13	B	67		25				37				49			
2	N	200		14	B	88		26				38				50			
3	N	91		15	B	67		27				39				51			
4	N	25		16	B	88		28				40				52			
5	N	40		17	B	67		29				41				53			
6	N	68		18	B	60		30											
7	B	108		19	B	60		31											
8	B	105		20	B	90		32											
9	B	96		21	B	90		33											
10	B	93		22				34											
11	B	108		23				35				47				59			
12	B	88		24				36				48				60			

Doknr: 46322 Tinglyst: 15.07.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1792 = nevner: 1792

4. Supplerende tekst[7]

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

~~Snr. 20 og 21 seksjoneres ut fra tidligere loftsareal i ytre gård.~~
Nye seksjoner med snr. 20 og 21 opprettes av tidligere tellers areal på loft (ytre gård)

MOTTATT
11 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dato	Partenes underskrift
7/3-05	

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 7/3-05	Ole Stangeland Eline Rasmussen	Sameiet Olaf Ryes Plass 5 Ved Styret iht. vedtekt og protokoll ~~Magnus Larsen~~ Ole Stangeland Eline Rasmussen

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Oslo 7/3-05	Sameiet Olaf Ryes Plass 5 Ved Styret iht. vedtekt og protokoll Ole Stangeland Eline Rasmussen ~~Magnus Larsen~~

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
228	250		20+21	Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
8/7-05	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

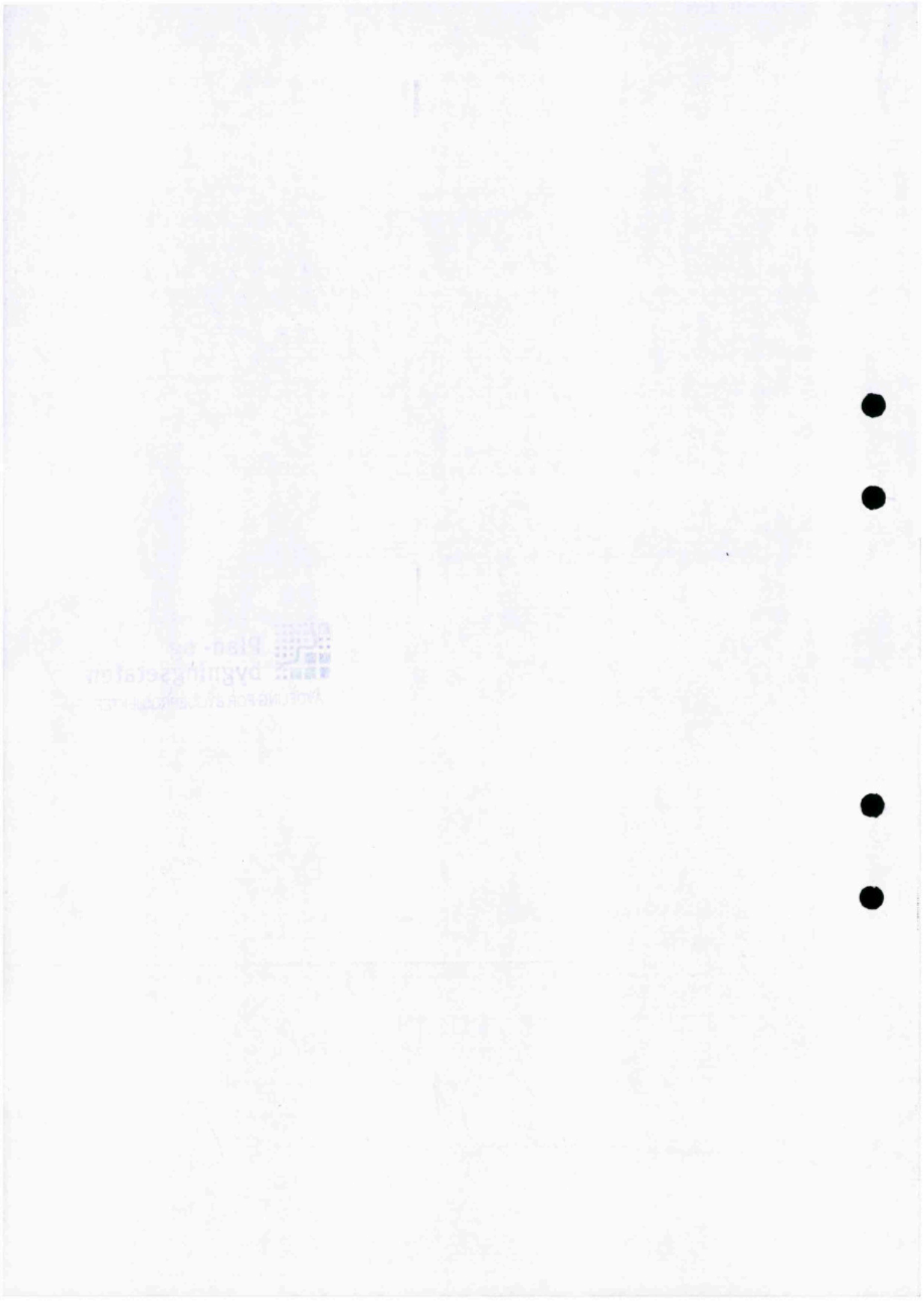
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

