NORDVIK

Jens Bjelkes gate 61

2 soverom | 78 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jens Bjelkes gate 61

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 3-roms på Tøyen | 78 m² BRA-i | Takhøyde ca. 3,3 m i stue/kjøkken | Felles takterrasse | Bod på 5 m²

Prisantydning	**6 719 000,-**
Omkostninger	**171 740,-**
Totalpris	**6 998 685,-**
Fellesgjeld	**107 945,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 579,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

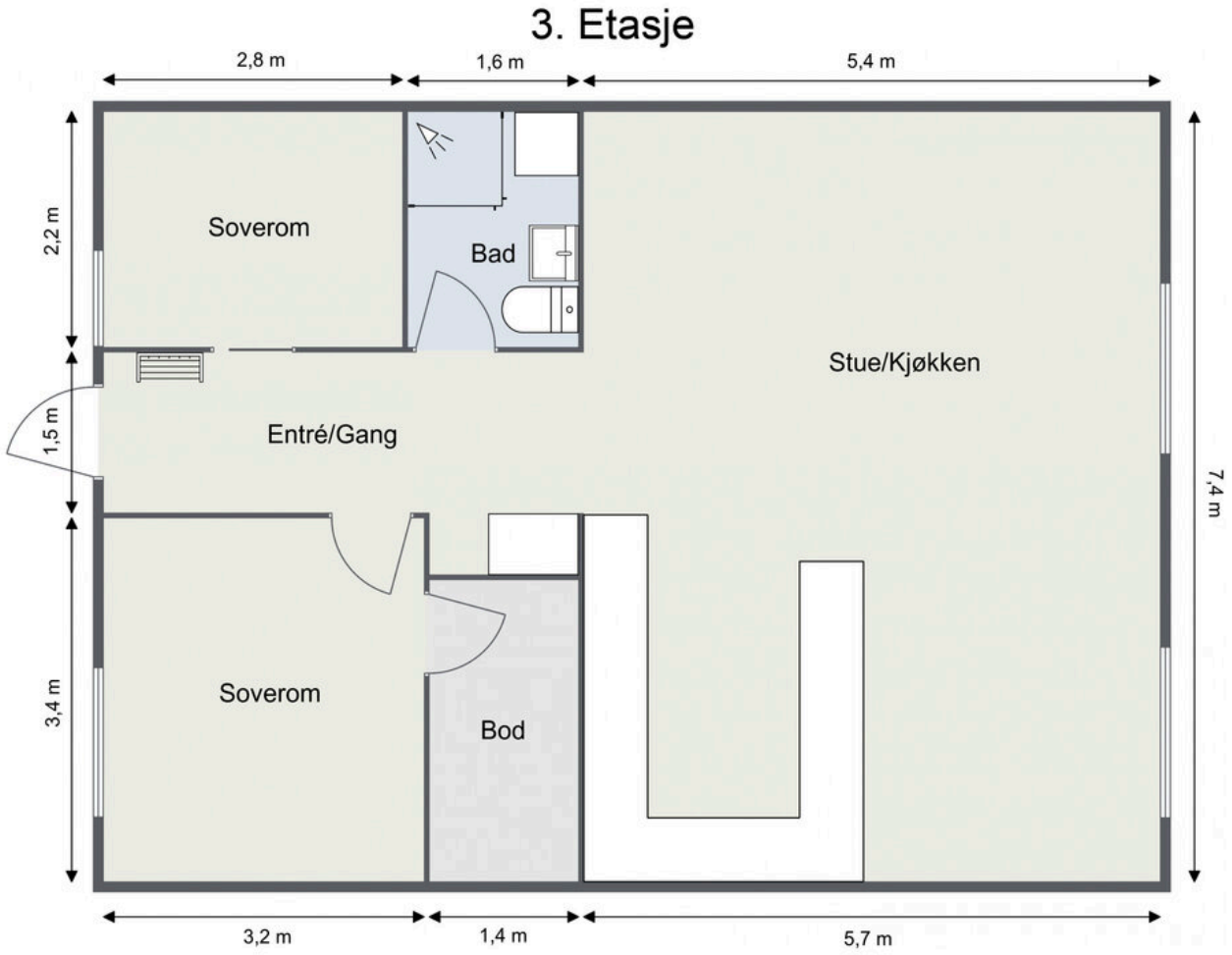
Velkommen til Jens Bjelkes gate 61! En lys 3-roms i 3. etasje med 78 m² BRA-i. Luftig stue og kjøkken med ca. 3,3 meter takhøyde, parkett og gode lysforhold. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og badet har dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Gulvvarme i alle rom. Sentralt på Tøyen med kort vei til Tøyen torg, parker, serveringssteder og dagligvare, med Rema 1000 som nærmeste. Sameiet har hyggelige utearealer og felles terrasse.

