NORDVIK

Islands gate 6A

3 soverom | 91 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Islands gate 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
52	Om boligen
64	Nabolagsprofil
66	Tilstandsrapport
90	Egenerklæringsskjema
97	Andre vedlegg
105	Vedlegg
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.10.2026









Nøkkelinformasjon

Særegen loftsleilighet med stort potensiale! Innglasset balkong og takterrasse | Ekstern hybel | Gulvareal på 110m²

Prisantydning	**9 900 000,-**
Omkostninger	**255 710,-**
Totalpris	**10 441 436,-**
Fellesgjeld	**285 726,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 540,-**
BRA-i	**91 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

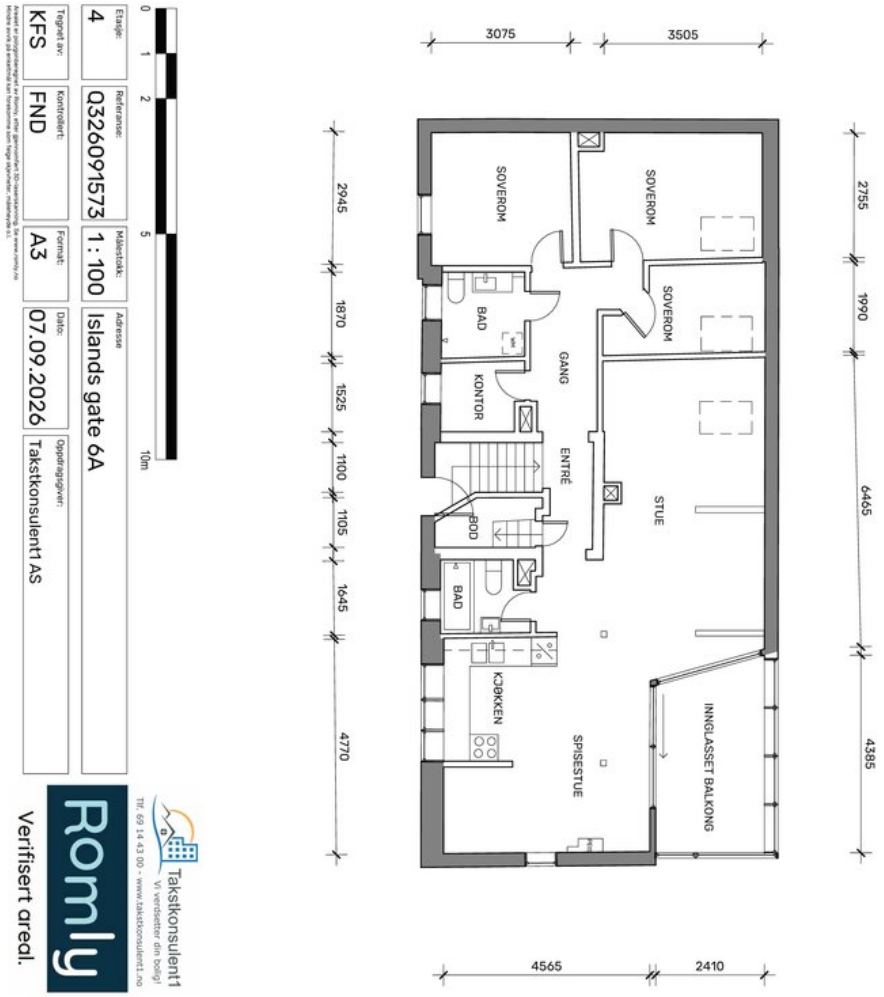
Kort fortalt

Velkommen til Islands gate 6A, en loftsleilighet med sentral beliggenhet på Vålerenga. Leiligheten har en innholdsrik planløsning med mange muligheter, store vindusflater og 2 bad, i tillegg til separat hybel som ligger i eget bygg i bakgården. I tillegg til en privat innglasset balkong, medfølger bruksrett til takterrassen som deles med en nabo. Bakgården er frodig med klatreplanter, terrasse og sykkelparkering. Her har du muligheten til å skape ditt drømmehjem!

-Varmtvann inkludert i felleskostnadene for deler av boligen
-Takterrasse med flott utsikt
-Innglasset balkong
-God offentlig kommunikasjon
-Nydelig bygård med klatreplante
-Gode leieinntekter på hybelen som tilhører denne leiligheten
-Sameiet har også en felles hybel som leie ut
-Sjarmerende bygård
-Peisovn

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 101 kvm



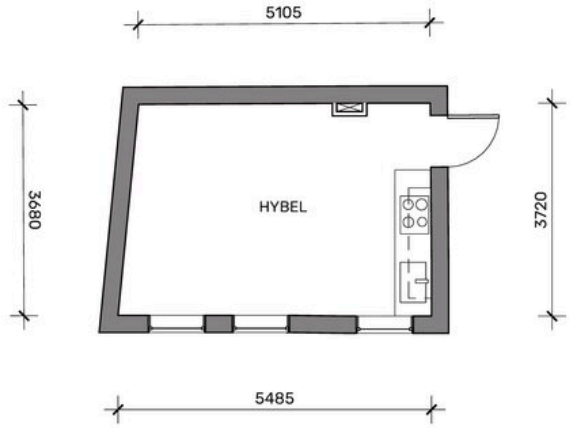
Etasje: 4
Referanse: Q326091573
Målestokk: 1:100
Adresse: Islands gate 6A
Tegnet av: KFS
Kontrollert: FND
Format: A3
Dato: 07.09.2026
Oppdragsgiver: Takstkonsulent1 AS

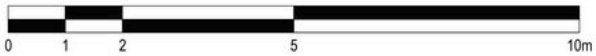
0 1 2 5 10m

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf: 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Romly
Verifisert areal.

Hybel
Total BRA: 20 kvm





Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
2	Q326091573	1 : 100	Islands gate 6A

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
KFS	FND	A3	07.09.2026	Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Romly
Verifisert areal.