MOTTATT
11 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

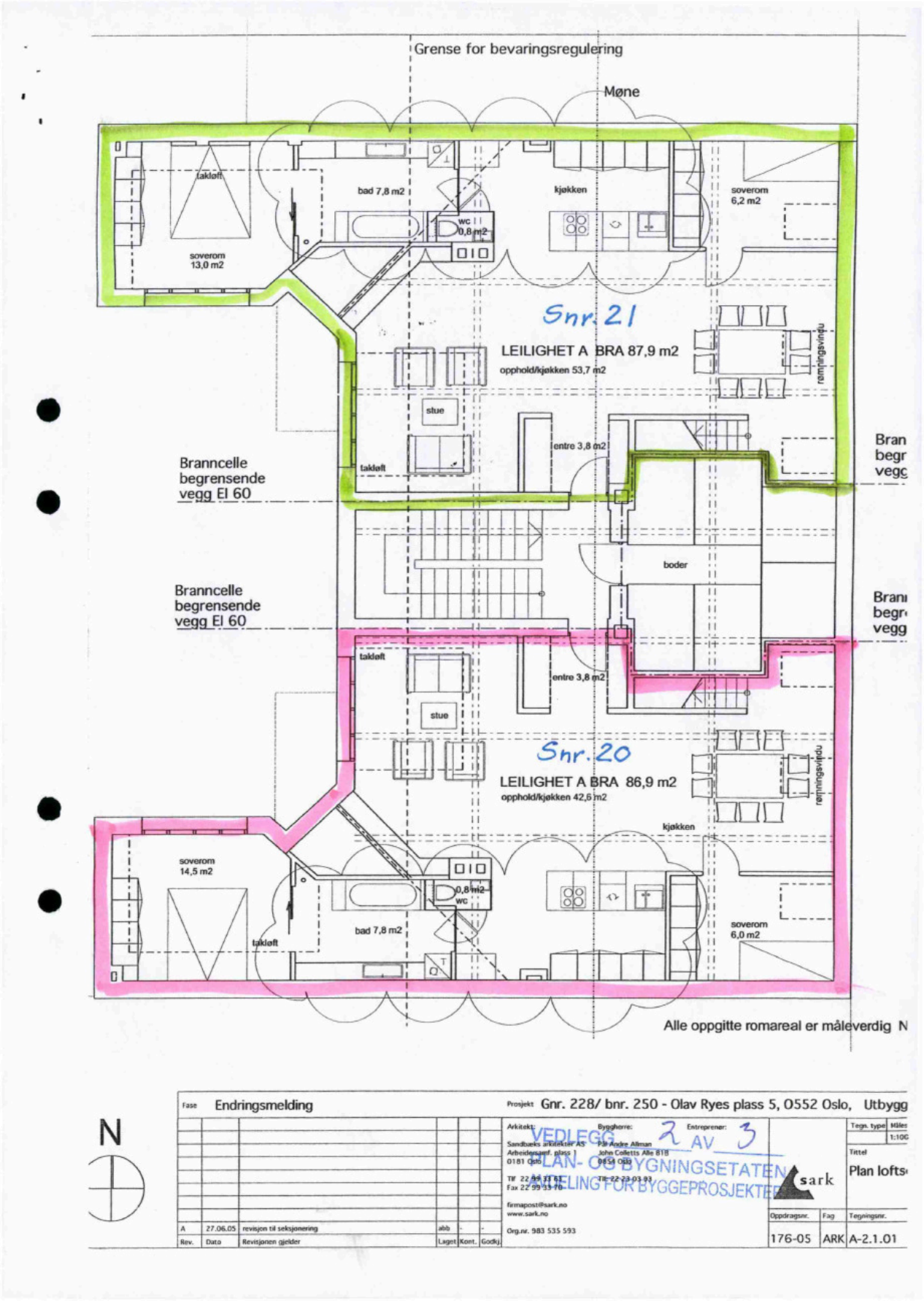
Dato	Partenes underskrift
	Ole Stangeland Eline Rasmussen