Kort fortalt:

- To soverom
- Byggeår 2014
- Ekstern bod på 5 m² i 1. etasje
- Felles terrasse med sittegrupper
- 78 m² BRA-i og totalt 83 m² BRA
- Fjernvarme og balansert ventilasjon
- Kort vei til Tøyen T-bane og buss

Room Sketcher

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO






RYBNA


WARSZAWA
ASCHEHOUGS VERDENSATLAS










KĄTY RYBACKIE














RYLKO


































SAMEIE
Jens Bjelkes gate 61
Pelierin margarinfabrikk 1921.








BIBLIOTEK


FRISØR
H27
BAR
MAT
SCENE
H22
BAKST
OPTIKER
Bakeri


Tøyen



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0210/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231, bnr 28, snr 30 i Oslo kommune

Selgere
Joanna Bremer
Max Bremer

Kjøpesum og omkostninger
6 719 000,- (Prisantydning)
107 945,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 826 945,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
170 650,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 740,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 998 685,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 011 685,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 83 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 78 kvm.
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Sol på balkongen til ettermiddag på sommerstid iht. selger.

Innhold
3. Etasje: Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken
1. Etasje: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest
Dokumentasjon: Ferdigattest
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Da veggen består av gips og stål er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2014. Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukkingsapparat, sprinkleranlegg og røykvarsler.

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

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

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jobber hos Würth (teknisk fag leverandør) og har selv erstattet silikon fuger i dusjen, blandebatteri i bad og skapdør med dørhåndtak i leilighet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Membranen er testet og tett. Silikoner på toppen er oppgradert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er del av originalplanen fra 2015

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: Oslo entreprenør har oppgradert hele anleggets regn-vann system. Garasjen har e-lader og felles terrasse har fått ny utstyr/oppsett.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo entreprenør har oppgradert hele anleggets regn-vann system - ikke leilighet spesifikk.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Funker bra

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Funker bra

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har åpnet kjøkken veggen for en bedre romfølelse og mer lys i hele leiligheten

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Vi hadde en ventilasjons hovedkontroll i 2024 - Alt i orden. Akkurat nå jobber vi med en fagekspert med oppdatering av ventilasjonsoppsett for en sterkere kjøkkenvifte

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sammen med Oslo entreprenør har vi malt alle veggene.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke noe jeg vet om

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

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: Ingen problemer

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)
Ja
Beskriv: Da var problemer med regn vann drenering i fellesområdene når det regner sterk - men det er fikset som beskrevet fra Oslo Entreprenør. Funker bra nå

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen problemer

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen problemer

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen problemer

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen problemer

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

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen problemer

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen problemer

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann vil sende en ny rapport fra Oktober 2026.

28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Veldig god og hyggelig nabolag

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

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

fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk med saltak tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon/betong. Utvendig fasader er kledd med malte flater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Gulvet er av parkett.
Veggene har tapet og malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte, glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Overflater - gulv:
Beskrivelse
Gulvet er av parkett.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist merker og flekker på enkelte parkettbord i stue/kjøkken.
Konsekvens/tiltak
- Forholdet er hovedsakelig av estetisk betydning.
- Overflatebehandling eller utskifting av berørte parkettbord kan vurderes ved behov.

TG2 - Innvendige dører:
Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist slitasje på innvendig badedør.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Lokal utbedring må påregnes.

TG2 - 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling:
Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
Konsekvens/tiltak
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
- Fuger bør skiftes ut.