Planløsning

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













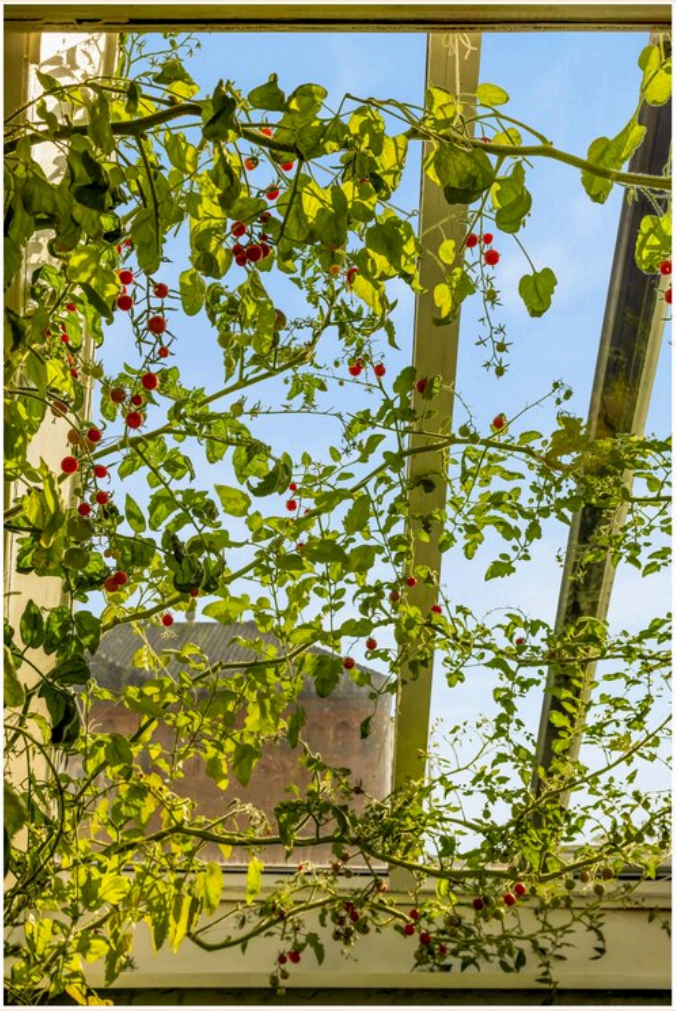


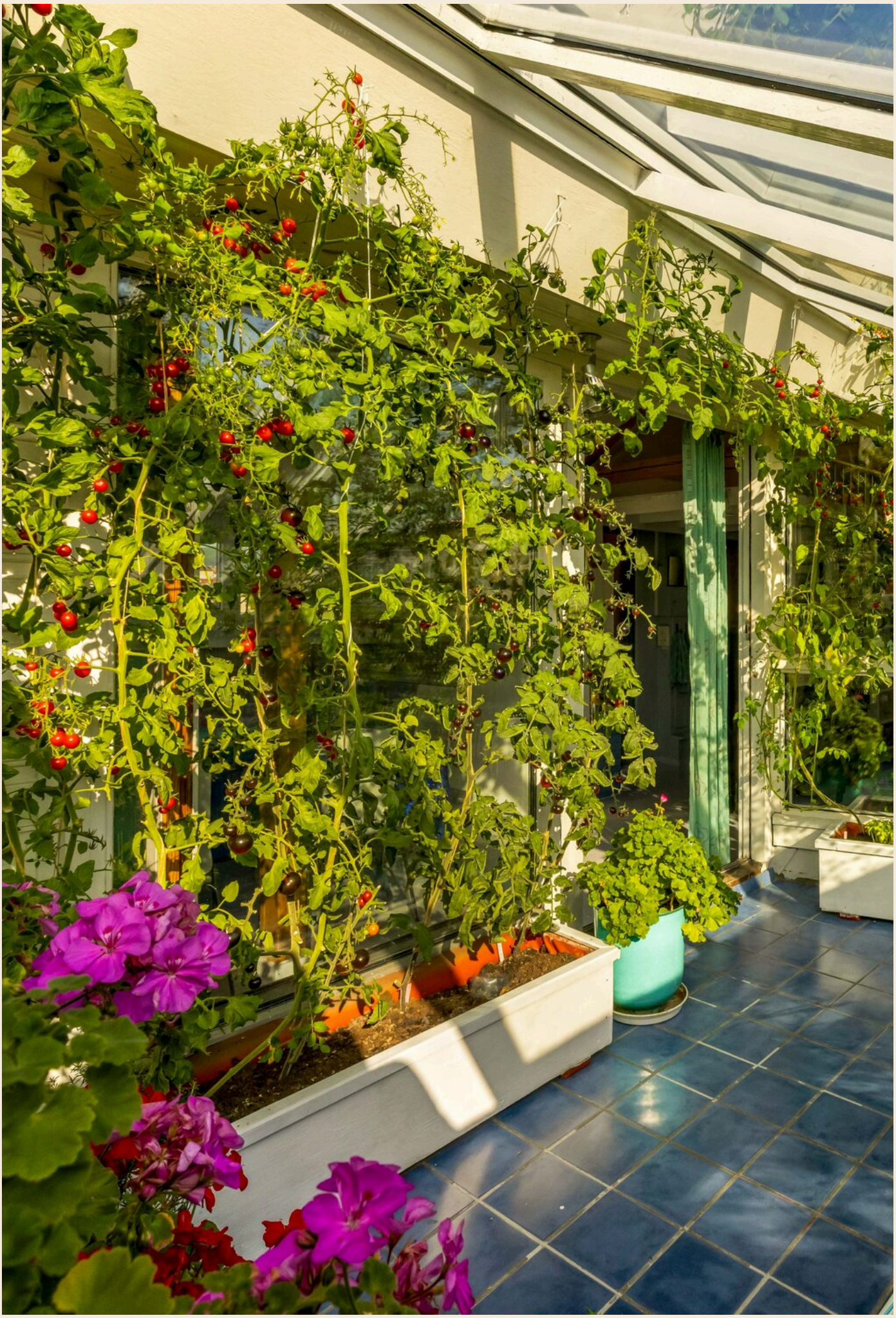























MITT GRESKE KJØKKEN
Alchas middelhavsmat










TOM EGELAND
JOHN FRANZEN










TICKET TO





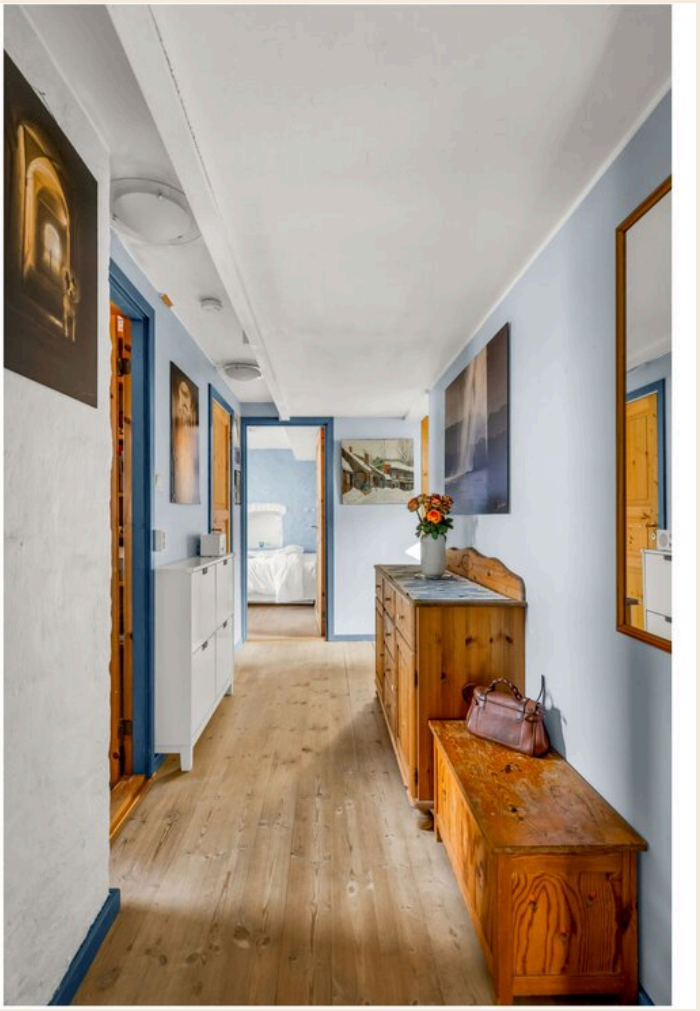










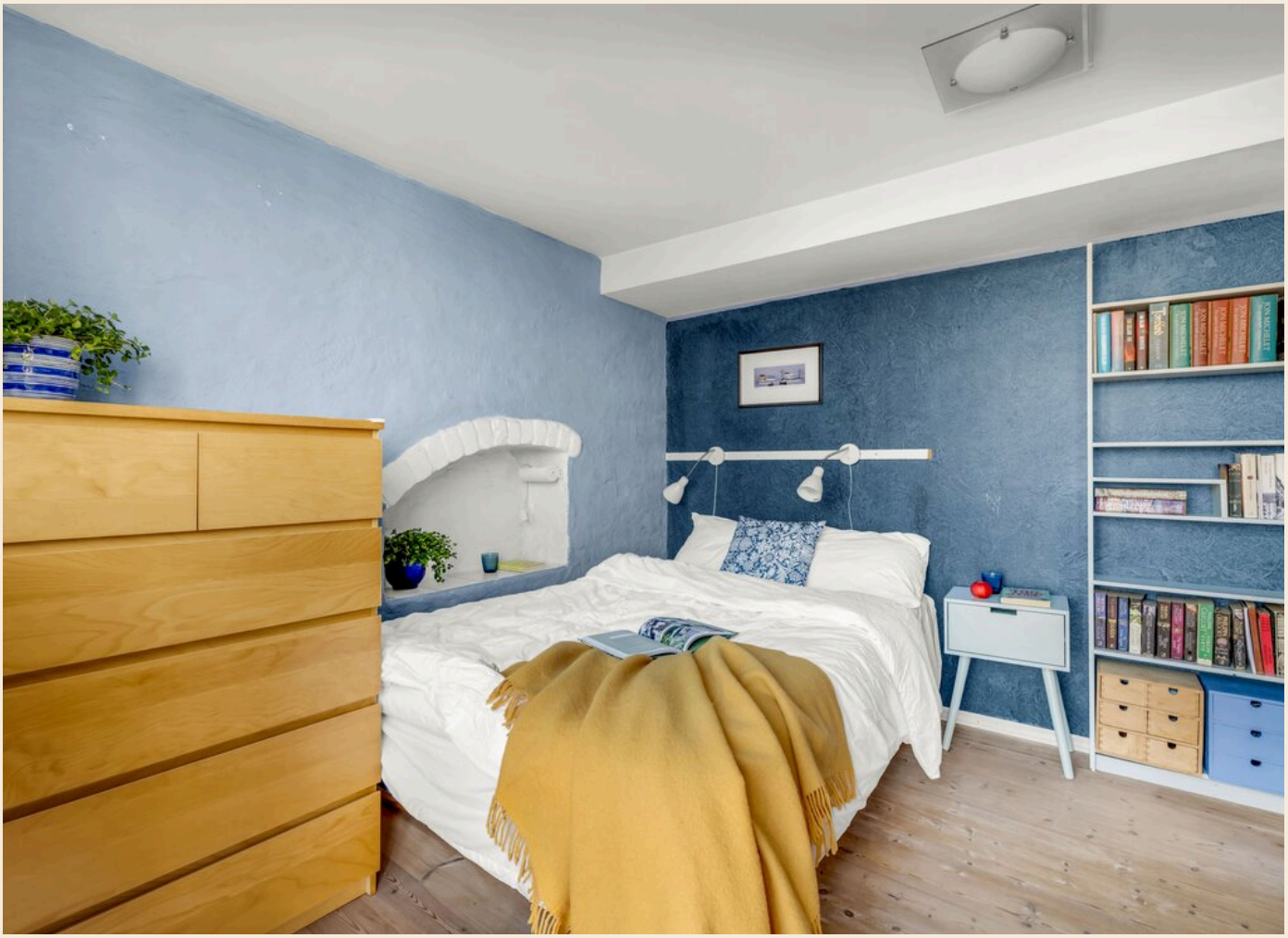









elna


















Bauknecht

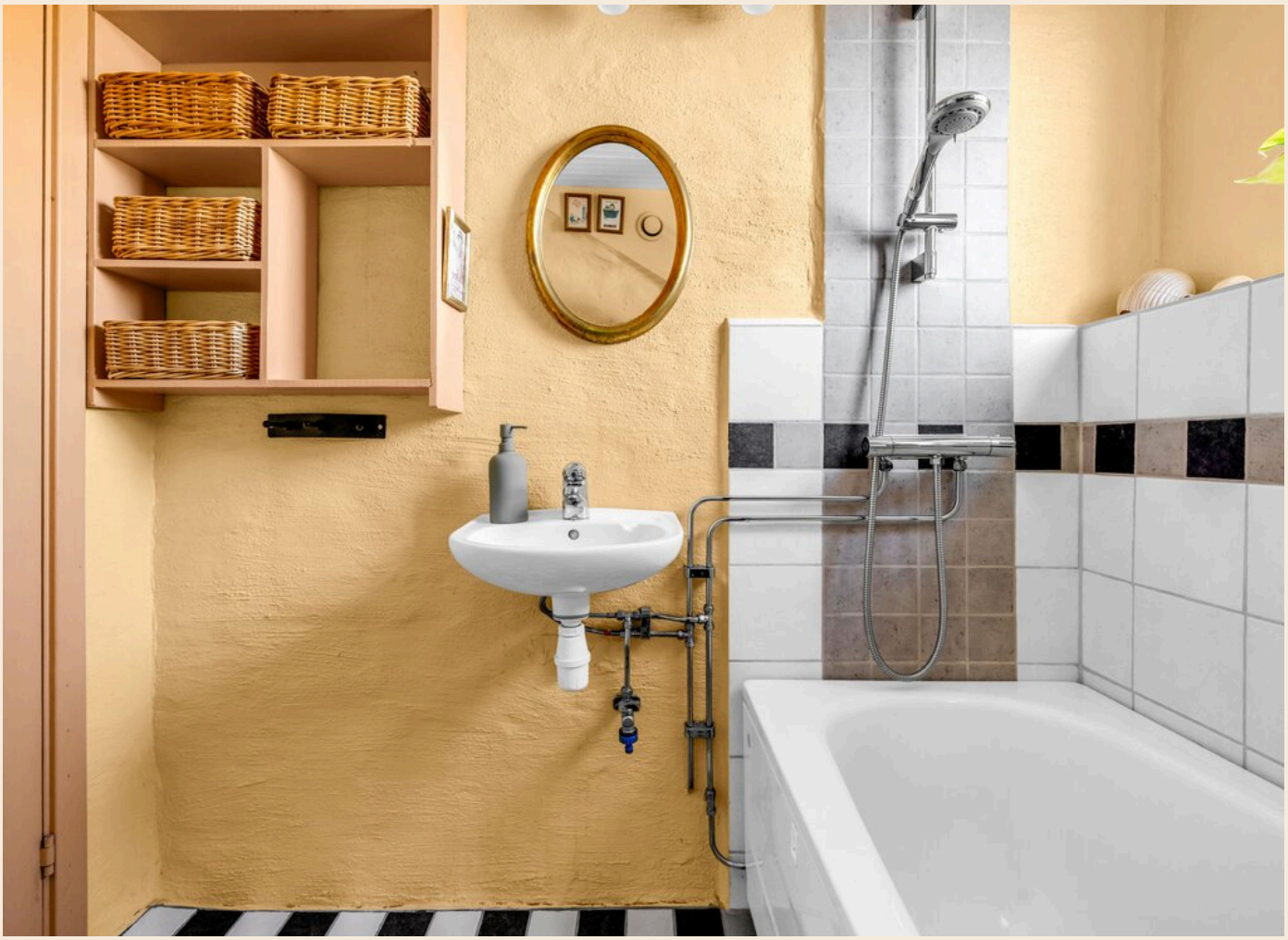









Pears
soap









t

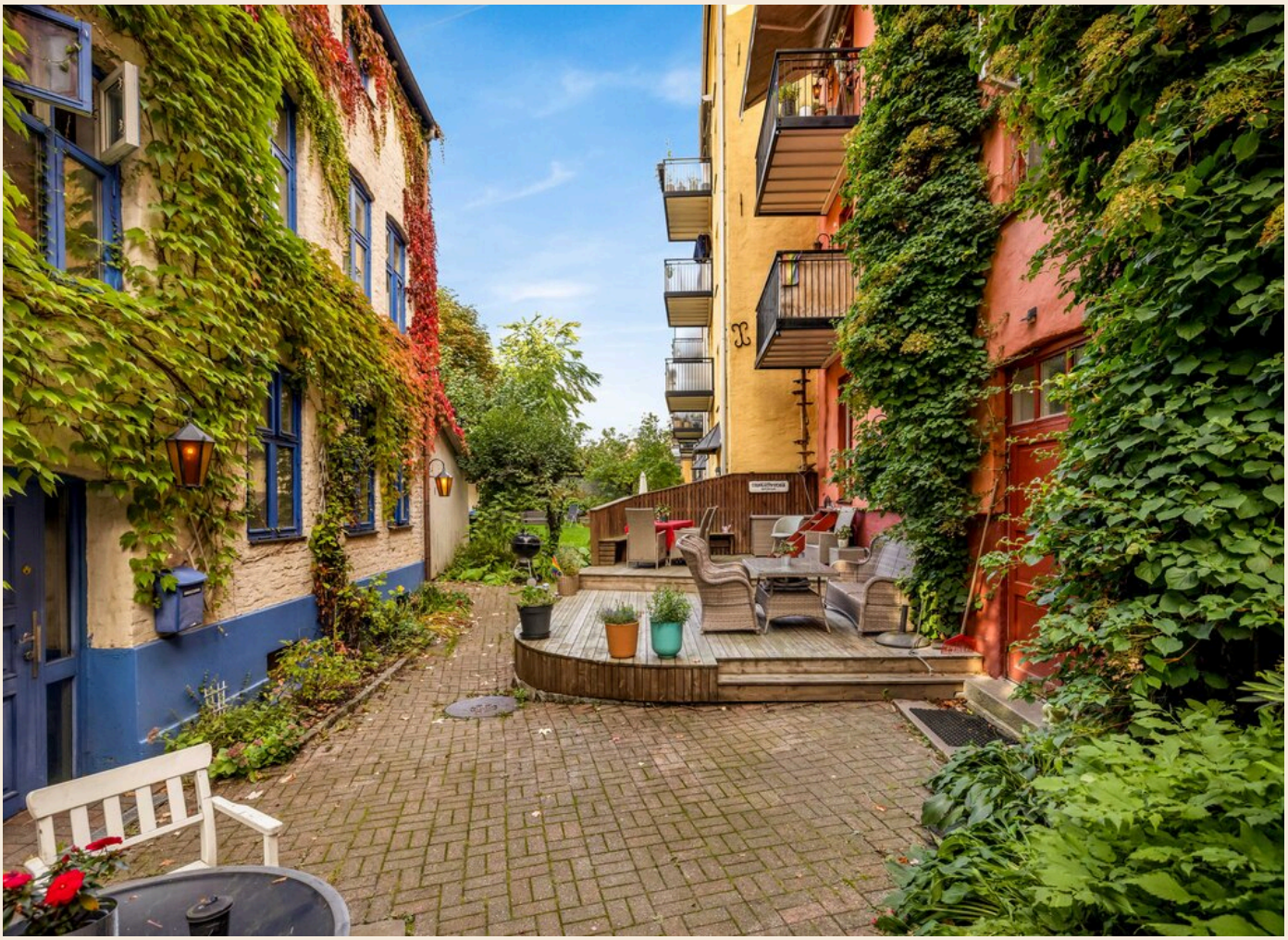















Sone
Gjelder fortau

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0408/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Islands gate 6A, 0658 OSLO
Gnr 232, bnr 208, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Helge Winsvold
Sissel Elisabeth With

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)
285 726,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 185 726,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
254 620,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
255 710,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
268 710,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 441 436,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 454 436,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 40 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 141 kvm

Beskrivelse:

LOFTSLEILIGHET
4. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Loftsleilighet med entré, bad, bod, kontor, bad 2, 3 soverom, kjøkken og stue
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 101 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 19 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 19 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Bod 1 (øverst i trappeoppgangen) på 1 m² gulvareal
BRA-e: 1 kvm. Bod 2: (Nederst i trappeoppgang)
Total BRA: 1 kvm.

HYBEL
4. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Hybel
Total BRA: 20 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:
Bod 1 (øverst i trappeoppgang): 0,86 m2 ALH
Bod 2: (Nederst i trappeoppgang): 0,76 m2 BRA-e
Kjellerbod: 19,30 m2 BRA-e

Ikke målbare arealer:

Det er 10m² i gulvareal i leiligheten som ikke er måleverdig, i tillegg til 1m² som er ekstern bod i

trappeoppgangen. Totalt 11 m² gulvareal som ikke oppfyller takhøyden til å være måleverdig.

Innhold
Se plantegning i annonsen for å se boligens innhold.

Standard
ENTRÉ
Leilighetens entré gir deg en smakebit på boligens unike sjarm. Rommet er praktisk utformet med naturlig plass til oppheng av yttertøy og sko, og det heltre gulvet harmonerer fint med de lyse veggflatene.

STUE
Boligen har en karaktersterk stue med takhøyde på hele 3,05 meter på det høyeste. De synlige takbjelkene i himlingen og den røffe kontrastveggen i malt murverk gir rommet et urbant og utrolig sjarmerende preg. Store vindusflater byr på et herlig naturlig lysinnslipp, og stuen har et svært møbleringsvennlig areal med god plass til både en stor sofagruppe og et langbord for hyggelige stunder.

KJØKKEN
Kjøkkenet ligger i en sosial og velfungerende delvis åpen løsning mot stuen, noe som innbyr til kokkelering i godt selskap. Kjøkkeninnredningen med profilerte fronter byr på god skapplass, og den solide benkeplaten i heltre med delvis kjøkkenbenk og vask av stål, gir rikelig med arbeidsflate. Det naturlige samlingspunktet i rommet er den koselige peisovnen tilkoblet mursteinspipen, som garanterer en lun og god atmosfære på kjølige dager.

INNGLASSET BALKONG
Fra spisestuen er det utgang via en stor skyvedør til leilighetens private innglassede balkong på 10m². Hele året blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen og danner en perfekt ramme for avslapning uansett vær. Her er det god plass til en komfortabel loungesofa og ulik beplatning.

TAKTERRASSE
I tillegg til den private balkongen deler leiligheten en takterrasse med en nabo. Her er det sol stort sett hele dagen og fantastisk utsikt.

2 BADEROM
Leiligheten har den store luksusen av å ha to separate bad plassert i loftsetasjen, noe som forenkler hverdagslogistikken betraktelig.
· Bad 1 er innredet med flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, toalett, servant og et herlig badekar for optimal avslapning.
· Bad 2 er flislagt på vegger og gulv med gulvvarme, og inneholder toalett, servant nedfelt i innredning, dusjkabinett samt praktisk opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM
Adskilt fra det sosiale oppholdsrommet er det tre romslige soverom. Rommene har en egen sjarm, preget av klassiske heltre gulv, malte flater og synlige takbjelker som gir boligen særpreg.

KONTOR OG BODER
I tillegg til soverommene har leiligheten et utrolig praktisk kontor. I tillegg medfølger det to boder i selve trappeoppgangen samt en usedvanlig romslig kjellerbod på hele 19m².

SEPARAT HYBEL
Det medfølger en egen, separat hybelenhet på ca. 20 m². Hybelen ligger i bygget i bakgården. Har du mer bruk for den selv enn å leie ut, kan du innrede det perfekte hobbyverkstedet, et helt privat og uforstyrret kreativt atelier, eller en romslig gjesteavdeling når du har besøk over flere dager. Styret i Sameiet Islandsgate 6 (hvor alle eierparter er med) har jevnlige møter og fastsetter felles leie for hyblene. Det er enighet om at leien samkjøres med de andre i sameie, for å oppnå langsiktige leieforhold. Leia for denne hybelen på kr. 7800,- pr måned. Hyblene har inkludert i leie av hybel (strøm bakgård) : varmtvann, oppvarming og bredbånd. Leiekontrakt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Fellesarealet utendørs på bakken i gården er til bruk for alle som bor i gården. Det er Felles sykkelbod. Hybel i bakgårdsbygg Islandsgate 6B, med felles bad/ toalett for 4 hybler og bodplass.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Baderom 1 fra 1981. Firma Rørteknikk VVS AS. Tørkeloft før 1981. Membran, sluk, tettesjikt. Firma Idexbygg AS: flislegging.
Bad 2 fra 1992. Firma Rørteknikk VVS AS. Tørkeloft før

1992. Membran, sluk, tettesjikt. Firma Idexbygg AS: flislegging.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Rørteknikk VVS AS. Tidligere tørkeloft. Bad bygget opp totalt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Baderom 1 fra 1981. Firma Rørteknikk VVS AS. Tørkeloft før 1981. Membran, sluk, tettesjikt. Firma Idexbygg AS: flislegging.
Bad 2 fra 1992. Firma Rørteknikk VVS AS. Tørkeloft før 1992. Membran, sluk, tettesjikt. Firma Idexbygg AS: flislegging.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
1. Tak. Firma Idexbygg AS 1982. Tak. Firma Fire Fire AS, Askim. 2025.
2. Nye takvinduer 2025. Firma Fire Fire AS, Askim.
3. Nytt glasstak veranda. 2025. Firma Leif Larsen glass & snekkerservice AS.
4. Renovering av piper. Satt inn stålpiper i alle piper. Firma Østfold pipesenter AS. År: 2009.
5. Golv på veranda: Skiftet membran og lagt fliser omkring år 2000. Husker ikke navn på firmaet. De drev med membran og golv i våtrom.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Idexbygg AS. Grøfting mot grunnmur, Platonmatte og drensrør til gårdskum. 1982.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Powercontrol AS. Kvalitetskontrollert 2016. Eltel Networks AS. Samsvarserklæring. 2017. Firma Elektronettverk AS har hatt mye arbeider i Islandsgate 6, fra 2016. Kanskje før. JJ Elektro AS. Har også utført flere jobber.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Både tilsyn / godkjenning av det elektriske anlegget og tilsyn av felles brannvarsleranlegg for 6a og 6b. Usikker på dato . Brannvarsleranlegget kontrolleres årlig. Firma Elektronettverk AS. Powercontrol AS. Kvalitetskontrollert 2016. Eltel Networks AS. Samsvarserklæring. 2017.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Rørteknikk VVS AS. Skiftet vannrør i huset- varmt og kaldt vann. Tilførsel til allevleiligheter, men ikke inne i leilighetene. 2015.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Rørteknikk VVS AS. Alt røropplegg, bad og kjøkken. Firma Idexbygg AS. Alt av tømrerarbeid. Elektrikerfirma gjorde alt med det elektriske arbeidet. Husker ikke navn på firma. 1981-1983. Firma Elektronettverk AS har hatt mye arbeider i Islandsgate 6, fra 2016. Kanskje før.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ny varmepumpe / varmeveksler installert 28.8.2026. Firma Martin Appel. Installatør av varmepumper / varmevekslere.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peter Adserballe.
Oppgradering av trappeløp. 2010. Stålpiper satt inn i alle piper.
Firma Østfold pipesenter AS. År: 2009. Nye vannrør i hele bygningen. Firma Rørteknikk VVS AS. 2015.
Islandsgate 6B: Tilleggsisolering. Firma Fire Fire. 2025.
Peter Adserballe. Bro mellom Islandsgate 6a og 6b, til takterrasse i Islandsgate 6b. 1989.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonor. Radonrapport fra 2020. Målinger utført i kjeller i Islandsgate 6B.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Pipene og ildsteder er godkjente og fungerer bra.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Huset står på fjell.

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
Beskriv: Har hatt rotter i kjeller 1 gang. Kom når det var byggearbeider i nabogården. Nå bor det flere katter i gården, det er ingen rotteplager. Rørene mellom de gamle gårdene blei utbedret / tettet. Har hatt jevnlig kontroll etterpå av skadedyrfirma. Ingen plager lenger.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Godkjent 2017

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
Eventuell kommentar: Privat oppmåling av alle leiligheter pga seksjonering i 2004.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Liten eiendom med 5 boenheter. Felles uteareal . Takterrasse brukes sammen med en naboleilighet, etter avtale. Dugnader og felles sameiemøter.

Øvrig info: Det var eltilsyn i oktober 2026. Rapport ligger vedlagt.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

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:

Bygningen ble bygget i 1890, loftet ble utbygget i 1981. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1981.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Balkongskyvedør
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > Loft > bad > Generell
- Våtrom > Loft > bad 2 > Generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
- Våtrom > Loft > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Loft > bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på den ene vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Selger hadde eltilsyn i oktober 2026 etter takstmann var innom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende ikke integrerte hvitevarer medfølger: Komfyr (frittstående). Fryseboks i kjellerbod. Oppvaskmaskin. Hvitevarene er noe eldre og de overtas i den standen de er.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Følgende fastmontert medfølger ikke:
- Lampe over spisebord, flere små vegglamper og arbeidslamper. Lampe på vegg i sofakrok, lampe på bjelke ved plantene.
- Stue: BBB-reol tas med.
- Bad: Vaskemaskin tas med.
- Soverom 2:Bokhylle (Ikea) ved døren.
- Hovedsoverom: Bokhylle bak dør tas med. Skrivebord og kommode tas med. Lamper over seng, lampe over skrivebord.
- Soverom 3: Bokhylle tas med. Seng tas med. Skrivebord og bordplate tas med. Lampe på vegg, lampe over skrivebord tas med. Stige til hems og hyller som er festet i stigen står igjen.
- Kontor: Bokhylle bak døra står igjen. Kommode tas med. De andre hyllene tas med. 2 lamper.

Adgang til utleie
Fremleie av hele eller deler av bruksenheter skal godkjennes av styret. Styret kan sette tidsbegrensning på adgangen til fremleie. Bakgårdsbygningen vil normalt godkjennes for fremleie.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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 varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Inkludert nettleie. Antatt 9 014 kWh for 2026.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 540,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: varmtvann, felles strøm, kommunale avgifter, lån, felles byggforsikring, internett, etc.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har en varmtvannsbereder som ikke er tilknyttet felles oppvarmingskostnadene som er inkludert i felleskostnadene og betales utenom av seksjonen. Dette gjelder badet med badekar og kjøkkenet.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales via felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 290 665,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 162 660,- 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
Global connect. Internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Islandsgate 6, orgnr. 991248110

Om sameiet
Sameiet består av 5 seksjoner og har ikke forretningsfører.

Islandsgate 6 er en rehabilitert bygård på Vålerenga med forgård og bakgård. Forgården har 3 etasjer + loftsleilighet med 5 fullgode boenheter. Islandsgate 6 ligger i et kvartal som er regulert til: "spesialområde bevaring boliger". Bakgården har 2 -3 etasjer med 5 rom og et felles bad og WC, samt takterrasse. Bakgården er godkjent som en boenhet i følge bygningsloven, men

definert som tilleggsareal til seksjoner i forgården i henhold til eierseksjonsloven.

Styret har i 2025 avholdt 3 styremøter.
Det er gjennomført et større vedlikeholdsarbeid ved a skifte tak i hovedbygning, tilleggs isolere sidebygning,,samt male vinduer. Arbeidet er finansiert med låneopptak på tilsammen 1,2 millioner fra to av sameierne. Lånet har en løpetid på tolv år.

Det er avholdt vår- og høstdugnad med god deltakelse fra beboerne.

Det foreligger en privatrettslig avtale mellom sameiet og seksjonseiere for seksjon 4 og 5. Denne rgulerer terrassen i bakgården.

Sameiet disponerer bakgården: kjeller, bad, den minste hyblen og trapperom opp til døren mellom 2 og 3 etasje. Sameie Islandsgate 6 har ansvar for det ytre vedlikeholdet, herunder bakgårdsrommet, fellesarealene og portrommet, samt broa, dørene ut til broa og terrassen i bakgården. Sameie har også ansvar for vedlikehold av vinduer, fasader og tak.

Mens seksjon 4 har ansvaret for det indre vedlikeholdet ovenfor døra mellom 2. og 3. etasje. Begge parter (seksjon 4 og 5) har lik rett til bruk av terrassen og broa.

I seksjoneringsbegjæringen og vedtektene for Sameiet er bakgården fordelt som tilleggsdeler for seksjon 4 og 5 slik:
- Seksjon 4: Rommet i 2. etasje og rommet i 3. etasje på høyre side. Takterrassen og broa over til forgården.
- Seksjon 5: Rommet på venstre side i 2. etasje. Takterrassen og broa over til forgården.
- Seksjon 1: Rommet på venstre side i 1. etasje.
- Sameiet: Rommet på høyre side i 1.etasje.
(Det avviker noe fra vedlagt avtale og sameie burde oppdatere seksjoneringsbegjæringen, da det har blitt gjort endringer de siste årene.) Denne seksjonen (seksjon 5 har da rommet til venstre i 2 etasje, samt så deler takterrassen og broa over til forgården med seksjon 4.)

Fordeling av den daglige bruken av takterrassen avklares ved muntlige avtaler mellom seksjon 4 og 5. Med kun nærmeste familie kan terrassen bruke av begge seksjoner samtidig. Ønskes det å invitere gjester, må dette varsles/avtales senest dagen i forveien. Dersom begge seksjoner ønsker å bruke terrassen på samme tidspunkt, har den seksjonen fortrinnsrett som først varsler den andre.

* Se vedlagt privatrettslig avtale vedlagt i salgsoppgaven.

Retter og plikter skal følge med for eventuelle kjøpere av seksjon 4 og 5. I forbindelse med eventuelt salg plikter den selgende part å løpende informere den andre parten.

Oppgraderinger/ påkostninger:
- Leiligheten er bygget på et råloft. Det var ingenting annet enn boder når selger startet med å bygge i 1981.
- Isolering av yttertak. Isolering av yttervegger.
- Takvinduer satt inn i 1981, skiftet i 2025.
- Glasstak på veranda satt inn i 1986, skiftet i 2025.
- Peis i kjøkkendelen satt inn i 2000. Godkjent.
- Varmepumpe / varmeveksler: Har hatt det omtrent fra 1990. Ny varmepumpe / varmeveksler er satt inn 2026.
- Kjøkken fra byggeår 1981. En del oppgraderinger. Egen varmtvannstank på kjøkkenet, dekker også det ene badet.
- 2 bad, fra 1981 og 1992. Varmekabler / golvfliser på det eldste badet skiftet omtrent år 2000. Dusjkabinett eller badekar på badene. Varmekabler og golvfliser på begge bad.
- Felles brannvarslingssystem for Islandsgate 6 A og B.
- Det var eltilsyn i oktober 2026. Rapport ligger vedlagt.