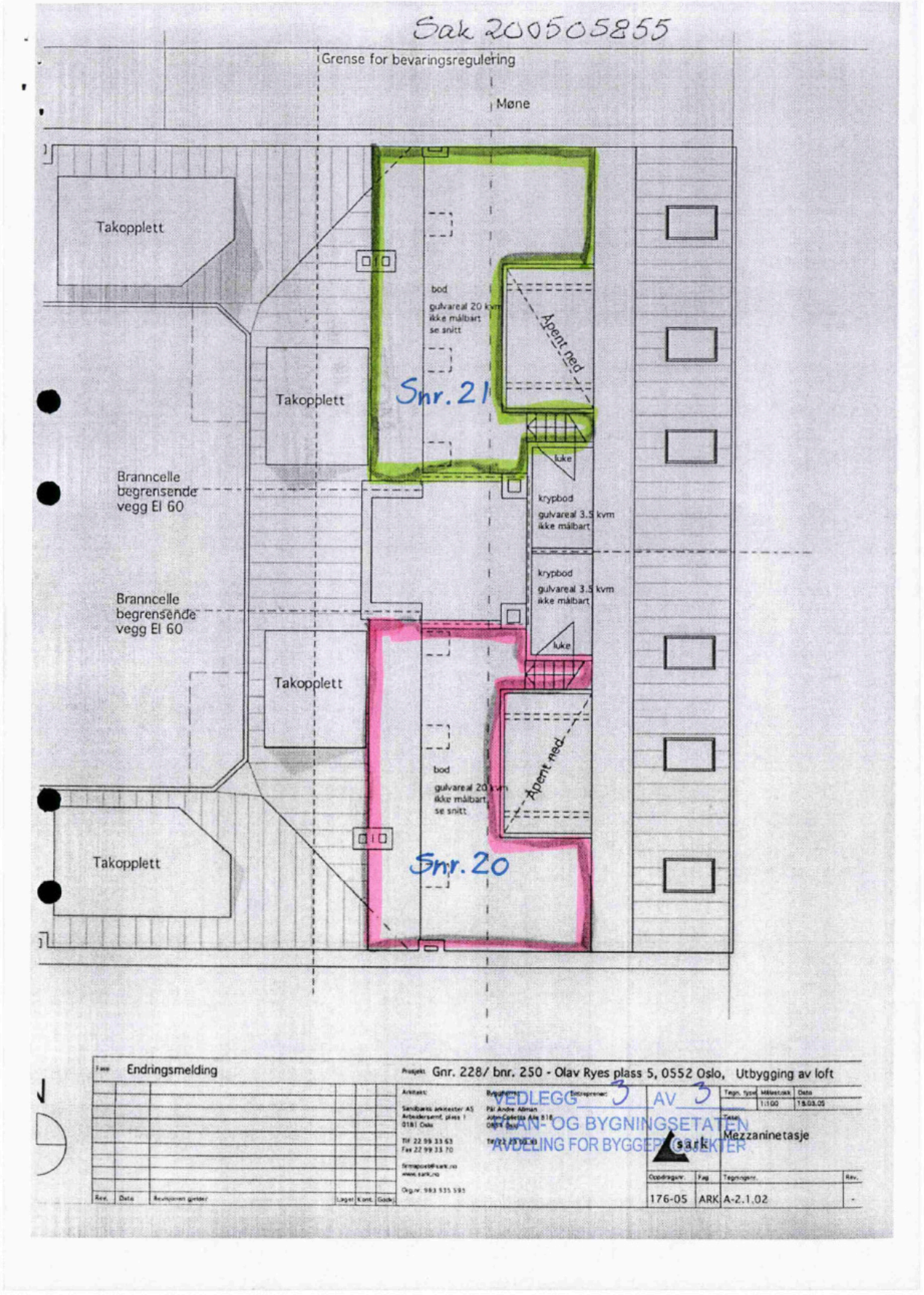
SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 3




Olaf Ryes plass
S-200, 26.9.47 Grünerlökka
Forretning i 1et
Spesial-område
Fellesareal
OLAF RYES PLASS 5
GNR. 228 BNR. 250
OSLO BYFORNYELSE A-S
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BILAG NR.
FRA BYPLANSJEFEN I OSLO
TIL SKRIVELSE AV 18/10 1982