TG2 - 3. Etasje > Bad > Overflater gulv:
Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist bom (hulrom under) i flere fliser, og enkelte fliser fremstår som løse.
Konsekvens/tiltak
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfanget. Løse og skadde fliser bør utbedres eller skiftes ved behov.
- Løse fliser kan løsne ytterligere og medføre skade på omkringliggende fliser. Forholdet kan også føre til sprekkdannelser og redusert levetid på flisgulvet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin medfølger salget.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklamper

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

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

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

Adgang til utleie
Seksjonseier har adgang til å leie ut boligen. Sameiets vedtekter inneholder ingen særskilte begrensninger for ordinær langtidsutleie eller krav om styregodkjenning ved utleie.

Korttidsutleie reguleres av eierseksjonsloven. Utleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er som hovedregel ikke tillatt ved korttidsutleie. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Årsmøtet kan med minst to tredjedels flertall fastsette en annen grense mellom 60

og 120 døgn.

Utleier er ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og trivselsregler.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4.709 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 579,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene utgjør kr 4 579,20 per måned, fordelt på felleskostnader drift bolig kr 3 632,20, internett kr 199 og felleskostnader administrasjon kr 748.

Felleskostnadene dekker sameiets ordinære drift og administrasjon, herunder blant annet bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel, styrehonorar, revisjon, drift og vedlikehold av bygninger og fellesarealer, heisanlegg, brannsikringsanlegg, ventilasjonsanlegg, felles energianlegg, vaktmestertjenester, renhold og internett. Felleskostnadene bidrar også til å dekke sameiets låneforpliktelser.

Oppvarming og varmt tappevann avregnes etter forbruk gjennom Techem. Disse kostnadene faktureres månedlig via felleskostnadene, men inngår ikke i oppgitt beløp på kr 4 579,20 per måned. De samlede månedlige bokostnadene vil derfor være høyere og variere med forbruket. Kostnader til strømforbruk i egen bolig kommer i tillegg.

Felleskostnadene kan endres som følge av blant annet renteendringer, prisstigning, endrede driftskostnader, vedlikeholdsbehov og eventuelle nye låneopptak eller ekstraordinære innbetalinger.

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 606 923,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 427 693,- 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
Bredbånd inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Gamle Margarinfabrikken Sameie, orgnr. 913836820

Om sameiet
Gamle Margarinfabrikken Sameie er et kombinert eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 231, bnr. 28 i Oslo kommune, organisasjonsnummer 913 836 820. Sameiet består av boligseksjoner, næringsseksjoner,

garasjeseksjon og kulturseksjon.

Eiendommens seksjoner er fordelt slik:
Jens Bjelkes gate 59 og 61: Boligseksjonene, seksjon 3–8 og 11–35.
Jens Bjelkes gate 57: Næringsseksjon I, seksjon 1, forretning.
Borggata 11: Næringsseksjon II, seksjon 2, forsamlingslokale.
Borggata 9: Garasjeseksjonen, seksjon 9, parkering.
Borggata 7–9: Kulturseksjonen, seksjon 10, kultur, undervisning, forretning og bevertning.

Sameiet omfatter dermed også nærings- og kulturvirksomhet. Virksomhet i slike seksjoner kan medføre aktivitet, ferdsel og lyd fra omkringliggende arealer og lokaler.

Boder:
Til hver boligseksjon hører eksklusiv bruksrett til én nummerert bod i fellesareal i 1. etasje. Bruksretten følger seksjonen og kan ikke selges eller pantsettes separat. Forretningsfører oppbevarer oversikt over bodfordelingen.

Parkering:
Sameiets garasjeseksjon består av totalt 18 parkeringsplasser og er organisert som et eget tingsrettslig sameie. Parkeringsplassene er knyttet til særskilte andeler i garasjeseksjonen. Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass. Gjester må benytte parkeringsmuligheter utenfor garasjeanlegget. Eventuell garasjeandel må avklares særskilt for den aktuelle boligen.

Fellesarealer:
Sameiet har blant annet felles gårdsrom, atrium, felles terrasser og øvrige fellesarealer. Terrassen i atriet ble i 2025 oppgradert med nye møbler og plantekasser. Det er etablert en ordning for booking av terrassen til arrangementer og sammenkomster. Bruken av fellesarealene kan medføre aktivitet og lyd.