- Det er flere årlige dugnader i gården.
- Beboerne deler på trappevask og måking. Og mindre vedlikehold.

Sameiets felles hybel: Sameiets felles hybel leies ut for kr. 7400,- pr måned. Dette går rett inn i Sameiets regnskap, brukes til betaling av faste utgifter, bl.a. kommunale avgifter.

Forretningsfører
Sameiet Islandsgate 6

Informasjon om fellesgjeld
Kr 285 726,-pr. 01.09.2026

Estimert totalt lånebeløp: 1 098 945,-
Rente per mnd. er: 6%
Total løpetid: 12 år (gjenstår 10,5 år)
Type lån: Annuitet

Sameie har tatt opp et privat lån fra hjemmelshaverne som eier seksjonen som nå selges.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Se vedlagt årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes årlige dugnader i sameiet.

Dyrehold
Styret skal godkjenne husdyrhold. Dyr som er til sjenanse eller plage for eiendommens øvrige brukere godkjennes

ikke.

Sameiets forsikring
Tryg
Polisenr. 2697058

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 327 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Kjente restauranter- og kafeer som kan nevnes fra nærområdet på Vålerenga er Smia, Galgen, Kampen Bistro, Pizzeria La Pietra, Jordal Haveli (Indisk restaurant) og Vålerenga Vertshus - alle stedene har kvaliteter som gjenspeiler Vålerenga: sjarm og godt miljø! Det er videre god dekning på dagligvarehandler i området med blant annet nærbutikkene Kiwi, Rema1000 og CoopPrix innen gangavstand.

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

Velkommen til bydelens kanskje mest sjarmerende bo-område!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger i tillegg til ferdigattester, ekspedisjonsdokument:
Islands gate 6 A - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1898
Islands gate 6 A - Rep etter brann - Exdok (attestert) - 1950
Islands gate 6 A-B - Innr WC - Exdok (attestert) - 1940

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen:
Islands gate 6 A - Oppføring av balkonger - Ferdigattest - 2015
Islands gate 6 A - Installasjon av brannalarmanlegg - Ferdigattet - 2014
Islands gate 6 A-B - Gangbro - Ferdigattest - 1990
Islands gate 6 B - Terrasse 3 etg m.m. (bakbygning) - Ferdigattest - 1987
Islands gate 6 B - Bruksendring av bakgårdsbygning fra kontor til bolig - Ferdigattest - 2018
Islands gate 6 A - Loft m.m. - Ferdigattest - 1987
Islands gate 6 A - Sammenslaaing loft m.m. - Ferdigattest - 1984

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen

garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger stempla og daterte tegninger fra kommunen som stemmer med dagens bruk, foruten at kjøkkenet er utvidet. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring boliger, og følger reguleringsplan s-3008 datert 16.11.88. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

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

301/232/208/5:
05.02.1985 - Dokumentnr: 7072 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2006 - Dokumentnr: 10151 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2006 - Dokumentnr: 10151 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/29
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 4 og 5

07.12.2015 - Dokumentnr: 1141475 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 3/10

22.10.2018 - Dokumentnr: 1440362 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 26/100
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

22.08.1997 - Dokumentnr: 51115 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:212
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:208

21.08.2017 - Dokumentnr: 898592 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:172 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:172 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:172 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:172 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:172 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:172 Snr:7
Bestemmelse om rømningsvei.
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

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

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av

endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 102 857,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem) kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 1 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 195 157,- 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
Amalie Sofie von Ahnen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47823468

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

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

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

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

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

Islands gate 6A

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	449 elever, 25 klasser	1 min / 0.1 km
Kampen skole (1-7 kl.)	487 elever, 21 klasser	13 min / 1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	319 elever, 22 klasser	15 min / 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	6 min / 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	17 min / 1.3 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	7 min / 0.6 km
Valle Hovin videregående skole		21 min

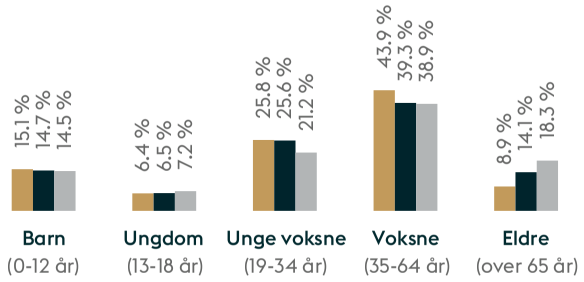
Offentlig transport

Vålerenga	Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	4 min / 0.3 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4	12 min / 1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	18 min / 1.5 km
Bryn stasjon	Linje L1	22 min / 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min / 4.4 km

Barnehager

Sotamyggen barnehage (1-5 år)	32 barn	3 min / 0.2 km
Fridtjovsgate barnehage (0-5 å...	52 barn	3 min / 0.2 km
Internasjonal kulturbhg Enebak...	27 barn	3 min / 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vålerenga	2 208	1 096
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	1 min
Jordal ballbane og skatepark	6 min
Mudo Gym Etterstad	7 min
SATS Kampen	7 min

«Bynært samtidig landsbyaktig. Godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Islands gate 6A, 0658 OSLO

OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 208, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1860 **Referansenummer:** EF3021

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1891, loftet ble utbygget i 1981. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1981.

Selveierleilighet - Byggeår: 1891

UTVENDIG Gå til side

Innglasset balkong av tre- og betongkonstruksjoner, ca. 10,48 m². Rekkverk av malt murverk. Vinduer med 2-lags isolerglass og aluminiumsrammer som tak.

Bygård bygget i 1891. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, synlig bjelker. Vegger med malte plater og murverk. Gulv med heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt på det høyeste til: 3,05 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › bad
Himling med malt panel. Vegger med malt murverk. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant og badekar. Mekanisk avtrekk.

Våtrom › Loft › bad 2
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med heldekkende vaskekum. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

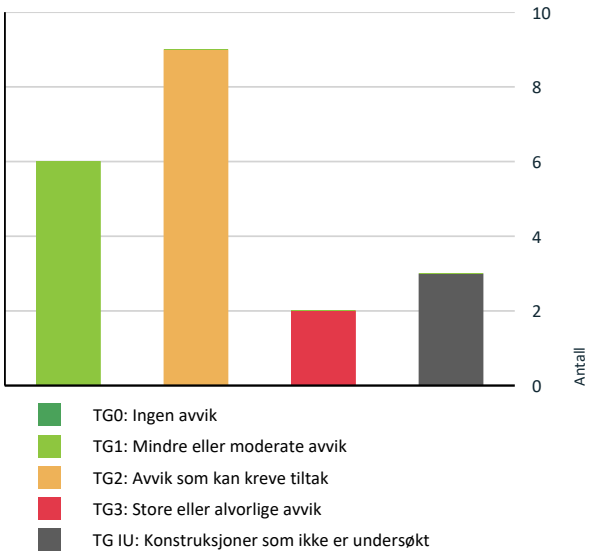
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

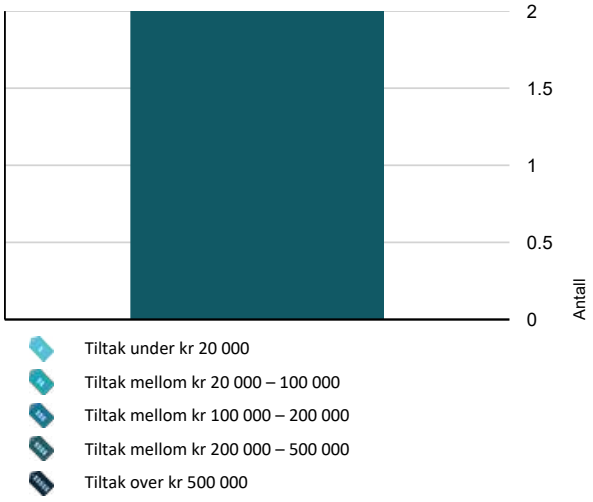
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > bad 2 > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Loft > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkongskyvedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det mangler håndløper på én side av veggen i trappeløpet. Dette innebærer at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsel opp eller ned trappen, ikke er til stede.

Gå til side

⚠ Det er fremlagt rapport fra brannforebyggende elkontroll utført av Elektro Nettverk Service AS den 13.10.2026, i henhold til NEK 405-2.

Ved kontrollen ble det registrert flere avvik ved det elektriske anlegget, herunder mangelfulle kabelgjennomføringer og tilkoblinger i sikringsskap, manglende jordforbindelse ved enkelte stikkontakter, uforskriftsmessige kabelinstallasjoner i flere rom, mangelfull innfesting av stikkontakt samt stikkontakt med feil kapslingsgrad på bad. Det ble også registrert mindre avvik knyttet til bruk av skjøteledninger. Det ble ikke registrert avvik med tilstandsgrad 3 i elkontrollrapporten.

Det er videre fremlagt samsvarserklæring fra Profftech Elektro Services, datert 13.10.2026, for arbeider utført 17.09.2026. Arbeidene omfatter installasjon av nye kurser, stikkontakter og jordfeilautomat.

Samsvarserklæringen gjelder de spesifiserte installasjonsarbeidene og dokumenterer ikke at avvikene registrert ved elkontrollen er utbedret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at avvikene er lukket.

Det anbefales at registrerte avvik utbedres av registrert elektrovirksomhet, og at dokumentasjon på utførte utbedringer fremlegges. Det henvises til elkontrollrapporten for fullstendig oversikt over registrerte forhold.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1891

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1981	Loftutbygging (1)	Det ble i 1981 utbygget en del av loftet.
1992	Loftutbygging (2)	Det ble i 1992 utbygget hele loftet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

• Vinduer som benyttes over balkong anses som en risikokonstruksjon på grunn av økt risiko for skader og vannpåkjenning i slike områder. Dette skyldes at vinduer plassert over balkonger ofte utsettes for mer fukt og værbelastning enn øvrige vinduer, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov og fare for skader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

• Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduene over balkong for å forebygge fuktskader og forringelse av materialene. Manglende oppfølging kan føre til økt risiko for råte, lekkasjer og behov for kostbare utbedringer på sikt.

TG 1 Velux takvinduer

Beskrivelse

Det er Velux takvinduer med 2-lags isolerglass fra 2025 og eldre omramming.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Buet vindu - kjøkken

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Buet kjøkkenvindu har malt vindu med 2-lags isolerglass, prod. 2013.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 2 Balkongskyvedør

Beskrivelse

Balkongskyvedør med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong av tre- og betongkonstruksjoner, ca. 10,48 m². Rekkverk av malt murverk. Vinduer med 2-lags isolerglass og aluminiumsrammer som tak.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskiftning av det vanntette sjiktet, da alder medfører usikkerhet rundt videre funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1891. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, synlige bjelker. Vegger med malte plater og murverk. Gulv med heltre gulv. Takhøyden i stuen ble målt på det høyeste til: 3,05 m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker i gulvet som er forsøkt limt sammen, samt groper som er tettet med silikon. Det er også betydelig knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene i gulvet bør utbedres på en fagmessig måte for å sikre varig resultat og hindre videre skadeutvikling.
Bruk av silikon og lim kan være en midlertidig løsning, men gir økt risiko for redusert levetid, fuktinntrengning og ytterligere skader på gulvet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det er målt i stuen og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn ved kjøkkenet.

Pipe og ildsted er kun visuelt kontrollert av takstmannen. Eier opplyser at det foreligger godkjenning fra feiervesenet ved installasjon, men dette er kun dokumentert muntlig.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på én side av veggen i trappeløpet. Dette innebærer at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsel opp eller ned trappen, ikke er til stede.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Dette har ikke tilbakevirkende kraft.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Himling med malt panel. Vegger med malt murverk. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant og badekar. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

LOFT > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med heldekkende vaskekum. Avtrekk over kokeplass.

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber med legering på bad. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 -75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

- Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales å følge leverandørens anvisninger for serviceintervall.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank, plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

• Det registreres at varmtvannsberederen har skade på det ytre plastdekket rundt berederen, med oppflising og revnet overflate.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1981.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er fremlagt rapport fra brannforebyggende elkontroll utført av Elektro Nettverk Service AS den 13.10.2026, i henhold til NEK 405-2.

Ved kontrollen ble det registrert flere avvik ved det elektriske anlegget, herunder mangelfulle kabelgjennomføringer og tilkoblinger i sikringsskap, manglende jordforbindelse ved enkelte stikkontakter, uforskriftsmessige kabelinstallasjoner i flere rom, mangelfull innfesting av stikkontakt samt stikkontakt med feil kapslingsgrad på bad. Det ble også registrert mindre avvik knyttet til bruk av skjøteledninger. Det ble ikke registrert avvik med tilstandsgrad 3 i elkontrollrapporten.

Det er videre fremlagt samsvarserklæring fra Profftech Elektro Services, datert 13.10.2026, for arbeider utført 17.09.2026. Arbeidene omfatter installasjon av nye kurser, stikkontakter og jordfeilautomat.

Samsvarserklæringen gjelder de spesifiserte installasjonsarbeidene og dokumenterer ikke at avvikene registrert ved elkontrollen er utbedret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at avvikene er lukket.

Det anbefales at registrerte avvik utbedres av registrert elektrovirksomhet, og at dokumentasjon på utførte utbedringer fremlegges. Det henvises til elkontrollrapporten for fullstendig oversikt over registrerte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alle registrerte avvik utbedres av registrert elektrovirksomhet, og at det innhentes dokumentasjon på utførte utbedringer.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for elektrisk feil, brannfare og personskade, samt at anlegget ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger er installert, men denne er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på én side av veggen i trappeløpet. Dette innebærer at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsel opp eller ned trappen, ikke er til stede.

Tilstandsrapport

• Det er fremlagt rapport fra brannforebyggende elkontroll utført av Elektro Nettverk Service AS den 13.10.2026, i henhold til NEK 405-2.

Ved kontrollen ble det registrert flere avvik ved det elektriske anlegget, herunder mangelfulle kabelgjennomføringer og tilkoblinger i sikringsskap, manglende jordforbindelse ved enkelte stikkontakter, uforskriftsmessige kabelinstallasjoner i flere rom, mangelfull innfesting av stikkontakt samt stikkontakt med feil kapslingsgrad på bad. Det ble også registrert mindre avvik knyttet til bruk av skjøteledninger. Det ble ikke registrert avvik med tilstandsgrad 3 i elkontrollrapporten.

Det er videre fremlagt samsvarserklæring fra Profftech Elektro Services, datert 13.10.2026, for arbeider utført 17.09.2026. Arbeidene omfatter installasjon av nye kurser, stikkontakter og jordfeilautomat.

Samsvarserklæringen gjelder de spesifiserte installasjonsarbeidene og dokumenterer ikke at avvikene registrert ved elkontrollen er utbedret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at avvikene er lukket.

Det anbefales at registrerte avvik utbedres av registrert elektrovirksomhet, og at dokumentasjon på utførte utbedringer fremlegges. Det henvises til elkontrollrapporten for fullstendig oversikt over registrerte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Dette har ikke tilbakevirkende kraft.

• Det anbefales at alle registrerte avvik utbedres av registrert elektrovirksomhet, og at det innhentes dokumentasjon på utførte utbedringer.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for elektrisk feil, brannfare og personskade, samt at anlegget ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Hybelhus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygning brukes i dag som hybelhus. Bygningen antas fundamentert med naturstein/tegl til stedlige masser. Etasjeskiller av trebjelkelag, Yttervegger oppført med murverk/betong, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget).

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

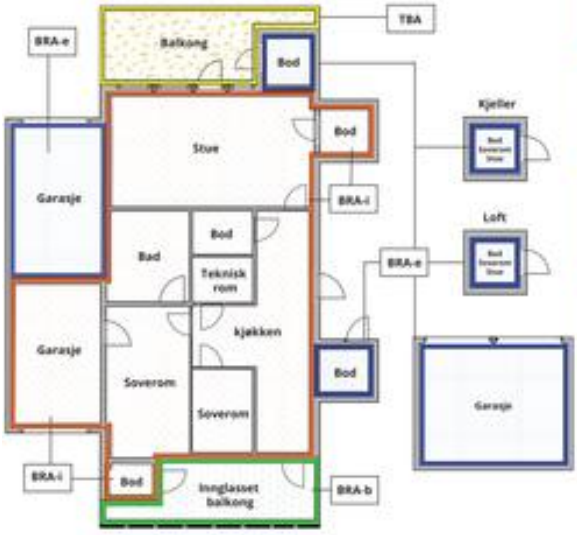
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	91		10	101		10	111
Bod 1 (øverst i trappeoppgang						1	1
Bod 2: (Nederst i trappeoppgang)		1		1			1
Kjeller		19		19			19
SUM	**91**	**20**	**10**			**11**	**132**
SUM BRA	**121**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Entré, bad, bod, kontor, bad 2, 3 soverom, kjøkken, og stue		Innglasset balkong
Bod 1 (øverst i trappeoppgang		Bod	
Bod 2: (Nederst i trappeoppgang)		Bod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Forklarende tekst til arealberegningen:

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
Tegningen er sjekket opp mot originale byggetegninger og tegninger fra oppløft av tak i 1990.
Matematiske avrundingsregler brukes i henhold til retningslinjer i arealstandard. Romly oppgir på tegninger arealberegning med 2 desimaler, så det er transparent hvordan avrunding er foretatt.

Bod 1 (øverst i trappeoppgang): 0,86 m2 ALH

Bod 2: (Nederst i trappeoppgang): 0,76 m2 BRA-e

Kjellerbod: 19,30 m2 BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Hybelhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hybel		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hybel		Hybel	

Kommentar

Hybel (Se også vedlagt BRA-tegning): 19,62 m2 BRA-e

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
03.9.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Helge Winsvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	232	208		5	320.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Islands gate 6A, 0658 OSLO

Hjemmelshaver

Helge Winsvold og Sissel Elisabeth With

Eierandel

26 / 100

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
3d-scan (Romly)			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	19.10.2026	
3	19.10.2026	
4	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

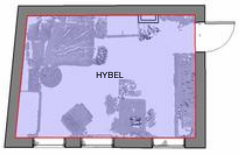
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



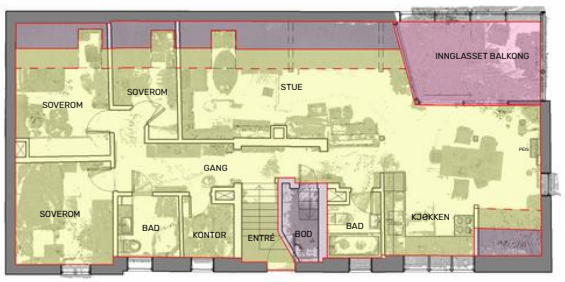
0 1 2 5 10m

19.42 m² Eksternt bruksareal (BRA-e)

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
2	Q326091573	1 : 100	Islands gate 6A

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
KFS	FND	A3	07.09.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.