Grense for bevaringsregulering
Møne
takløft
bad 7,8 m2
wc
0,8 m2
kjøkken
soverom
6,2 m2
soverom
13,0 m2
Snr. 21
LEILIGHET A BRA 87,9 m2
opphold/kjøkken 53,7 m2
stue
entre 3,8 m2
takløft
Branncelle
begrensende
vegg EI 60
boder
Branncelle
begrensende
vegg EI 60
takløft
entre 3,8 m2
stue
Snr. 20
LEILIGHET A BRA 86,9 m2
opphold/kjøkken 42,6 m2
kjøkken
soverom
14,5 m2
0,8 m2
wc
bad 7,8 m2
takløft
soverom
6,0 m2
Alle oppgitte romareal er måleverdig N
N
Fase Endringsmelding
Prosjekt Gnr. 228/ bnr. 250 - Olav Ryes plass 5, 0552 Oslo, Utbygg
Arkitekt:
Sandbueks arkitektkontor AS
Arbeidersamf. plass 1
0181 Oslo
Byggherre:
Pål Andre Allman
John Colletts Alle 818
0854 Oslo
Entreprenør:
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
SAKSBEHANDLING FOR BYGGEPROSJEKTER
sark
firmapost@sark.no
www.sark.no
Org.nr. 983 535 593
Tegn. type
1:100
Tittel
Plan lofts
Oppdragsnr.
176-05
Fag
ARK
Tegningsnr.
A-2.1.01
A 27.06.05 revisjon til seksjonering abb
Rev. Dato Revisjonen gjelder Laget Kont. Godkj.

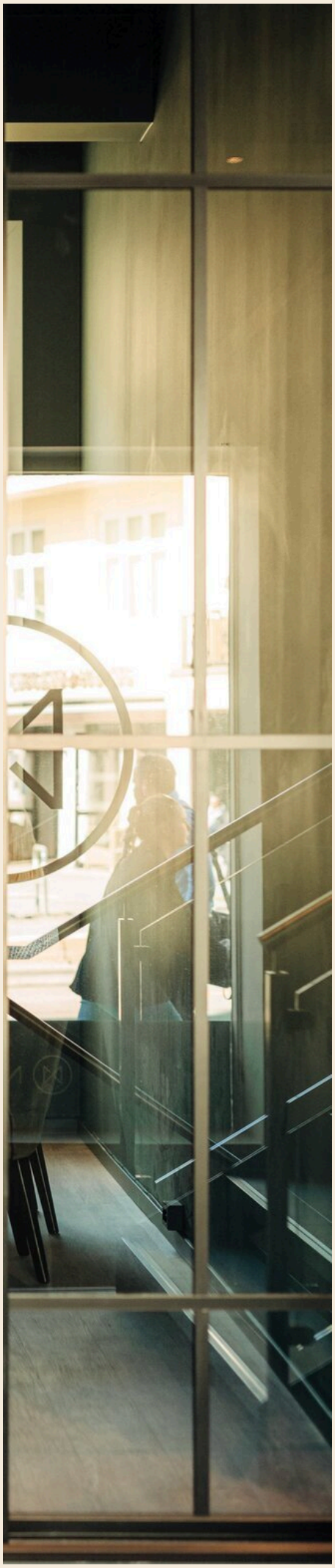

Sak 200505855
Grense for bevaringsregulering
Møne
Takopplett
bod
gulvareal 20 kvm
ikke målbart
se snitt
Åpent ned
Takopplett
Snr. 21
luke
Branncelle
begrensende
vegg EI 60
krypbod
gulvareal 3.5 kvm
ikke målbart
krypbod
gulvareal 3.5 kvm
ikke målbart
Branncelle
begrensende
vegg EI 60
luke
Takopplett
bod
gulvareal 20 kvm
ikke målbart
se snitt
Åpent ned
Takopplett
Snr. 20
Fase Endringsmelding
Prosjekt Gnr. 228/ bnr. 250 - Olav Ryes plass 5, 0552 Oslo, Utbygging av loft
VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGESAKSEKTER
Mezzaninetasje
176-05
ARK
A-2.1.02

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

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.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0212/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olaf Ryes plass 5B 0552 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 250, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Casper Skjerven
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
c.skjerven@nordvikbolig.no
416 45 037



Barry Khalidi
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
b.khalidi@nordvikbolig.no
919 95 982

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