Vedlikehold og reklamasjonssaker:
Sameiet har over flere år gjennomført omfattende vedlikeholds- og utbedringsarbeider. Styrets årsrapport for 2025 opplyser at sameiet fortsatt følger opp en reklamasjonssak mot entreprenør. Etter utbedringer sommeren 2024 oppsto nye lekkasjer fra atriet ned til bodområdene. Forholdene følges opp, og nødvendige tiltak gjennomføres i dialog med entreprenør.

I 2025 ble det blant annet gjennomført utbedringer av heisanlegget, oppgradering av låsesystem på fellesdører, utskifting av brannslukkingsapparater, fasadevask og forskjellige tiltak mot vanninntrenging. Bolter fra tidligere rekkverk over inngangspartiet ved heisen ble fjernet, murverk ble reparert og vannskader utbedret.

Flere leiligheter hadde i 2025 opplevd lekkasjer fra takvinduer som følge av snøsmelting. Styret opplyser at de aktuelle forholdene ble utbedret, og at ytterligere forebyggende tiltak knyttet til beslag og takdetaljer ble vurdert.

Planlagte arbeider i 2026:
I styrets årsrapport for 2025 er følgende prosjekter oppført for 2026:
- Vedlikehold av murarbeider og oppfølging av fuktskader.
- Utbedring av sprekker og lekkasjer i svalganger i 4. etasje.
- Impregnering av pipe for å forebygge vannskader.
- Utbedring av lekkasjer fra vannslanger i atriet.
- Videre oppfølging av reklamasjonssaker.
- Videre arbeid med møblering av terrasse.

De planlagte arbeidene kan innebære håndverksaktivitet, støy, støv og midlertidige begrensninger i bruken av fellesarealer. Det er ikke dokumentert i det fremlagte materialet at alle arbeidene er ferdigstilt, eller hva de endelige kostnadene vil bli.

Sameiets økonomi:
Sameiet har betydelige kostnader knyttet til vedlikehold og tidligere utbedringsprosjekter. Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 925 149. Budsjettet for 2026 viser et forventet overskudd på kr 174 568, men dette er et budsjettert resultat og ikke et bekreftet regnskapsresultat. Sameiets økonomi kan påvirkes av videre utbedringer, reklamasjonskostnader og finansieringsbehov.

Det kan ikke utelukkes at sameiet vil få behov for økte felleskostnader, nye låneopptak eller ekstraordinære innbetalinger for å dekke fremtidige kostnader. Det foreligger ikke opplysninger i det gjennomgåtte materialet om konkrete vedtatte beløp for slike endringer.

Fjernvarme:
Sameiet har gjennomført tiltak for oppgradering og energieffektivisering av fjernvarmeanlegget. Det er blant annet gjennomført etterisolering av fjernvarmerør. Styret opplyser at sameiet har inngått avtale om Norgespris på fjernvarme, noe som har bidratt til reduserte kostnader.

Vaktmester og drift:
Sameiet har vaktmestertjenester og avtaler for renhold og oppfølging av fellesarealer.

Vedtekter og trivselsregler:
Sameiets vedtekter og trivselsregler regulerer bruk av seksjoner, fellesarealer, vedlikeholdsansvar og øvrige forhold. Kjøper forutsettes å gjøre seg kjent med disse dokumentene.

Det henvises til sameiets årsrapport, årsregnskap, årsmøteprotokoller, vedtekter og øvrige dokumenter for ytterligere informasjon.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 107 945,-pr. 12.10.2026

Sameiets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207993735
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05 %
Restsaldo per 12.10.2026: kr 3 813 024
Innfrielsesdato: 30.11.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Seksjonens andel fellesgjeld utgjør kr 107 945,56 per 12.10.2026. Beregnede månedlige kapitalkostnader for seksjonen er kr 1 119, inkludert renter og avdrag.

Sameiet tok i 2022 opp et lån på opprinnelig kr 5 000 000 til finansiering av reklamasjonssaker og forskjellige utbedringsprosjekter. Lånemidlene er benyttet til blant annet takvinduer, oppgradering av fjernvarmeanlegget, terrassemøbler, undersøkelser og utbedringer av lekkasjer samt juridisk og teknisk bistand.