91,33 m² Internt bruksareal (BRA-i)

10,48 m² Innglasset balkong (BRA-b)

9,86 m² Ikke målverdige areal (BLA)

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
4	Q326091573	1 : 100	Islands gate 6A

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
KFS	FND	A3	07.09.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
20-0408/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Islands gate 6A, 0658 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Helge Winsvold, Sissel Elisabeth With

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1981

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5319493
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom 1 fra 1981. Firma Rørteknikk VVS AS Tørkeloft før 1981. Membran, sluk, tettesjikt. Firma Idexbygg AS :flislegging. Bad 2 fra 1992. Firma Rørteknikk VVS AS Tørkeloft før 1992. Membran, sluk, tettesjikt. Firma Idexbygg AS :flislegging.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Rørteknikk VVS AS Tidligere tørkeloft. Bad bygget opp totalt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom 1 fra 1981. Firma Rørteknikk VVS AS Tørkeloft før 1981. Membran, sluk, tettesjikt. Firma Idexbygg AS :flislegging. Bad 2 fra 1992. Firma Rørteknikk VVS AS Tørkeloft før 1992. Membran, sluk, tettesjikt. Firma Idexbygg AS :flislegging.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Tak. Firma Idexbygg AS 1982. Tak. Firma Fire Fire AS, Askim. 2025. 2. Nye takvinduer 2025. Firma Fire Fire AS, Askim.3. Nytt glasstak veranda. 2025. Firma Leif Larsen glass & snekkerservice AS. 4. Renovering av piper. Satt inn stålpiper i alle piper. Firma Østfold pipesenter AS. År: 2009. 5. Golv på veranda: Skiftet membran og lagt fliser omkring år 2000. Husker ikke navn på firmaet. De drev med membran og golv i våtrom.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Idexbygg AS. Grøfting mot grunnmur, Platonmatte og drensrør til gårdskum. 1982.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Powercontrol AS. Kvalitetskontrollert 2016. Eltel Networks AS. Samsvarserklæring. 2017. Firma Elektronettverk AS har hatt mye arbeider i Islandsgate 6, fra 2016. Kanskje før. JJ Elektro AS. Har også utført flere jobber.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Både tilsyn / godkjenning av det elektriske anlegget og tilsyn av felles brannvarsleranlegg for 6a og 6b. Usikker på dato . Brannvarsleranlegget kontrolleres årlig. Firma Elektronettverk AS. Powercontrol AS. Kvalitetskontrollert 2016. Eltel Networks AS. Samsvarserklæring. 2017.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Rørteknikk VVS AS. Skiftet vannrør i huset- varmt og kaldt vann. Tilførsel til alle leiligheter, men ikke inne i leilighetene. 2015.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Rørteknikk VVS AS. Alt røropplegg, bad og kjøkken. Firma Idexbygg AS. Alt av tømrerarbeid. Elektrikerfirma gjorde alt med det elektriske arbeidet. Husker ikke navn på firma. 1981-1983. Firma Elektronettverk AS har hatt mye arbeider i Islandsgate 6, fra 2016. Kanskje før.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ny varmepumpe / varmeveksler installert 28.8.2026. Firma Martin Appel. Installatør av varmepumper / varmevekslere.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peter Adserballe. Oppgradering av trappeløp. 2010. Stålpiper satt inn i alle piper. Firma Østfold pipesenter AS. År: 2009. Nye vannrør i hele bygningen. Firma Rørteknikk VVS AS. 2015. Islandsgate 6B: Tilleggsisolering. Firma Fire Fire. 2025. Peter Adserballe. Bro mellom Islandsgate 6a og 6b, til takterrasse i Islandsgate 6b. 1989.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonor. Radonrapport fra 2020. Målinger utført i kjeller i Islandsgate 6B.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipene og ildsteder er godkjente og fungerer bra.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset står på fjell.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har hatt rotter i kjeller 1 gang. Kom når det var byggearbeider i nabogården. Nå bor det flere katter i gården, det er ingen rotteplager. Rørene mellom de gamle gårdene blei utbedret / tettet. Har hatt jevnlig kontroll etterpå av skadedyrfirma. Ingen plager lenger.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent 2017

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Privat oppmåling av alle leiligheter pga seksjonering i 2004.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Liten eiendom med 5 boenheter. Felles uteareal . Takterrasse brukes sammen med en naboleilighet, etter avtale. Dugnader og felles sameiemøter.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0408/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Helge Winsvold	**2026-09-02**	**Sissel Elisabeth With**	**2026-09-02**

Identifikasjon

Helge Winsvold

Identifikasjon

Sissel Elisabeth With

Signicat

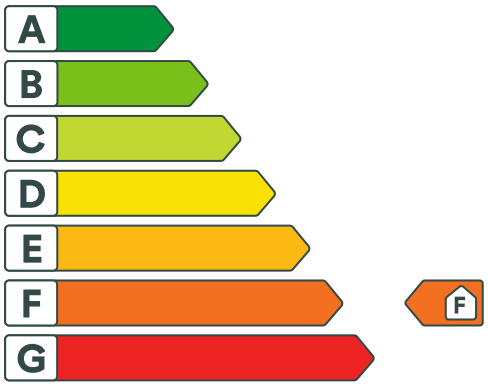
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Islands gate 6A, 0658 OSLO**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343490**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80600437**
Gårdsnummer **232**	Bruksnummer **208**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **L0101**



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 **1894**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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 **278,63**

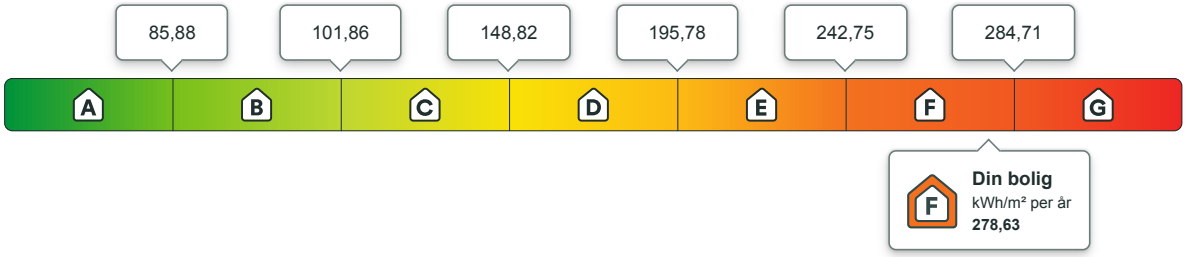
Islands gate 6A, 0658 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
30 374,33	**278,63**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Islands gate 6A, 0658 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 **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Islands gate 6A, 0658 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Privatrettslig avtale om Sameiet Islandsgate 6
mellom
Kirsten Paaby og Sigve Endresen, seksjon 4
og
Sissel With og Helge Winsvold, seksjon 5

1. Denne avtalen avløser den privatrettslige avtalen av 4. mai 2006, inngått mellom de samme personene. Avtalen gjelder bakgården i Islandsgata 6.

2. Høsten 2015 ble det lille rommet i 1. etasje, høyre side, solgt til eierne av seksjon 1, Susanne Eliassen og Kjell Ronny Aasheim. Før salget var dette rommet, samt badet, tilleggsdel til seksjon 5. Bad, kjeller og trapperom opp til dør mellom 2. og 3. etasje, er etter dette salget fellesarealer for Sameiet Islandsgate 6.

Formålet med denne avtalen er å regulere bruken og ansvaret for broa og takterrassen, slik at seksjon 4 og 5 har lik rett til og likt ansvar for disse delene av eiendommen.

3. Sameiet Islandsgate 6 har ansvar for det ytre vedlikeholdet, herunder bakgårdsrommet, fellesarealene og portrommet, samt broa, dørene ut til broa og terrassen i bakgården. Sameiet har også ansvar for vedlikehold av vinduer, fasader og tak.

4. Plan- og bygningsetaten har opplyst at tilleggsdeler i et seksjonssameie ikke kan eies i fellesskap av bare to av seksjonene i sameiet. Dette er begrunnelsen for at bakgården formelt er fordelt som tilleggsdeler for seksjon 4 og 5 slik:

- Seksjon 4: Rommet i 2. etasje og rommet i 3. etasje på høyre side. Takterrassen og broa over til forgården.
- Seksjon 5: Rommet på venstre side i 1. etasje og rommet på venstre side i 2. etasje.

Den avtalte, faktiske råderetten over de ulike delene av bakgården følger ikke den formelle inndelingen. Seksjon 4 skal ha eksklusiv råderett kun over rommene på høyre side i 2. og 3. etasje. Seksjon 5 skal ha eksklusiv råderett kun over rommene på venstre side i 1. og 2. etasje. For øvrig skal seksjonene ha delt og lik råderett over broa og takterrassen.

5. Fordelingen av den daglige bruken av takterrassen avklares ved muntlige avtaler mellom seksjon 4 og 5. Med kun nærmeste familie kan terrassen brukes av begge seksjoner samtidig. Ønskes det å invitere gjester, må dette avtales/varsles senest dagen i forveien. Dersom begge seksjoner ønsker å bruke takterrassen på samme tidspunkt, har den seksjonen fortrinnsrett som først varsler den andre.

6. Broa, takterrassen og trappeløpet ned skal holdes åpen som fluktvei for seksjon 4 og 5.

7. Takterrassen, broa og trappegangen kan bare selges dersom begge parter samtykker i salget. Ved et eventuelt salg av seksjon 4 eller 5 med tilleggsdeler, plikter selger å innta denne avtale i salgsmaterialet. Kjøper må forut for salget skriftlig akseptere den andre seksjonens rett til bruk av tilleggsdelene på denne avtalens vilkår.

8. Rettigheter og plikter som nevnt i denne avtalen skal følge med for eventuelle kjøpere av seksjon 4 og 5. I forbindelse med eventuelt salg plikter den selgende part fortløpende å informere den andre parten.

9. Partene er enige om at denne avtalen skal tinglyses på eiendommens grunnboksblad. Kostnaden ved dette bæres av seksjon 4 og 5.

Oslo, ……. 2016

Seksjon 4
Kirsten Paaby_____Sigve Endresen_____

Seksjon 5
Sissel With_____ Helge Winsvold_____



NEK 405-2, elkontroll bolig

Islands gate 6A, Leilighet L0101

Winsvold, Helge

Oppdragsinformasjon

Dato	13.10.2026		
Ordrenummer	64230		
Servicetekniker	Jan-Olof Cambrant	joc@ens.no	91798238
Kunde	Winsvold, Helge		
Kontrollsted	Leilighet L0101 - Islands gate 6A		
	Helge Winsvold	helge.winsvold@gmail.com	91739391

ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS
Agmund Bolts vei 57
0664 OSLO

Telefon: 22078530
Epost: post@ens.no

Sertifikat - Elektrotermografi lavspenning



Sertifikat: Elektrotermografi lavspenning
Utsted til: Jan-Olof Cambrant
Sertifikatnr: 804.13-4003

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 07.05.2026
Gyldig til: 07.05.2031

Sertifikat - Elkontroll næring og bolig



Sertifikat: Elkontroll næring og bolig
Utsted til: Jan-Olof Cambrant
Sertifikatnr: 804.15-7206

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 07.04.2026
Gyldig til: 07.04.2031

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Multitester	Metrel	MI 3155e	21251265	25.08.2026
Strømtang	ELIT	AC sann rms		
IR kamera	HIKmicro	M30 / Oppløsning 384x288 / Følsomhet <35mK / Optikk 37,5x 28,5	F88505544	01.12.2025

Innledning

ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

Beskrivelse av oppdraget

Standarden NEK 405-2 ligger til grunn for oppdraget og gjennomgang av installasjon er basert på kontroll- og informasjonsmetodikk beskrevet i kapittel 8. Ved gjennomgang av kontrollpunktene utføres det som følger:

- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner med åpning av et representativt utvalg.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Følgende objekter er kontrollert

	TG 1	TG 2	TG 3
Islands gate 6A, Leilighet L0101:	2	11	0

Avvik med avviksklasse 3 medfører fare for alvorlige skader. Må utbedres omgående.

Kategorisering av avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik	TG 1
Viktig avvik Utbedres innen 1 måned.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres umiddelbart.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik. Ønsker dere rabatt på forsikring må avvik utbedres og rapport legges inn i FG-kontroll som er en felles database for forsikringsselskaper.

Konklusjon

Elkontrollen ble gjennomført 13. oktober 2026 i henhold til NEK 405-2. Det ble registrert totalt 24 observasjoner, hvorav 7 observasjoner med tilstandsgrad 0, 2 med tilstandsgrad 1 og 8 med tilstandsgrad 2. Det ble ikke avdekket avvik med tilstandsgrad 3. Av de mer alvorlige funnene (TG2) er det registrert uforskriftsmessig installert kabel (PL-kabel brukt som fast installasjon) på flere steder, herunder hovedsoverom, soverom 2 og trapp/inngang, jf. FEL § 20. I tillegg er det avdekket mangelfullt tettede kabelgjennomføringer i fordeling, flere jordledere under samme klemme i hovedfordeling, en løst festet stikkontakt på glassveranda, samt en stikkontakt med feil kapslingsgrad montert rett over badekar på lite bad. Det er også registrert utstyr flere steder ikke er tilkoblet byggets PE jord. Det anbefales at avvik med tilstandsgrad 2 utbedres av en kvalifisert elektroinstallatør så snart som mulig for å bringe anlegget i samsvar med gjeldende forskrifter og normer.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier			Anm.
686.001	Hovedfordeling		Generelt, Status	Ok		
			Generelt, Tavle/Felt	Hovedsikring		
			Generelt, Kurs/ID	XF8		
			Generelt, Temp	20,0	°C	TG
			Spenningsmålinger, L1-L2	228	V	
			Spenningsmålinger, L1-N/PE	231	V	
			Spenningsmålinger, L2-N/PE	230	V	
			Strømmålinger, L1	7,0	A	
			Strømmålinger, L2	7,0	A	
			Kortslutningsstrøm, Ik2 min	1 380,0	A	
686.006 - Glassveranda	Hovedfordeling		Generelt, Status	Ok		
			Generelt, Kurs/ID	Stikk glassveranda		TG 2
			Jordmålinger, Kont.	9 999,00	Ohm	
686.014 - Hovedbad	Hovedfordeling		Generelt, Status	Ok		
			Generelt, Kurs/ID	Stikk vaskemaskin		TG
			Jordmålinger, Kont.	0,15	Ohm	
686.015 - Hovedsoverom	Hovedfordeling		Generelt, Status	Ok		
			Generelt, Kurs/ID	Stikkontakter		TG 0
			Jordmålinger, Kont.	0,27	Ohm	
686.002 - Kjøkken	Hovedfordeling		Generelt, Status	Ok		
			Generelt, Kurs/ID	Stikk kjøkken		TG
			Jordmålinger, Kont.	0,34	Ohm	
686.003 - Kjøkken	Hovedfordeling		Generelt, Status	Avvik		
			Generelt, Kurs/ID	Stikk avtrekksvifte		TG 2
			Jordmålinger, Kont.	9 999,00	Ohm	
686.004 - Kjøkken	Hovedfordeling		Generelt, Status	Ok		
			Generelt, Kurs/ID	Oppvaskmaskin		TG
			Jordmålinger, Kont.	0,19	Ohm	
686.005 - Kjøkken	Hovedfordeling		Generelt, Status	Ok		
			Generelt, Kurs/ID	VVB		TG 0
			Jordmålinger, Kont.	0,11	Ohm	
686.020 - Kontor	Hovedfordeling		Generelt, Status	Ok		
			Generelt, Kurs/ID	Stikkontakter		TG
			Jordmålinger, Kont.	0,21	Ohm	
686.011 - Lite bad	Hovedfordeling		Generelt, Status	Ok		
			Generelt, Kurs/ID	Stikk over badekar		TG 0
			Jordmålinger, Kont.	0,05	Ohm	
686.012 - Lite bad	Hovedfordeling		Generelt, Status	Ok		
			Generelt, Kurs/ID	Vannrør		TG
			Jordmålinger, Kont.	0,09	Ohm	
686.013 - Lite bad	Hovedfordeling		Generelt, Status	Ok		
			Generelt, Kurs/ID	Lampe over speil		TG 0
			Jordmålinger, Kont.	0,10	Ohm	

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier			Anm.
686.022 - Trapp inngang	Hovedfordeling		Generelt, Status	Ok		
			Generelt, Kurs/ID	Stikkontakt i tak		TG
			Jordmålinger, Kont.	0,16	Ohm	

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Islands gate 6A			Avvik			
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
	Hovedfordeling		0	4	0	4

686.007

TG 2

Hovedfordeling

Beskrivelse
Kabelgjennomføring i fordeling er ikke forskriftsmessig tettet. Jf. FEL § 35. Gjelder to stk gjennomføringer

Dato: 13.10.2026 08:09





Avvik utbedret	
	Dato/sign

686.008

TG 2

Hovedfordeling

Beskrivelse
Det er koblet til flere jordledere under samme klemme. Ved vedlikehold (feilsøking) kan det bli nødvendig å løsne klemme til jordleder, og da vil også andre deler av anlegget miste sin beskyttelseleder (jordforbindelse). Det skal være mulig å frakoble hver enkelt leder som er tilkoblet hovedjordskinne individuelt (NEK400:2010 – 542.4.2) Jf. FEL § 21.

Dato: 13.10.2026 08:26



Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elektro Nettverk

686.006 Glassveranda

TG 2

Hovedfordeling

Beskrivelse
Jordmålinger Gjelder to stikk

Elektromåling	
Status	Ok
Kurs/ID	Stikk glassveranda
Kont.	9 999,00 Ohm

Dato: 13.10.2026 07:24





Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elektro Nettverk

686.009 Glassveranda

TG 2

Beskrivelse
Stikkontakt er ikke betryggende festet. Jf. FEL § 20.

Dato: 13.10.2026 08:54



Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elektro Nettverk

686.016 Hovedsoverom

TG 2

Beskrivelse
Kabel er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 20. Brukt pl kabel som fast installasjon

Dato: 13.10.2026 09:18





Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elektro Nettverk

686.003 Kjøkken

TG 2

Hovedfordeling

Beskrivelse
Jordmålinger

Elektromåling	
Status	Avvik
Kurs/ID	Stikk avtrekksvifte
Kont.	9 999,00 Ohm

Dato: 13.10.2026 07:24



Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elektro Nettverk

686.018 Kontor

TG 1

Beskrivelse
Skjøteledninger bør kun brukes til midlertidige formål, og faste uttak anbefales der det er mulig for en tryggere og mer permanent løsning. Hvis skjøteledning må brukes, unngå høye laster som kan føre til overbelastning, og sørg for at ledningen ligger mekanisk beskyttet og ikke direkte på gulvet der det er mulig. Ledninger med flere uttak som ligger under pulter utsettes ofte for mekanisk påkjenning under rengjøring og kan samle støv, noe som øker risikoen for varmgang og brann. Jf. FEL § 22. Bør montere fler stikkontakter

Dato: 13.10.2026 09:26



Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elektro Nettverk

686.019 Kontor

TG 2

Beskrivelse
Kabel er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 20.

Dato: 13.10.2026 09:27



Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elektro Nettverk

686.010 Lite bad

TG 2

Beskrivelse
Stikkontakt har feil kapslingsgrad. Type velges med grunnlag i en risikovurdering iht. NEK400 tabell 51A. Jf. FEL § 28. Montert rett over badekar.

Dato: 13.10.2026 08:58



Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elektro Nettverk

686.017 Soverom 2

TG 2

Beskrivelse
Kabel er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 20. Brukt pl kabel som fast innstallasjon. Gjelder til to stk lamper.

Dato: 13.10.2026 09:21





Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elektro Nettverk

686.024 Stue

TG 1

Beskrivelse
Skjøteledninger bør kun brukes til midlertidige formål, og faste uttak anbefales der det er mulig for en tryggere og mer permanent løsning. Hvis skjøteledning må brukes, unngå høye laster som kan føre til overbelastning, og sørg for at ledningen ligger mekanisk beskyttet og ikke direkte på gulvet der det er mulig. Ledninger med flere uttak som ligger under pulter utsettes ofte for mekanisk påkjenning under rengjøring og kan samle støv, noe som øker risikoen for varmgang og brann. Jf. FEL § 22. Gjelder til bak tv, bør montere fast opplegg

Dato: 13.10.2026 09:40



Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elektro Nettverk

686.021 Trapp inngang

TG 2

Beskrivelse
Kabel er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 20. Brukt pl kabel som fast installasjon

Dato: 13.10.2026 09:33





Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elektro Nettverk

686.023 Ventilasjonsrom

TG 2

Beskrivelse
Kabel er ikke avsluttet forskriftsmessig. Jf. FEL § 20.