Det er ikke anledning til individuell nedbetaling av fellesgjelden gjennom IN-ordning.

Lånet har flytende rente. Endringer i rentenivået vil kunne påvirke sameiets lånekostnader og dermed felleskostnadene for seksjonseierne. Eventuelle fremtidige låneopptak eller ekstraordinære innbetalinger kan også påvirke de økonomiske forpliktelsene.

Sameiet har fortsatt uavklarte forhold knyttet til reklamasjonssaker, fukt og lekkasjer samt planlagte vedlikeholdsarbeider. Endelige kostnader og eventuell fremtidig finansiering av disse forholdene er ikke dokumentert i det fremlagte materialet.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning for felleskostnader. Ved betalingsmislighold fra seksjonseiere vil sameiet kunne bli påført økonomiske belastninger. Sameiet har lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for krav som følger av sameieforholdet, innenfor lovens rammer.

Sameiet har felles lån i OBOS-banken AS med en samlet restsaldo på kr 3 813 024 per 12.10.2026. Seksjonens andel av fellesgjelden utgjør kr 107 945,56 per samme dato.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 7,05 %, 12 terminer per år og oppgitt innfrielsesdato 30.11.2038. Beregnede kapitalkostnader for seksjonen utgjør kr 1 119 per måned, inkludert renter og avdrag. Beløpet er beregnet med utgangspunkt i gjeldende lånebetingelser og kan endres ved renteendringer eller andre endringer i låneforholdet.

Sameiet tok opprinnelig opp et lån på kr 5 000 000 i 2022 for å finansiere reklamasjonssaken og forskjellige utbedrings- og vedlikeholdsprosjekter. Midlene er blant annet benyttet til bygningsmessige utbedringer, takvinduer, fjernvarmeanlegg, juridisk bistand i reklamasjonssaken og andre fellestiltak.

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 925 149 og et samlet udekket tap på kr 2 996 366 per 31.12.2025. Sameiet opplyser at negativ egenkapital blant annet skyldes rehabiliterings- og utbedringskostnader som er finansiert gjennom felles låneopptak. Verdien av den enkelte bolig inngår ikke i sameiets balanse.

Sameiet har fortsatt pågående reklamasjonssaker, registrerte lekkasje- og fuktproblemer og planlagte vedlikeholdsarbeider. Fremtidige kostnader til slike arbeider kan påvirke sameiets økonomi og medføre behov for økte felleskostnader, nye låneopptak eller ekstraordinære innbetalinger. Det foreligger ikke dokumentasjon i det fremlagte materialet på at ytterligere låneopptak eller konkrete økninger er vedtatt.

Det er ikke anledning til individuell nedbetaling av fellesgjelden gjennom IN-ordning. Fellesgjelden kan endres frem til overtakelse, blant annet som følge av ordinær nedbetaling eller eventuelle endringer i låneforholdet.

Fellesformue
Kr 11 092,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap 2025:
Sameiets årsregnskap for 2025 viser samlede driftsinntekter på kr 2 780 512 og samlede driftskostnader på kr 3 456 124. Driftsresultatet var negativt med kr 675 612. Etter finansposter viser årsregnskapet et underskudd på kr 925 149.

Til sammenligning viste årsregnskapet for 2024 et underskudd på kr 696 572.

Sameiet hadde per 31.12.2025 et samlet udekket tap (negativ egenkapital) på kr 2 996 366. I regnskapets note 13 opplyses det at dette skyldes at sameiet over tid har hatt høyere kostnader enn inntekter, og at utbedrings- og rehabiliteringstiltak har vært finansiert gjennom felles låneopptak. Verdien av den enkelte bolig inngår ikke i sameiets balanse, og det samlede låneopptaket nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Sameiets samlede langsiktige gjeld utgjorde kr 3 959 407 per 31.12.2025. I henhold til oppdaterte megleropplysninger fra OBOS var lånesaldoen redusert til kr 3 813 024 per 12.10.2026.