Dato: 13.10.2026 09:37



Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elektro Nettverk

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Varmgang i tilkoblinger?	Ok
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabeltversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ikke aktuelt
1.4 Kabelinnføring	Kabelinnføring
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Ok
1.7 Overspenningsvern	Har ikke overspenningsvern
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Annet avvik
1.9 Kontroller at sikringsskap er ryddig	Ok

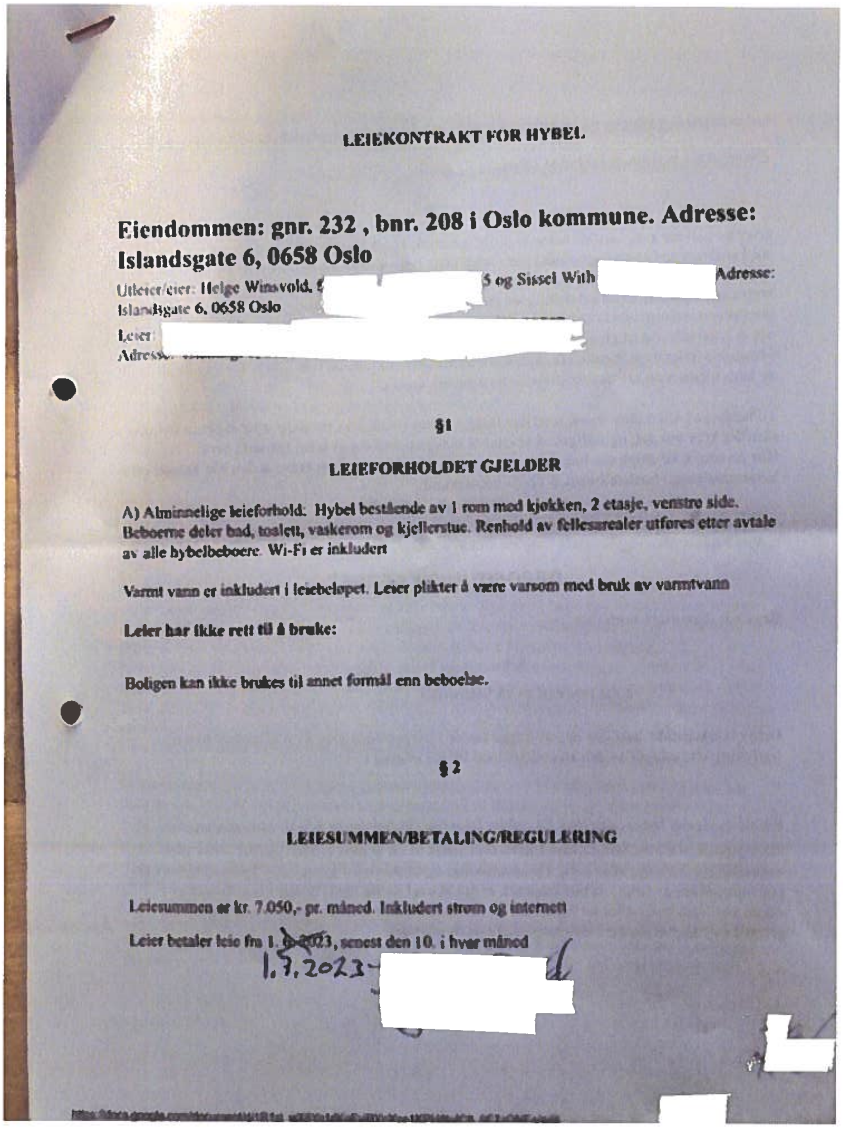
2. Installasjon forøvrig	
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Ok
3.2 Brannslukkingsutstyr	Ok

4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Informert
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon	Informert
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Informert
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Informert
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Informert
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Informert
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Ikke aktuelt
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Informert

4. Informasjonspunkter	
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Ikke aktuelt
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Informert
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Ikke aktuelt
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Informert
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Informert

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå B.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet? *Kommentar:* *Referanse brukt: Rødboka FEA 1963* *Leilighet bygget i 1981, utvidelser og oppgraderinger er gjort så sikkerheten er bedre enn referansen som er brukt.*	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V



LEIEKONTRAKT FOR HYBEL

Eiendommen: gnr. 232 , bnr. 208 i Oslo kommune. Adresse: Islandsgate 6, 0658 Oslo

Utleier/eier: Helge Winsvold, [redacted] og Sissel With [redacted] Adresse: Islandsgate 6, 0658 Oslo

Leier: [redacted]

Adresse: [redacted]

§1

LEIEFORHOLDET GJELDER

A) Alminnelige leieforhold: Hybel bestående av 1 rom med kjøkken, 2 etasje, venstre side. Beboerne deler bad, toalett, vaskerom og kjellerstue. Renhold av fellesarealer utføres etter avtale av alle hybelbeboere. Wi-Fi er inkludert

Varmt vann er inkludert i leiebeløpet. Leier plikter å være varsom med bruk av varmtvann

Leier har ikke rett til å bruke:

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse.

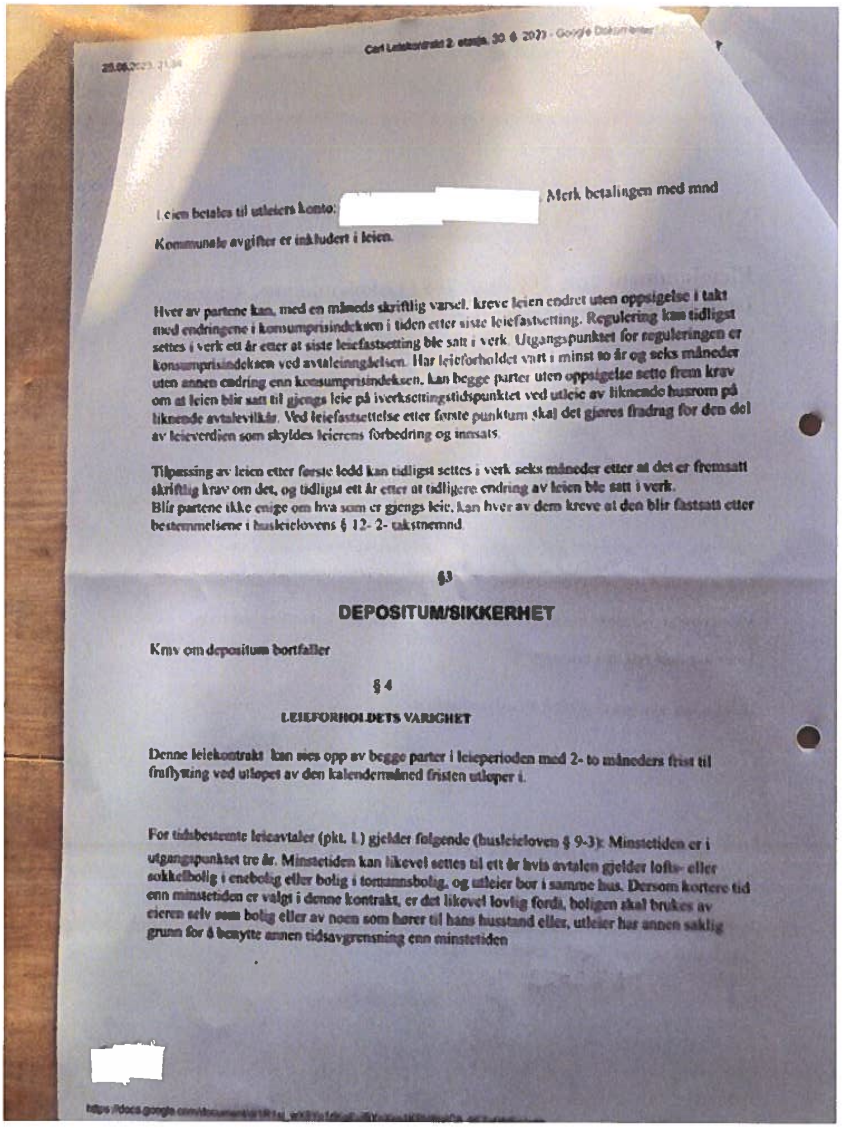
§2

LEIESUMMEN/BETALING/REGULERING

Leiesummen er kr. 7.050,- pr. måned. Inkludert strøm og internett

Leier betaler leie fra 1. 6. 2023, senest den 10. i hver måned

1.7.2023 [redacted]



Leien betales til utleiers konto: [redacted]. Merk betalingen med mnd

Kommunale avgifter er inkludert i leien.

Hver av partene kan, med en måneds skriftlig varsel, kreve leien endret uten oppsigelse i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for reguleringen er konsumprisindeksen ved avtaleinngåelsen. Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring enn konsumprisindeksen, kan begge parter uten oppsigelse sette frem krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsettelse etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedring og innsats.

Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.
Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i husleielovens § 12- 2- takstnemnd.

§3

DEPOSITUM/SIKKERHET

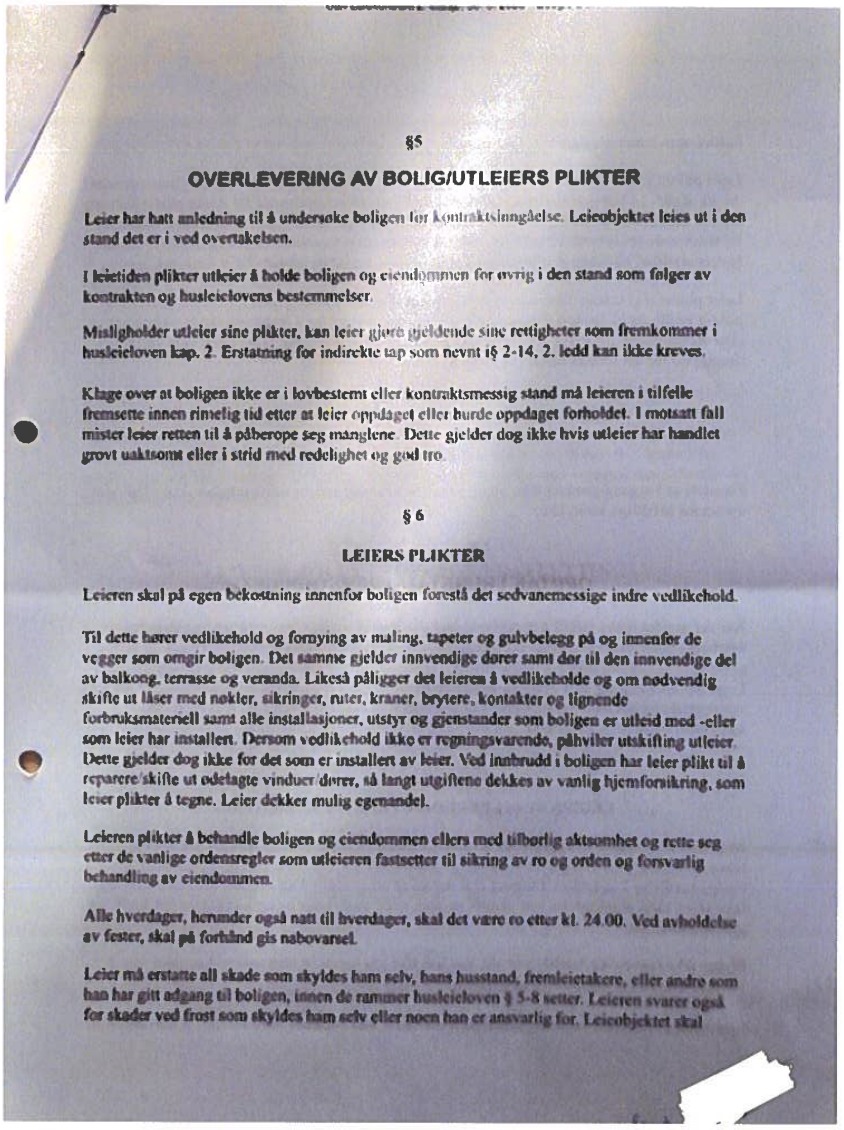
Krav om depositum bortfaller

§ 4

LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Denne leiekontrakt kan seis opp av begge parter i leieperioden med 2- to måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

For tidsbestemte leieavtaler (pkt. 1.) gjelder følgende (husleieloven § 9-3): Minstetiden er i utgangspunktet tre år. Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i samme hus. Dersom kortere tid enn minstetiden er valgt i denne kontrakt, er det likevel lovlig fordi, boligen skal brukes av eieren selv som bolig eller av noen som hører til hans husstand eller, utleier har annen saklig grunn for å benytte annen tidsavgrensning enn minstetiden



§5

OVERLEVERING AV BOLIG/UTLEIERS PLIKTER

Leier har hatt anledning til å undersøke boligen før kontraktsinngåelse. Leieobjektet leies ut i den stand det er i ved overtakelsen.

I leietiden plikter utleier å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av kontrakten og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre gjeldende sine rettigheter som fremkommer i husleieloven kap. 2. Erstatning for indirekte tap som nevnt iš 2-14, 2. ledd kan ikke kreves.

Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leieren i tilfelle fremsette innen rimelig tid etter at leier oppdaget eller burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder dog ikke hvis utleier har handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

§ 6

LEIERS PLIKTER

Leieren skal på egen bekostning innenfor boligen forestå det sedvanemessige indre vedlikehold.

Til dette hører vedlikehold og fornying av maling, tapeter og gulvbelegg på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til den innvendige del av balkong, terrasse og veranda. Likeså påligger det leieren å vedlikeholde og om nødvendig skifte ut låser med nøkler, sikringer, ruter, kraner, brytere, kontakter og lignende forbruksmaterieli samt alle installasjoner, utstyr og gjenstander som boligen er utleid med -eller som leier har installert. Dersom vedlikehold ikke er regningsvarende, påhviler utskifting utleier. Dette gjelder dog ikke for det som er installert av leier. Ved innbrudd i boligen har leier plikt til å reparere/skifte ut ødelagte vinduer/dører, så langt utgiftene dekkes av vanlig hjemforsikring, som leier plikter å tegne. Leier dekker mulig egenandel.

Leieren plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen.

Alle hverdager, herunder også natt til hverdager, skal det være ro etter kl. 24.00. Ved avholdelse av fester, skal på forhånd gis nabovarsel.

Leier må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere, eller andre som han har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leieren svarer også for skader ved frost som skyldes ham selv eller noen han er ansvarlig for. Leieobjektet skal

holdes oppvarmet når det er fare for frost.

Leier plikter straks å sende varsel til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leier å sende melding om innen rimelig tid. Leier plikter forøvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til leieobjektet for tilsyn, nødvendig pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier disponerer egen nøkkel til dette bruk. Leier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

§ 7

FREMLEIE

Fremleie er i utgangspunktet ikke tillatt. Fremleie er under enhver omstendighet ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke.

§ 8

OPPTAK I HUSSTAND/PERSONSKIFTE

Når det gjelder leiers rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer og ektefelles og samboers slektninger i rett opp- og nedstigende linje, gjelder husleieloven § 7-1.

Leier har ikke adgang til å overføre leieretten til andre uten etter skriftlig godkjenning av utleier i større grad enn det som fremkommer i bestemmelsene i husleieloven kap. 8. (Leiers død, samlivsbrudd m m. §§ 8-2, 8-3).

§9

LEIERS AVTALEBRUDD-UTKASTELSESKLAUSUL

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a), vedtar leier at tvangsfravikelse kan kreves. I varslet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og omkostninger blir betalt før gjennomføringen.

Flytter ikke leieren når leietiden er ute, kan han like ens kastes ut uten søksmål og dom etter § 13- 2,3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen, jf. husleieloven

holdes oppvarmet når det er fare for frost.

Leier plikter straks å sende varsel til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leier å sende melding om innen rimelig tid. Leier plikter forøvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til leieobjektet for tilsyn, nødvendig pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier disponerer egen nøkkel til dette bruk. Leier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

§ 7

FREMLEIE

Fremleie er i utgangspunktet ikke tillatt. Fremleie er under enhver omstendighet ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke.

§ 8

OPPTAK I HUSSTAND/PERSONSKIFTE

Når det gjelder leiers rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer og ektefelles og samboers slektninger i ren opp- og nedstigende linje, gjelder husleieloven § 7-1.

Leier har ikke adgang til å overføre leieretten til andre uten etter skriftlig godkjenning av utleier i større grad enn det som fremkommer i bestemmelsene i husleieloven kap. 8. (Leiers død, samlivsbrudd m.m. §§ 8-2, 8-3).

§9

LEIERS AVTALEBRUDD-UTKASTELSESKLAUSUL

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a), vedtar leier at tvangsfravikelse kan kreves. I varslet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og omkostninger blir betalt før gjennomføringen.

Flytter ikke leieren når leietiden er ute, kan han like ens kastes ut uten søksmål og dom etter § 13- 2,3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen, jf. husleieloven

§ 9-9. Leier plikter da å flytte ut av boligen.

En leier som flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid bort boligen på ny, til samme eller høyere leie. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie. I tilfelle fraflytting på grunn av mislighold får kontraktens § 11 tilsvarende anvendelse.

§ 10

OPPSIGELSE/FLYTTEOPPFORDRING

Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være skriftlig og begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. dens § 9-8 første ledd annen punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

§ 11

LEIEFORHOLDETS OPPHØR/FRAFLYTTING

Når leieforholdet opphører, skal leieren stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon i rengjort og ryddet stand. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og eller uhindret adkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt og avsluttet, kan utleier igjen straks disponere leieobjektet.

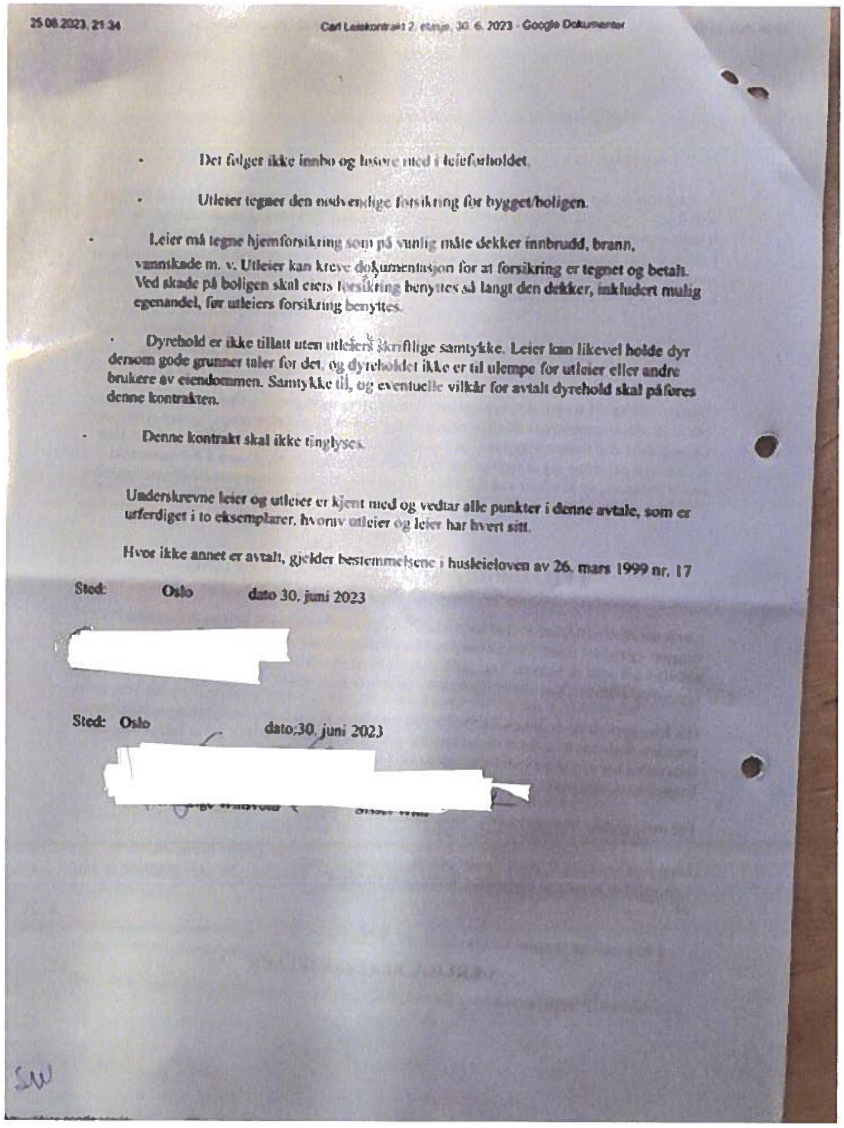
Har leier oppfylt sin vedlikeholdsforpliktelse som følge av elde, alminnelig slit og mangler som utleieren skal rette hvis det er denne som har det indre vedlikehold. Hvis det er leieren som etter leieavtalen har den indre vedlikeholdsplikt etter kontraktens § 6 med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

For øvrig gjelder bestemmelsene i husleieloven §§ 10-2 til 0-5.

I den siste måneden av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende og/eller mulig kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige leieobjektet en uke dag fra kl. 18. -19. og lørdager fra kl. 13. - 14.

§ 12

SÆRLIGE BESTEMMELSER



25.08.2023, 21:34 Carl Leiekontrakt 2. etasje, 30. 6. 2023 - Google Dokumenter

- Det følger ikke innbo og løsøre med i leieforholdet.
- Utleier tegner den nødvendige forsikring for bygget/boligen.
- Leier må tegne hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m. v. Utleier kan kreve dokumentasjon for at forsikring er tegnet og betalt. Ved skade på boligen skal eiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.
- Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold skal påføres denne kontrakten.
- Denne kontrakt skal ikke tinglyses.

Undertegnede leier og utleier er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtale, som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav utleier og leier har hvert sitt.

Hvor ikke annet er avtalt, gjelder bestemmelsene i husleieloven av 26. mars 1999 nr. 17

Sted: Oslo dato 30. juni 2023

[redacted]

Sted: Oslo dato:30. juni 2023

[redacted]

SW

Lån Sigve og Kirsten til Sameiet oversikt 2025		2025		2 026		
	Avdrag	Renter	Termin	Renter	Avdrag	Termin
Januar				2 869	2986	5855
Februar				2 854	3001	5855
Mars				2 839	3016	5855
april	2 855	3000	5855	2 824	3031	5855
mai	2 869	2986	5855	2 809	3046	5855
juni	2 884	2972	5856	2 794	3062	5856
juli	2 898	2957	5855	2 778	3077	5855
august	2 913	2942	5855	2 763	3092	5855
september	2 927	2928	5855	2 747	3108	5855
oktober	2 942	2913	5855	2 732	3123	5855
november	2 957	2899	5856	2 716	3139	5855
desember	2 971	2884	5855	2 701	3155	5856
Totalt 2025	26 216	**26481**	52697	**33 426**	36836	70262
Lån Sigve/kirsten	600 000					
Restlån 31.12.	**573 784**			**536 948**		
lån totalt Sameiet	1 200 000					
restlån totalt 31.12.25	**1 147 568**			**1 073 896**		
Rentekostnad totalt 2025	52 962			66 852		
Rentekost 1.etasje	11 122			14 039		
Rentekostnad 2. etasje	5 826			7 354		
Rentekost 3.etasje	**16 418**			20 724		
Rentekost 4.etasje	13 770			17 382		
Lån fordelt		Restgjeld 31.12.25		Restgjeld 31.12 26		
1.etasje	252 000	240 989		225 518		
2.etasje h	132 000	126 232		118 129		
2. etasje v	132 000	126 232		118 129		
3.etasje	372 000	**355 746**		**332 908**		
4.etasje	312 000	298 368		279 213		
Total	1 200 000	1 147 568		1 073 896		

	2 027			2 028			2 029		
	Renter	Avdrag	Termin	Renter	Avdrag	Termin	renter	andrag	termin
jan	2 685	3170	5855	2 489	3366	5855	2 282	3573	5855
feb	2 669	3186	5855	2 472	3383	5855	2 264	3591	5855
mars	2 653	3202	5855	2 455	3400	5855	2 246	3609	5855
april	2 637	3218	5855	2 438	3417	5855	2 228	3627	5855
mai	2 621	3234	5855	2 421	3434	5855	2 210	3645	5855
juni	2 605	3250	5855	2 404	3451	5855	2 191	3664	5855
juli	2 588	3267	5855	2 387	3468	5855	2 173	3682	5855
aug	2 572	3283	5855	2 370	3485	5855	2 155	3700	5855
sept	2 556	3299	5855	2 352	3503	5855	2 136	3719	5855
okt	2 539	3316	5855	2 335	3520	5855	2 118	3738	5856
nov	2 523	3332	5855	2 317	3538	5855	2 099	3756	5855
des	2 506	3449	5955	2 299	3556	5855	2 080	3775	5855
tot	**31 154**	39206	70360	**28 739**	41521	70260	**26 182**	44079	70261
restlå	**497 842**			**456 321**			**412 242**		
rest tc	995 684			912 642			824 484		
rente	62 308			57 478			52 364		
1.etg	13 085			12 070			10 996		
2.etg	6 854			6 323			5 760		
3.etg	19 315			17 818			16 233		
4.etg	16 200			14 944			13 615		
	Restgjeld 31.12.27			Restgjeld 31.12.28			Restgjeld 31.12 2029		
1.etg	209 094			191 655			173 142		
2.etg	109 525			100 391			90 693		
2.etg	109 525			100 391			90 693		
3.etg	308 662			282 919			255 590		
4.etg	258 878			237 287			214 366		
Tot	995 684			912 642			824 484		ink rate 57

Regnskap Sameiet Islandsgate 6 2025

	Inntekter	Utgifter	Bank Inntekter	Bank Utgifter
Leieinntekter:				
4.etasje	99 238		46 543	
3.etasje	118 697		66 002	
2.etasje Merete	33 127		33 127	
2.etasjeKris	33 936		33 936	
1.etasje	76 812		76 812	
hybel bakgård	67 635		67 635	
lån SigveKirsten			600 000	
lån HelgeSissel			600 000	
renteinntekt			75	
Totalt	**429 445**		**1 524 130**	
Strøm forgård		30 335		30 335
Strøm bakgård		48 248		48 248
Kommunale avgifter		85 128		85 128
Bredbånd		49 305		49 305
Forsikring		72 181		72 181
Skadedyrkontroll		9 854		9 854
Brannkontroll		15 428		15 428
Vedlikehold dugnad		19 457		19 457
Avdrag lån		52 432		
Renter lån		52 962		
Avskrivinger				
Vedlikehold bakgård				462 375
Tak forgård				565 600
Stillas				145 299
Murarbeid				82 500
Innglassing terasse				45 529
Trappevask				61
Bankkostnader				88
Totalt		**435 329**	**- 107 256**	**1 631 386**
Bank nå			6 781	
Resultat	**(5 884)**		**- 107 256**	
Saldo bank 1.1..2025			114 038	
Saldo bank 31.12.2024			6 781	

Rentekostnad	52962
Avdrag	52432
Lånekost tot	105394
Restlån 31.12	1 147 568
Bygningsarbeide	1 301 303

Regnskap Sameiet Islandsgate 6 budsjett 2026

	Budsjett 2026 brutto		**Budsjett 26 bank**	
Leieinntekter:			**Inntekter**	**Utgifter**
4.etasje	94 425		24 165	
3.etasje	108 520		38 260	
2.etasje Merete	39 028		39 028	
2.etasjeKris	39 028		39 028	
1.etasje	88 682		88 682	
hybel bakgård	104 000		104 000	
lån SigveKirsten				
lån HelgeSissel				
renteinntekt				
Totalt	473 682		**333 162**	
Strøm forgård		25 000		25000
Strøm bakgård		45 000		45000
Kommunale avgifter		90 000		90000
Bredbånd		52 158		52158
Forsikring		75 000		75000
Skadedyrkontroll		-		
Brannkontroll		8 000		8000
Vedlikehold dugnad		20 000		20000
Avdrag lån		73 672		
Renter lån		66 852		
Avskrivinger				
Vedlikehold bakgård				
Tak forgård				
Stillas				
Murarbeid				
Innglassing terasse				
Trappevask		5 000		5000
Bankkostnader		100		100
Totalt		460 782		**320258**
Bank nå				
Resultat	12 900		**12 904**	
Saldo bank 1.1			6 781	
Saldo bank 31.12			**19 685**	
Rentekostnad			66 852	
Avdrag			73 672	
Lånekost tot			140 524	
Restlån 31.12			1 073 896	
Bygningsarbeider				

Lån Sigve og Kirsten til Sameiet oversikt 2025				2 026		
	Avdrag	Renter	Termin	Renter	Avdrag	Termin
Januar				2 869	2 986	5 855
Februar				2 854	3 001	5 855
Mars				2 839	3 016	5 855
april	2 855	3 000	5 855	2 824	3 031	5 855
mai	2 869	2 986	5 855	2 809	3 046	5 855
juni	2 884	2 972	5 856	2 794	3 062	5 856
juli	2 898	2 957	5 855	2 778	3 077	5 855
august	2 913	2 942	5 855	2 763	3 092	5 855
september	2 927	2 928	5 855	2 747	3 108	5 855
oktober	2 942	2 913	5 855	2 732	3 123	5 855
november	2 957	2 899	5 856	2 716	3 139	5 855
desember	2 971	2 884	5 855	2 701	3 155	5 856
Totalt 2025	26 216	**26 481**	52 697	**33 426**	36 836	70 262
Lån Sigve/kirsten	600 000					
Restlån 31.12.2025	**573 784**			536 948		
lån totalt Sameiet	1 200 000					
restlån totalt 31.12.25	**1 147 568**			**1 073 896**		
Rentekostnad totalt 2025	52 962			66 852		
Rentekost 1.etasje	11 122			14 039		
Rentekostnad 2. etasje	5 826			7 354		
Rentekost 3.etasje	**16 418**			20 724		
Rentekost 4.etasje	13 770			17 382		
Lån fordelt		Restgjeld 31.12.25		Restgjeld 31.12 26		
1.etasje	252 000	240 989		225 518		
2.etasje h	132 000	126 232		118 129		
2. etasje v	132 000	126 232		118 129		
3.etasje	372 000	**355 746**		**332 908**		
4.etasje	312 000	298 368		279 213		
Total	1 200 000	1 147 568		1 073 896		

Regnskap Sameiet Islandsgate 6 2025

	Inntekter	Utgifter		Bank Inntekter	Bank Utgifter	
Leieinntekter:						
4.etasje	46 543			46 543		
3.etasje	66 002			66 002		
2.etasje Merete	33 127			33 127		
2.etasjeKris	33 936			33 936		
1.etasje	76 812			76 812		
hybel bakgård	67 635			67 635		
lån SigveKirsten				600 000		
lån HelgeSissel				600 000		
renteinntekt	75			75		
Totalt	**324 130**			**1 524 130**		**-**
Strøm forgård		30 335			30 335	
Strøm bakgård		48 248			48 248	
Kommunale avgifter		85 128			85 128	
Bredbånd		49 305			49 305	
Forsikring		72 181			72 181	
Skadedyrkontroll		9 854			9 854	
Brannkontroll		15 428			15 428	
Vedlikehold dugnad		19 457			19 457	
Avdrag lån		52 432				
Renter lån		52 962				
Avskrivinger						
Vedlikehold bakgård					462 375	
Tak forgård		101 303			565 600	
Stillas					145 299	
Murarbeid					82 500	
Innglassing terasse					45 529	
Trappevask		61			61	
Bankkostnader		88			88	
Totalt		**536 781**	**-**	**107 256**	**1 631 386**	
Bank nå				6 781		
Resultat	**(212 651)**			**-**		-
Saldo bank 1.1..2025				114 038		
Saldo bank 31.12.2025				114 038		

Rentekostnad	52962
Avdrag	52432
Lånekost tot	105394
Restlån 31.12	1 147 568
Bygningsarbeider	1 301 303

Vedtekter for
Sameiet Islandsgate 6. Gbnr 232/208

Vedtatt på Sameiermøte/ Generalforsamling 6.mars 2018

Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter fra 4.juli 2014

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Islandsgate 6. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring 31.oktober 2005.

2. Eiendommen

Bebyggelsen på tomten gnr 232, bnr 208 i Oslo kommune ligger i sameiet mellom de eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, med tilleggsdeler, med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Badet i bakgården og rommet innenfor i 1.etasje, samt kjellerne i begge bygningene tilhører også fellesarealene.
Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2.1 Beskrivelse av Islandsgate 6

Islandsgate 6 er en rehabilitert bygård på Vålerenga med forgård og bakgård. Forgården har 3 etasjer + loftsleilighet med 5 fullgode boenheter. Islandsgate 6 ligger i et kvartal som er regulert til: "spesialområde bevaring boliger". Bakgården har 2 – 3 etasjer med 5 rom og et felles bad og WC, samt takterrasse. Bakgården er godkjent som en boenhet i følge bygningsloven, men definert som tilleggsareal til seksjoner i forgården i henhold til eierseksjonsloven.

Bakgården har bare halv dybde. Trapperommet deler bygningen, slik at den består av enkeltrom på hver side av trapperommet. Takterrassen er forbundet med en bro fra de 2 øverste leilighetene i forgården.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

3.1 Forgården, Islandsgate 6A

Denne bygningen gjennomgikk en omfattende rehabilitering i 1983, og har i dag 5 fullgode boligenheter, som utgjør hver sin seksjon.

3.2 Bakgården, Islandsgate 6B

Ettersom det ikke er noen mulighet til å lage fullgode boligseksjoner i bakgården, er rommene her innlemmet som tilleggsdeler for seksjon 1, 4 og 5.
Seksjon 1, 4 og 5 har seg i mellom inngått en avtale om rettigheter og ansvar i bakgården.
Seksjon 1 har tilleggsareal i 1.etasje venstre side. Seksjon 4 har tilleggsareal i 2. Etasje høyre side samt 3. Etasje. Seksjon 5 har tilleggsareal i 2.etasje venstre side.

Trappeoppgang, kjeller, bad og rom i 1.etasje høyre side er felles areal i Sameiet.
Sameiet har også ansvaret for det ytre vedlikeholdet av bakgården.

Terrassen i 3. etasje er del av seksjon 4, men med felles bruksrett for seksjon 4 og 5.
Vedlikehold av terrassen og broen mellom bygningene er seksjon 4 og 5 sitt ansvar.

3.3 De 5 eierseksjonene i Islandsgate 6

	Boareal m2	Boareal i tilleggsdel	Annet areal som disponeres	Sum boareal m2	% andel boareal	Sameie-brøk
Seksjon 1, 1. etasje	82	20	1 rom på venstre side 1.etasje i bakgård	102	21,56 %	21%
Seksjon 2, 2. etasje venstre	51			51	10,78%	11%
Seksjon 3, 2. etasje høyre	51			51	10,78%	11%
Seksjon 4, 3. etasje	102	45	Takterrassen, broen, 2 rom på høyre side i 2.og 3.etasje i bakgård	147	31,08 %	31%
Seksjon 5, loftsleilighet	102	20	1rom på venstre side, 2.etasje i bakgård	122	25,79%	26%
Sum	389	85		474	100,00 %	100%

Alle enhetene disponerer 2 boder i kjeller i forgården.

4. Bruken av bruksenheter og fellesareal

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraorinært sameiermøte.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiemøtet fastsetter hvordan bodene på fellesarealene i kjelleren i forgården, bakgården og trappeoppgangen skal disponeres.

Sykkelskuret disponeres felles, om plassen i skuret blir for liten, fastsetter styret hvem som kan bruke det, og hvordan sykkelskuret skal brukes.

5. Vedlikehold og omkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene, eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.
Alt vedlikehold av fellesarealer og anlegg og det ytre vedlikeholdet av balkonger påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøte vedta avsetninger til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, herunder kostnader knyttet til utvendige plasser som etter offentlige pålegg følger sameiet eller seksjonene. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etterhvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles som følger:
Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som boarealet den enkelte sameier disponerer.

For sameierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sitt diponerte boareal.

7. SAMEIERMØTE/GENERALFORSAMLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Sameiermøtet/Generalforsamlingen.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning og regnskap skal tilsendes alle sameiere senest en uke innen det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med kortere varsel dersom det er nødvendig, dog minimum 3 dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Innkallingen skal angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er nevnt i innkallingen.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene krever 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.2 Deltakere

Styremedlemmer og eventuelt forretningsføreren har rett til å være tilstede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være tilstede. Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av samboerens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

7.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre møtet velger en annen møteleder. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av dem som er tilstede. Kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles alle sameierne.

7.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer etter sameiebrøk, slik at hver seksjon har det antall stemmer som sameiebrøken tilsier.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

For fastsettelse av og endring av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d) Andre rettslig disposisjoner av fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

f) Samtykke til reseksjonering.
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

7.5 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle styrets årsberetning
2. Behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjett for kommende år
4. Velge styreleder når lederen er på valg
5. Velge styremedlemmer som er på valg
6. Behandle forslag fra styret
7. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8. STYRET

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ett hvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

8.2 Valg av styre

Styret skal ha 3 – 7 medlemmer. Styrets leder skal valges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke er fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for 2 år. Styremedlemmer trenger ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

8.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtene holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret valge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn halvdelen av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Fremleie

Fremleie av hele eller deler av bruksenheter skal godkjennes av styret. Styret kan sette tidsbegrensning på adgangen til fremleie. Bakgårdsbygningen vil normalt godkjennes for fremleie.

8.5 Husdyrhold

Styret skal godkjenne husdyrhold. Dyr som er til sjenanse eller plage for eiendommens øvrige brukere godkjennes ikke.

8.6 Representasjon

Styret representer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan en forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

9 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens §43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10 FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

11. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående år skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiet er ikke revisjonspliktig.

12. MISLIGHOLD

12.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal skje skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen

en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

12.2 Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

12.3 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

12.4 Gyldighet

Disse vedtekter er enstemmig vedtatt på Sameiermøte 6.mars 2018, og erstatter alle tidligere vedtekter i Sameiet Islandsgate 6.

Oslo den_____ **Kirsten Paaby**_____

Oslo den_____ **Sigve Endresen**_____

Oslo den_____ **Sissel With**_____

Oslo den _____ **Helge Winsvold**_____

Oslo den_____ **Susanne Eliassen**_____

Oslo den_____ **Kjell Aasheim**_____

Oslo den_____ **Daniel Winsvold**_____

Protokoll generalforsamling i Sameiet Islandsgate 6

Dato: Tirsdag 12.mai 2026 i Islandsgate 6 kl. 18.00

1. Godkjenning av innkallelse

Innkalling godkjent

2. Valg av møteleder og referent

Sigve ble valgt som møteleder og Kirsten som referent

3. Årsberetning og regnskap 2025

Sigve leste opp årsberetningen.
Årsberetningen og årsregnskapet ble godkjent.

4. Valg av styre

Forslag:
Sigve Endresen styreleder
Susanne Eliassen styremedlem
Kirsten Paaby styremedlem
Helge Winsvold styremedlem
Sissel With styremedlem
Merete Lie styremedlem
Kristoffer Endresen styremedlem

Styret ble valgt med akklamasjon.

Oslo 12.mai 2026
Sigve Endresen, styreleder

Regnskap Sameiet Islandsgate 6 2025

	Inntekter	Utgifter		Bank Inntekter	Bank Utgifter	
Leieinntekter:						
4.etasje	46 543			46 543		
3.etasje	66 002			66 002		
2.etasje Merete	33 127			33 127		
2.etasjeKris	33 936			33 936		
1.etasje	76 812			76 812		
hybel bakgård	67 635			67 635		
lån SigveKirsten				600 000		
lån HelgeSissel				600 000		
renteinntekt	75			75		
Totalt	**324 130**			**1 524 130**		**-**
Strøm forgård		30 335			30 335	
Strøm bakgård		48 248			48 248	
Kommunale avgifter		85 128			85 128	
Bredbånd		49 305			49 305	
Forsikring		72 181			72 181	
Skadedyrkontroll		9 854			9 854	
Brannkontroll		15 428			15 428	
Vedlikehold dugnad		19 457			19 457	
Avdrag lån		52 432				
Renter lån		52 962				
Avskrivinger						
Vedlikehold bakgård					462 375	
Tak forgård		101 303			565 600	
Stillas					145 299	
Murarbeid					82 500	
Innglassing terasse					45 529	
Trappevask		61			61	
Bankkostnader		88			88	
Totalt		**536 781**	**-**	**107 256**	**1 631 386**	
Bank nå				6 781		
Resultat	**(212 651)**			**-**		-
Saldo bank 1.1..2025				114 038		
Saldo bank 31.12.2025				114 038		

Rentekostnad	52962
Avdrag	52432
Lånekost tot	105394
Restlån 31.12	1 147 568
Bygningsarbeider	1 301 303

NORDVIK

nordvikbolig.no

Sameiet Islandsgate 6

Islands gate 6
0658 Oslo

Vår ref: 20-0408/26
Oslo, 19.08.2026

Megleropplysninger på Islands gate 6A - gnr. 232, bnr. 208, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Helge Winsvold	Islands gate 6 A, 0658 Oslo	03.01.1952
Sissel Elisabeth With	Islands gate 6 A, 0658 Oslo	14.08.1952

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Sigve Endresen	Tlf.: 92460100	E-post: sigve@matlys.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 232	Bnr.: 208	Snr.: 5	Kommune: OSLO
Sameiets org.nr:	991 248 110	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: TRYG 26970 58			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK

Parkering og garasje						
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?						
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold						
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?				
Fremleie/godkjennelse						
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Hytter i helgeåd unntatt			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
Lån, andel fellesgjeld og formue						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 Winsvold Wiik	549.472	1/9-25	6%	5855,-	April 25	
2 Endresen Paaby	549.472	1/9-25	6%	5855,-	April 25	
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	10,5 år			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr ~~298.368~~ 285.726 (1.9.26)					
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr		Seksjonens andel formue? Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 8.540,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato: 20.	Fellesutgiftene inkluderer: kommunale avg. strøm, lån, forsikring, internett, vedlikehold,					
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
Poster til skattemeldingen						
Seksjonens renteinntekter kr:	—	Seksjonens renteutgifter kr:	13.770 (2025)			

inkl. renter pr mnd

NORDVIK

nordvikbolig.no

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 1.000,-	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Sameiet Islandsgate 6

OSLO 25.9.2026
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post nydalen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Elise Alette Hansen
Eiendomsmegler
+47 948 32 273 / e.hansen@nordvikbolig.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SØRENSEN ARKITEKTUR AS
Torggata 32
2317 HAMAR

Dato: 01.06.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201703456-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Celine Jødal	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ISLANDS GATE 6B	Eiendom:	232/208/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ISLANDSGATE 6	Adresse:	Islandsgate 6, 0658 OSLO
Søker:	SØRENSEN ARKITEKTUR AS	Adresse:	Torggata 32, 2317 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Rammetillatelse - Islands gate 6 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra kontor til bolig, som vi mottok 28.02.2017 Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Bygningen tiltaket omfatter er en bakgårdsbygning i mur fra 1890-tallet, med kjeller og tre etasjer. Bygningen er lokalisert på Vålerenga i bydel Gamle Oslo.

Det er søkt om bruksendring fra kontor til bolig av hele bygningen. Det omsøkes også fasadeendringer (brannstige).

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tiltakets bruksareal (BRA)	190 m²
Antall boenheter	1 boenhet omsøkt

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål *bebyggelse og anlegg (eksisterende)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for bevaringskvartalene på Vålerenga, S-3008, vedtatt 16.11.1988 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendr. fra bolig til kontorer, samt ny terrasse i 3.etg.

Arbeidsstedet	Bygn. nr.	Løpe nr.
Islands gate 6 (bakgård)		83/4652

Tiltakshaver

Helge Winsvold
Islands gate 6

0658 OSLO 6

Ansvarshavende

D.s.

Deres THE/cfn
Dato 4.nov.1987

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattester omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av terreng og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SØRENSEN ARKITEKTUR AS
Torggata 32
2317 HAMAR

Dato: 18.10.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201703456-24 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Celine Jødal	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ISLANDS GATE 6B	Eiendom:	232/208/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ISLANDSGATE 6	Adresse:	Islandsgate 6, 0658 OSLO
Søker:	SØRENSEN ARKITEKTUR AS	Adresse:	Torggata 32, 2317 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Islands gate 6 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring, mottatt 04.10.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201703456			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	A10-2	04.04.2017	6/3
Plantegninger	A20-5	04.04.2017	6/6
Fasade sør og øst - rev C	A40-2	31.08.2017	10/8
Plan	A501	06.06.2018	21/10
Snitt C	A502	19.06.2018	21/11

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.10.2018 av:

Celine Jødal - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ISLANDSGATE 6, Islandsgate 6, 0658 OSLO, sigve@motlys.com

CHRISTIANIA
JAGTTAXT
SKYDSKOMMISSION

1530 - 1902
91 - 91.

D. J. N. 1891
4

Bygningsanmeldelse

Anmeldte Indgaaende Tegninger Skunde for Matr.-No. Syning Andbeviset Syning Attest 7/8 91

Baghygning og Privet
6 Islands Gade
17 Juli 1891 Attesteret 17 September 1891

Ommeldes en ener Landhus kommission
Da jo Intet har at bemærke indstilles de
heirt til approbation
Christiania 22 Juli 1891
P. Lange

Intet at bemærke
Chr. 23/7 91 February 9/2 - 91

Finder Sk. Stadsingeniøren Bestemmelse af
de i §§ 13, 14 og 16 paabudne Attester

Christiania 24 Juli 1891.
26/7 91 G. Blom

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren, idet
de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 16 paabudne Be-
skrivelser bedlægges

Christiania Stadsingeniørkontor, 4de August 1891.

Intet at bemærke
7/8 1891
Theodor Caroli

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s.

på matr.nr. 6 Islandsgaten

Innlevert 16. desember 1938 Attestert

Ferdig attestert

Overensstemmer Oslo sølvervd.

Oslo, den 1[illegible]-12-1938

Lnr. 3-5

Gnr/Bnr

Ad: 6. Islandsgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

W. C. innretninga må utføres i samsvar med forskriftene. Avlukkene må kunne oppvarmes tilstrekkelig. Lysforholdene i kjøkkenene må gjøres best mulig og vegger[illegible] må lydisoleres. Privetet bør tømmes og grunnen må desinfiseres.

Oslo helseråd den 17. januar 1939.

Etter fullmakt.

Bygningsavdelingen
mottatt 18 JAN 1939

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Gangbro mellom forgård og bakgård

Arbeidssted	Gnr./bnr.	Løpenr.
Islandsgata 6	Gnr.232, bnr.208	89/2698

Rettighetshaver

Sameiet Islandsgt. 6
v/Endresen
Islandsgata 6

0658 OSLO 6

Ansvarshavende

Tømrer Helge Winsvold
Islandsgata 6

0658 OSLO 6

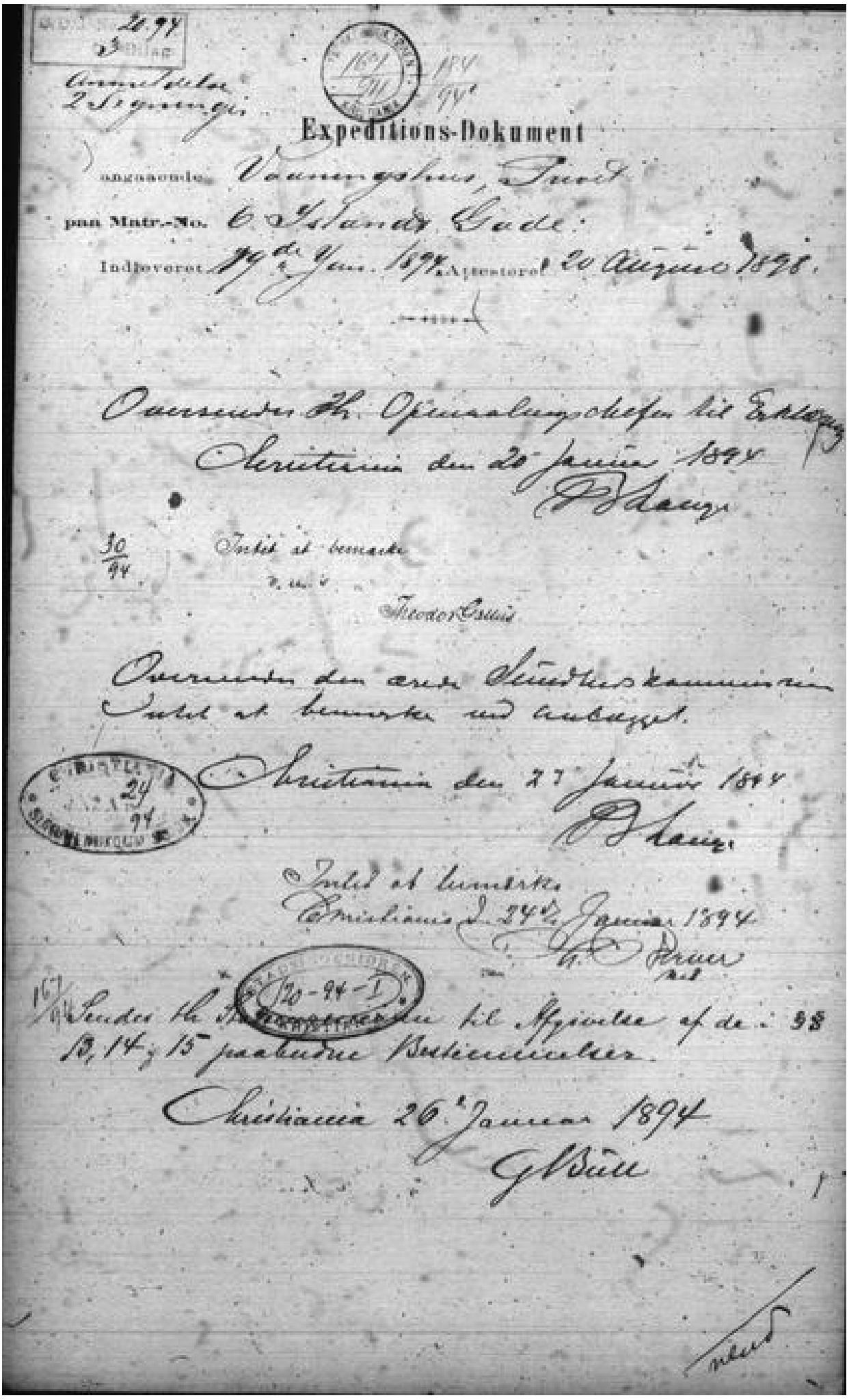
Deres LOS/tfn
dato 14.desember 1990

Det meddeles at man ved nevnte kontroll gjelder av ovennevnte arbeid ikke kan noe innvending med hensyn til de byggetekniske forhold

For byggingsjefen

Byggetekniker
Leif O. Solheim

Ferdigattesten omfatter de byggetekniske forhold som saksbehandles av nemnden og gjelder ikke for innretninger for sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Expeditions-Dokument

angaaende Vaamgaahus, Ingeborg

paan Matr.-No. 6 Islands Gade

Indjeveret den 2den Jan. 1894. Afgjort den 20 August 1894.

Overværet af Politiassistenten ved Politikammeret

Christiania den 25 Januar 1894

30/94 Indtil videre bemærket

Theodor Olsen

Overværet af Politiassistenten ved Politikammeret

Indtil videre bemærket og anbefalet.

Christiania den 27 Januar 1894

Indtil videre bemærket.

Christiania d. 27de Januar 1894.

167/94 Sendes Politiassistenten ved Politikammeret til Afgjørelse af de 38, 13, 14 og 15 paaberaabte Bestemmelser.

Christiania 26 Januar 1894

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Helge Winsvold
Islandsgt. 6

0658 OSLO

Winsvold, Helge
Islands gate 6

0658 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	900104034	93/22965

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	11. juni 1993

Arbeidssted : 232/0208 Islandsgt. 6
Byggherre : Helge Winsvold, Islandsgt. 6, 0658 OSLO
Arbeidets art: UTV.LOFTSLEIL. SAMT BODER I KJELLER - BOLIGBLOKK

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.10.93. Ansvarshavendes skriftlige melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Ferdigattest fra Oslo vann- og avløpsverk som viser at sanitær-installasjonene er godkjent og kontrollert må innsendes.

2. Ny åpningsbare vinduer i takark må få påmontert forskriftsmessig barnesikring.

3. Vindu på soverom som står lavere enn 70 cm fra ferdig gulv må sikres med rekkverk eller brystning på min. 70cm.
(Det gjøres oppmerksom på at kravet kan frafalles hvis det kan dokumenteres at glasset tilfredstiller sikkerhetsruter i motstandsklasse F1 etter tabell NS 3217.)

4. Matbod mangler tilfredstillende ventilasjon.

5. Vindu i bod må innlistes ferdig.

6. Skillekonstruksjon mellom kjeller og trapperom må utbedres for å tilfredstille krav til brannklasse min. B-60.

7. Da leilighetene kun har utgang til ett trapperom, må ny brannklassifisert dør til kjeller min. B-60S innsettes.

8. Bod-dører mot trapperom må være brannklassifisert min. B30S, event. utbedres til tilnærmet B-30 standard i samsvar med NBI byggdetaljblad nr. A534.161.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

9. Det må påsees at hullrom mellom vegg/dørkarm og gulv/dørterskel (hvor det er krav til brannklassifisert dør) er dyttet med ubrennbart matriale og innlistet på begge sider.

10. Samtlige brannklassifiserte dører mot trapperom må få påmontert tilfredstillende selvlukker.

11. Bekreftelse fra godkjent malermester om at underside og vanger for trapp i trapperom er malt med brannhemmende maling i h.h. til punkt 7 i brannvesenets retningslinjer for rehabilitering og loftainnredning datert 05.06.89 må innsendes.

Vedr. ovennevnte branntekniske forhold henvises det bl.a. til brannvesenets retningslinjer for rehablitering og loftsinnredning datert 05.06.89.

Med henvisning til plan- og bygningslovens §98 må ansvarshavende påse at event. nye mangler som hindrer ferdigattest ikke dukker opp ved neste befaring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Pål J. Engebretsen
Ing.I

HJELPEMIDDEL 199002460 Blankett nr. **88-4025**

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 18-60

☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

* ☒ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

* ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
☐ Saner etter rutine 18-60

* Tiltaket kan ikke ses i VG innsyn, men av sakens dokumenter fremgår det at tiltaket er utført.

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsens gate 19 [illegible]

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Sammenslåing leil. på loft,
Arbeidet **innr. bad/w.c. m.m.**

Eiendom	Bruk nr.	Gnr. 61/1726
Islandsgata 6		

Rettighetshaver

Helga Minsevold, **D.e.**
Islandsgata 6,

OSLO 6

Byggetillatelse

??/??

Dato

??.mars 1984.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe grunn til å anse det for å være i strid med kravene til de bygningsmessige forhold

For byggesaksjefen

Byggesakskontrollør

Per M. Dæhlie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt sanitærbestemmelser og normer og gjelder ikke for installasjoner av sanitæranlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

ANMELDELSE
3 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
B/B.D. J. nr. 4446/48.

Ekspedisjons-Dokument

angående rep. etter brann

på matr.-nr. 6 Islandsgate

Innlevert 18. sept. 1948. Attestert 27 [illegible]

Vendes herr brannsjefen.

Oslo, den 18. sept. 1948.

Helge Hirlum

OSLO BRANNVESEN
Jnr. 7366 * 18 SEP 1948
Sak V/ [illegible]

JFK/HU. 7366/48.

Islands gate 6. Rep. etter brann.
Bygningskontrollens påtegn. 16/9-48.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

Bygningen har kjeller, 3 etasjer og loft. Veggene er utført av mur, men etasjeskillerne, trapper, tak og innredning for øvrig er av tre.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Trapperomsdører må i alle etasjer forsynes med selvlukker-mekanisme og lysåpninger i, over eller ved siden av dørene, må dekkes med ildsikkert glass.
2. Kjellernedgang i forbindelse med trapperommet må innbygges ildsikkert og lukkes i 1. etasje med ildsikker og selvlukkende dør utført i samsvar med vedlagte brannstyrets forskrifter.

Oslo brannvesen den 25. september 1948.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201506011-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild Jacobsen	Dato: 29.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ISLANDS GATE 6A	Eiendom:	232/208/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ISLANDSGATE 6	Adresse:	Islandsgate 6, 0658 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ISLANDS GATE 6 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 16.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201506011			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	17.03.2015	1/17
Plan 2. etasje	B1511-02	03.03.2015	1/26
Plan 3. etasje	B1511-03	03.03.2015	1/27
Plan 2. og 3. etasje	B1511-05	03.03.2015	1/28
Revidert plan 1. etasje	B1511-01	10.08.2015	4/2
Revidert snitt	B1511-06	10.08.2015	4/3
Revidert fasade	B1511-04	10.08.2015	4/4

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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.10.2015 av:

Arild Jacobsen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ISLANDSGATE 6, Islandsgate 6, 0658 OSLO, kjellronny50@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utvidelse av leilighet på loft

Islandsgata 6		86/4790

Sameiet Islandsgt. 6
Islandsgate 6

0658 OSLO 6

Tømrer Helge Winsvold
Islandsgate 6

0658 OSLO 6

AH/kfn

[illegible]marca 1987

For byggningssjefen

Byggningsinspektør

Arne Enerlæen

Ferdigattesten omfatter ikke bygningsmessige forhold som vedrører deler av tomten og gjelder ikke for installasjoner av rørledningsanlegg, varmeveksleranlegg, gass- og elektrisitet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS
Strømsveien 131
0663 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316574-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 12.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ISLANDS GATE 6	Eiendom:	232/208/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Islandsgate 6	Adresse:	Islands gate 6, 0658 OSLO
Søker:	Elektro Nettverk Service AS	Adresse:	Strømsveien 131, 0663 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske

FERDIGATTEST - ISLANDS GATE 6

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.06.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Eksisterende snitt		30.08.1989	1/8

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

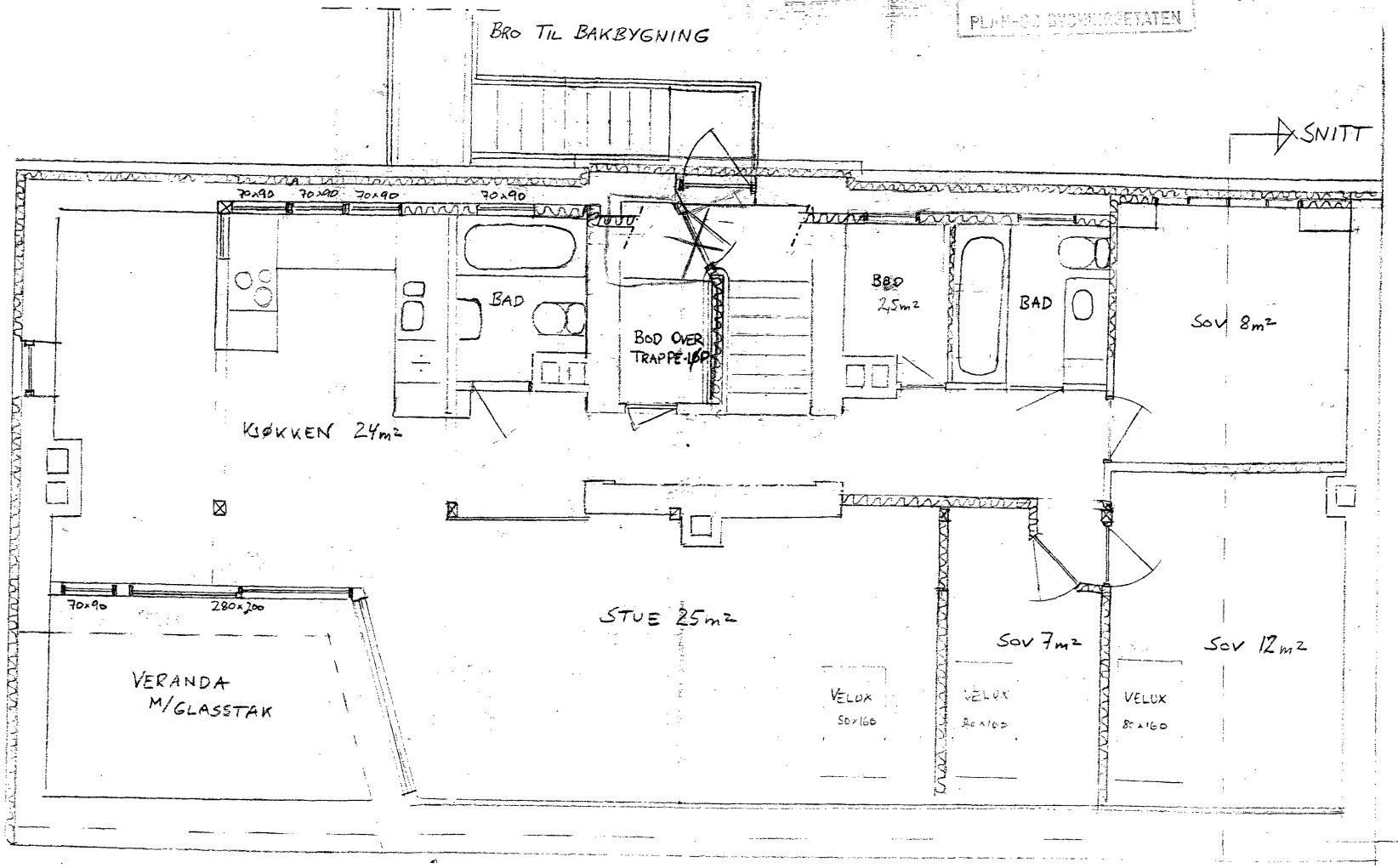
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2014 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

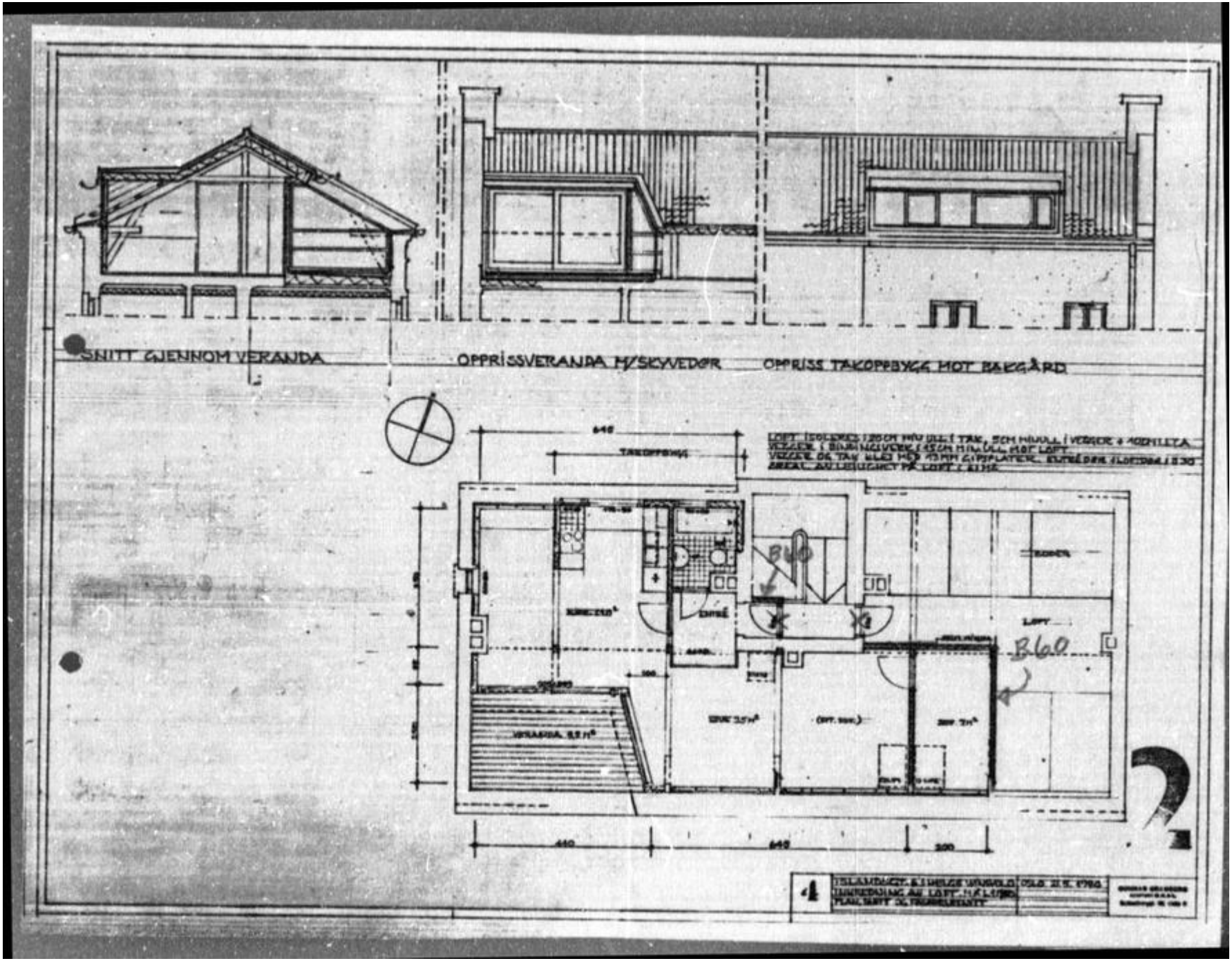
Kopi til:
Sameiet Islandsgate 6, Islands gate 6, 0658 OSLO, helge.winsvold@gmail.com

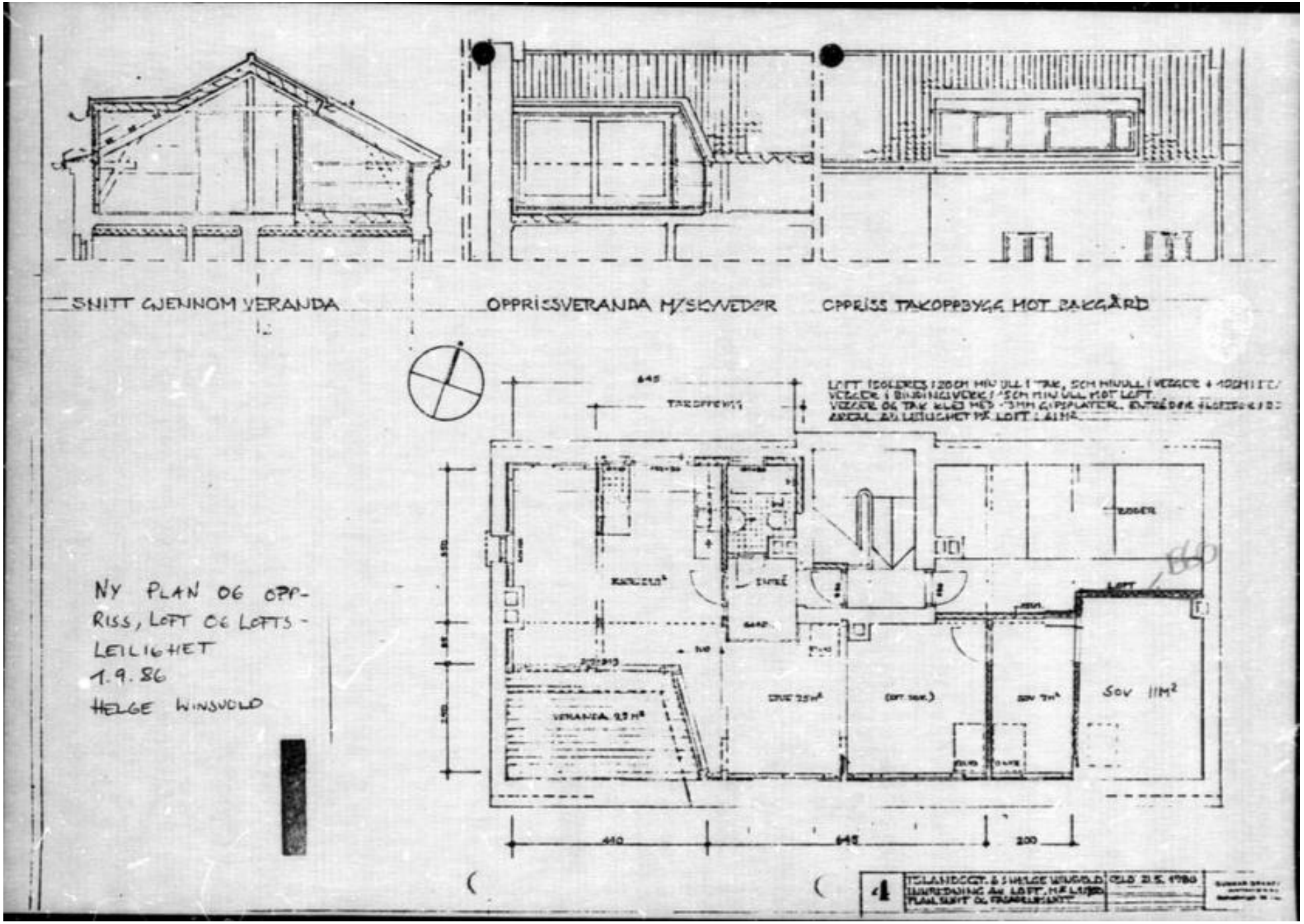
MOTTATT
09. FEB. 92
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



5

232/208 ISLANDSGT. 6		OSLO 30.10.90
LEILIGHET 4. ETASJE (LOFT)	M = 1:50	HELGE WINSVOLD
NY PLAN		Korr. 12.12.91 H.W.


SNITT GJENNOM VERANDA
OPPRISS VERANDA M/SKYVEDØR
OPPRISS TAKOPPBYGG MOT BAKGÅRD
TAKOPPBYGG
B60
B60
LOFT
4


SNITT GJENNOM VERANDA
OPPRISSVERANDA M/SKYVEDØR
OPPRISS TAKOPPBYGG MOT BAKGÅRD
TAKOPPBYGG
BODER
LOFT
SOV 11M²
VERANDA 9,3 M²
NY PLAN OG OPP-
RISS, LOFT OG LOFTS-
LEILIGHET
1.9.86
HELGE WINSVOLD

DAGBOKFØRT

05.FEB.85 007072

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 7. Bruk.

E R K L Æ R I N G

vedrørende Gnr. 232, bnr. 208, Islands gate 6 (Bakbygning)

83/4652
Bygn.kontr. jnr.

Fra bolig til kontorer
Bruksendringens art.

Den 21.1.85 har Oslo ~~bygningsråd~~/bygningssjef i henhold til § 7 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i stadfestet reguleringsplan av 28.7.77 (S-2255)

i anledning midlertidig tillatelse for Helge Winsvold til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overføres til andre og dispensasjonen kan når som helst tas tilbake.

Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til uten utgift for kommunen, etter pålegg, når som helst å opphøre med den midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

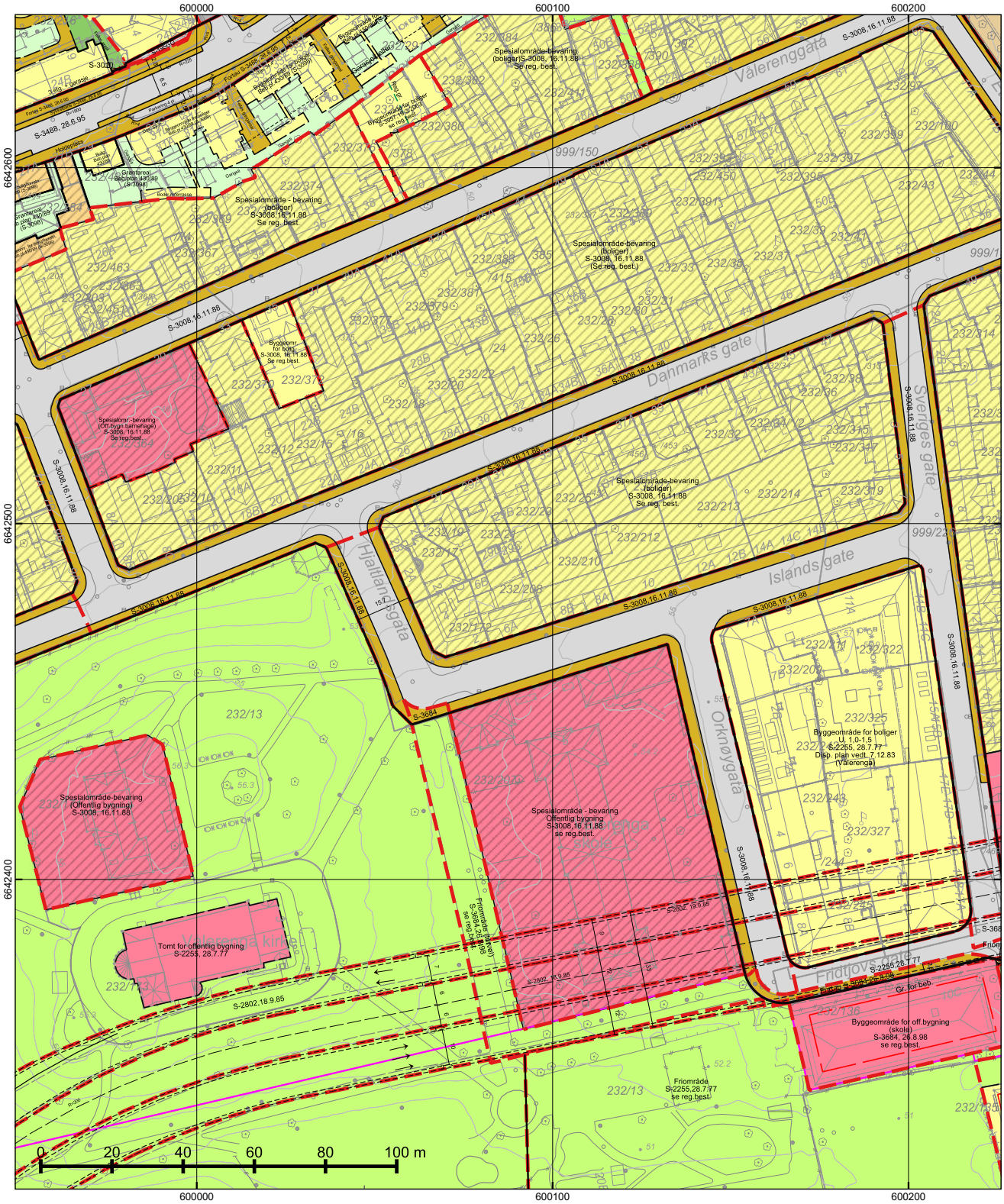
Oslo, den 25/1-85

Olav Bjerve

Bruker(e)s underskrift.

Eier/fester.

Berit Norstrøm Sissel With Sigve Endresen Helge Winsvold



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

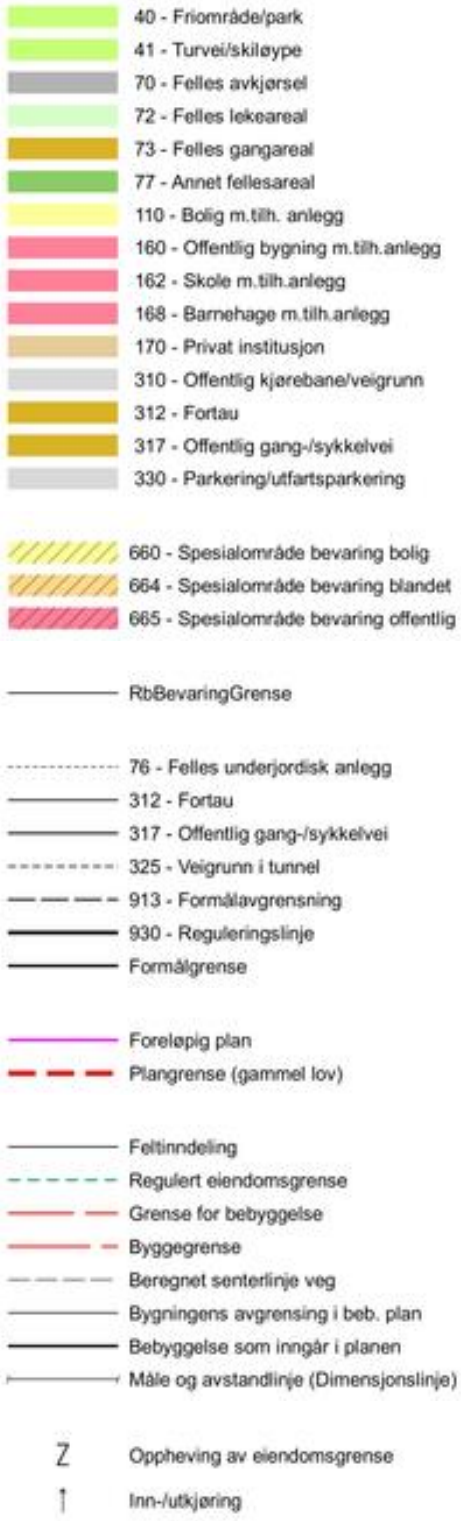
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

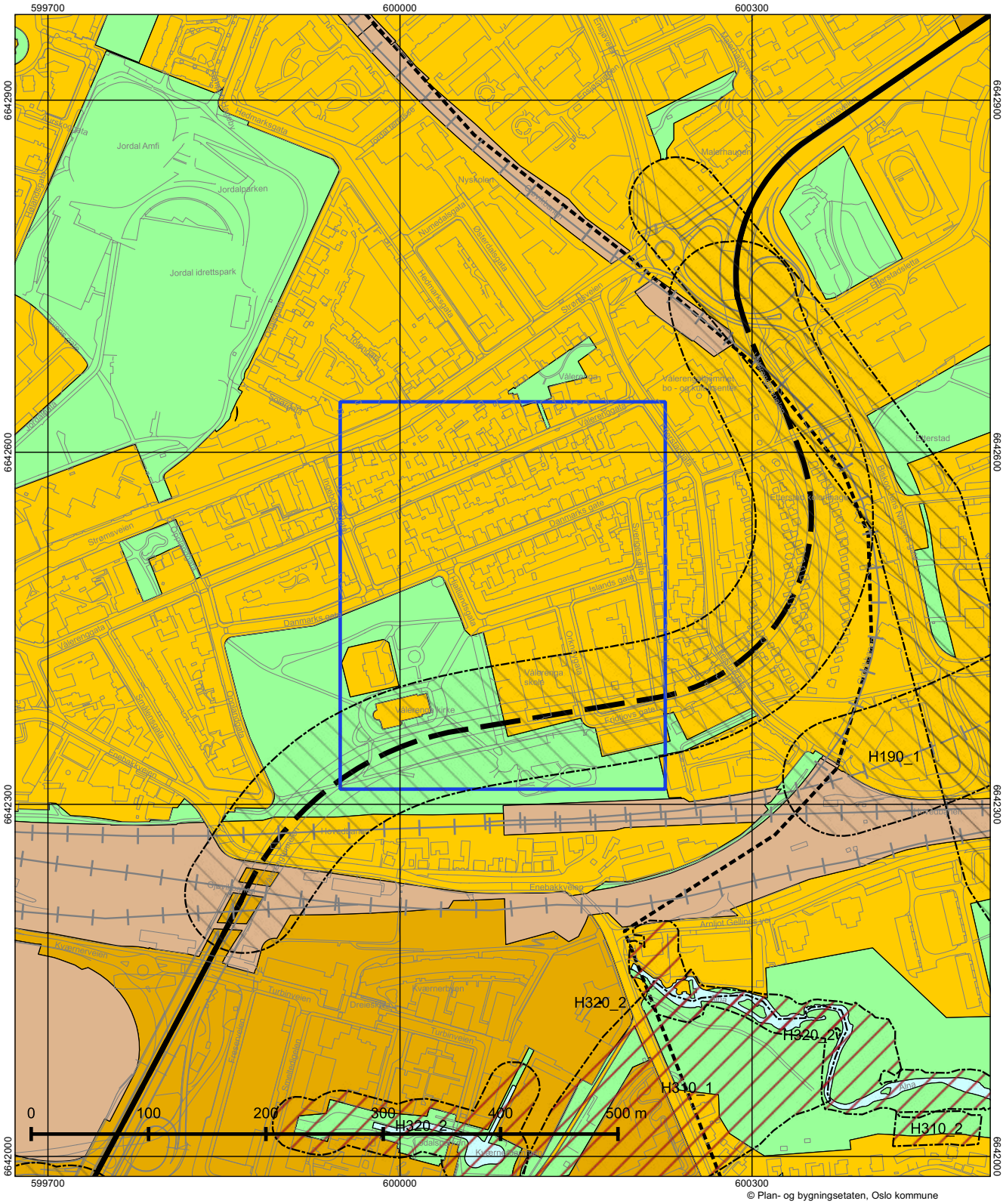
PlottID/Best.nr: 161880/ 86538282
Deres ref.:
Adresse: ISLANDS GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/208

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: 20.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161880/86538282
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 20.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538282
Deres ref: 210741

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 232, BNR. 208.

Vi viser til bestilling av 20.08.2026 for eiendom gnr. 232, bnr. 208.

GNR. 232 BNR. 208

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.12.1891.

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

327 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

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: 20-0408/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Islands gate 6A 0658 OSLO
Matrikkel: Gnr 232, bnr 208, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Amalie Sofie von Ahnen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.ahnen@nordvikbolig.no
478 23 468