Sameiet hadde samlede bankinnskudd på kr 1 115 038 per 31.12.2025, fordelt på driftskonto og sparekonto. Det fremgår av avdelingsoppgjøret at fri avdelingskapital for boligseksjonene utgjorde kr 715 730 per 31.12.2025.

Vedlikehold og ekstraordinære kostnader:
I 2025 ble det kostnadsført kr 824 249 til ordinær drift og vedlikehold og kr 511 803 til konsulenthonorarer.

Avdelingsoppgjøret for 2025 viser i tillegg lånefinansierte kostnader på samlet kr 1 004 307. Disse omfatter blant annet arbeider på takvinduer, fjernvarmeanlegget, terrassemøbler, reklamasjonssaken og feilsøking av lekkasjer.

Sameiet har fortsatt pågående reklamasjonssaker og registrerte lekkasje- og fuktproblemer. Styrets årsrapport for 2025 beskriver blant annet nye lekkasjer fra atriet til bodområdene etter tidligere utbedringer. Det er også planlagt utbedringer av svalganger, murarbeider, pipe og lekkasjer i atriet i 2026.

Budsjett 2026:
Budsjettet for 2026 viser forventede samlede driftsinntekter på kr 3 310 730 og driftskostnader på kr 2 873 162. Budsjettert driftsresultat er positivt med kr 437 568. Etter finansposter er budsjettert årsresultat positivt med kr 174 568.

Det budsjetterte overskuddet innebærer ikke at de planlagte arbeidene er fullfinansiert, eller at det ikke kan oppstå ytterligere kostnader.

Fremtidige kostnader:
Som følge av pågående reklamasjonssaker, lekkasjeproblematikk, vedlikeholdsbehov og sameiets låneforpliktelser kan det oppstå behov for ytterligere finansiering. Dette kan medføre økte felleskostnader, nye låneopptak eller ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på konkrete vedtak om ytterligere låneopptak eller bestemte økninger i felleskostnadene. Fremtidige kostnader og endelig finansiering av planlagte og eventuelle nye tiltak er derfor forbundet med usikkerhet.

Sameiets lånerente er flytende og utgjorde 7,05 % per 12.10.2026. Renteendringer kan påvirke fremtidige kostnader.

Regnskapet for 2025 ble godkjent på ordinært årsmøte 02.06.2026. Årsresultatet ble vedtatt overført til egenkapitalen.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i sameiets årsregnskap, budsjett, årsrapport, avdelingsoppgjør og årsmøteprotokoller.

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

Gjeldende fremlagte vedtekter er sist endret på ordinært årsmøte 21.06.2023. Trivselsreglene ble vedtatt 29.10.2014.

Vedtektene regulerer blant annet bruk av seksjonene og fellesarealene, vedlikeholdsansvar, kostnadsfordeling, bruksrett til boder og garasjeanlegg samt rettigheter og plikter for seksjonseierne.

Det bør være ro mellom kl. 23.00 og 08.00. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje, herunder arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som omfatter røropplegg, skal utføres av autoriserte firmaer.

Boring, montering eller endringer på fasaden skal avklares med styret på forhånd. Dette gjelder også utvendig solskjerming og andre installasjoner.

Grilling på terrasser, balkonger og fellesområder er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill, og må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Fellesarealer, svalganger, trapper og rømningsveier skal holdes frie for private gjenstander som kan hindre ferdsel eller rømning.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseierne plikter å følge sameiets vedtekter og trivselsregler samt sørge for nødvendig vedlikehold av egen seksjon i samsvar med vedtektene.

Sameiet har vaktmestertjenester og avtaler for renhold og vedlikehold av fellesarealer. Styret forbeholder seg retten til å innkalle til dugnad i spesielle tilfeller.

Seksjonseierne skal bidra til forsvarlig bruk av fellesarealene og sørge for at felles inngangspartier, trapper, svalganger og øvrige rømningsveier holdes frie.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at husstandens medlemmer, leietakere og andre som gis adgang til eiendommen, følger sameiets vedtekter og trivselsregler.

Seksjonseierne har ansvar for vedlikehold av egen seksjon i henhold til vedtektene, herunder innvendige overflater og installasjoner som omfattes av den enkelte eiers vedlikeholdsplikt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dyreeier viser hensyn til øvrige beboere og tar ansvar for dyreholdet.

Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes og kastes i søppelkassene, ikke i søppelbøtter på fellesområdet.

Mating av fugler på terrasser og fellesområder frarådes.

For øvrig vises det til sameiets trivselsregler.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 821111

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 079 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Jens Bjelkes gate 61 på Tøyen, med kort avstand til et mangfold av servicetilbud, hyggelige serveringssteder, grønne parker og et pulserende byliv. Her bor man i et spennende og etablert boligområde som kombinerer urban atmosfære med nærhet til flere av Oslos populære bydeler.

I umiddelbar nærhet finner man Tøyen torg, som byr på et variert utvalg av restauranter, kafeer, butikker og øvrige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet Joker og Kiwi, begge innen kort gangavstand. Området har også et rikt kultur- og aktivitetstilbud, med blant annet Tøyenbadet, Botanisk hage og Naturhistorisk museum i nærområdet.

For den som setter pris på grøntområder og rekreasjon, ligger Botanisk hage og Tøyenparken innen behagelig gangavstand. Her finnes flotte muligheter for spaserturer, trening og avslapning. Det er også kort vei til Kampen med sin sjarmerende trehusbebyggelse, hyggelige nabolagskafeer og Kampen park.

Fra boligen er det enkel tilgang til både Grünerløkka, Grønland og sentrum. Grünerløkka byr på et omfattende utvalg av restauranter, barer, nisjebutikker og kulturopplevelser, mens Bjørvika og Barcode tilbyr moderne byliv, shopping og sjøfronten med flotte rekreasjonsmuligheter.

Beliggenheten passer utmerket for den som ønsker å bo sentralt med det meste av hovedstadens fasiliteter innen rekkevidde.

Bebyggelse
Nærområdet består av variert og etablert bybebyggelse med en spennende kombinasjon av klassiske bygårder, nyere leilighetsbygg og enkelte nærings- og servicebygg. Området kjennetegnes av en urban og mangfoldig karakter, med et levende nærmiljø og en blanding av boligbebyggelse, butikker, serveringssteder og offentlige tilbud.

Tøyen har gjennomgått betydelig utvikling over tid, og fremstår i dag som et attraktivt sentrumsnært boligområde. I de omkringliggende kvartalene finner man både tradisjonell murbebyggelse og nyere boligprosjekter, som sammen gir området et variert arkitektonisk uttrykk.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til både T-bane og buss. Tøyen T-banestasjon ligger omtrent 350 meter fra boligen og er et sentralt knutepunkt med forbindelser til store deler av Oslo og omegn. Herfra kommer man seg enkelt til blant annet Jernbanetorget, Nationaltheatret, Majorstuen og øvrige sentrale destinasjoner.

Det finnes også bussholdeplasser i nærområdet, blant annet ved Tøyenkirken, som gir ytterligere reisemuligheter. Oslo S og Jernbanetorget nås enkelt med kollektivtransport, og gir tilgang til et omfattende tilbud av tog, buss, T-bane og øvrig kollektivtransport.

Den sentrale beliggenheten gjør det også enkelt å komme seg rundt til fots eller med sykkel, enten man skal til jobb, studier eller benytte seg av byens mange kultur- og fritidstilbud

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 05.04.2022, saksnummer 201106131-125, for etablering av 30 boenheter innpasset bak verneverdige fasader mot Borggata, med bevertning, forretning og parkering i kjeller. Ferdigattesten omfatter eiendommen Borggata 11 / Jens Bjelkes gate 57–61.

Det foreligger også følgende midlertidige brukstillatelser knyttet til tiltaket:

- Midlertidig brukstillatelse datert 26.06.2014, saksnummer 201106131-79, for boliger og parkering, med unntak av villa AH0101 og leilighetene AH0201 og AH0204. Gjenstående arbeider omfattet blant annet montering av permanente rekkverk og behandling av sluttrapport for avfallshåndtering.
- Midlertidig brukstillatelse datert 01.10.2014, saksnummer 201106131-84, for villa AH0101 og leilighetene AH0201–AH0204. Gjenstående arbeider omfattet blant annet innvendige arbeider i næringsarealer, rehabilitering av pipe og beplantning.
- Midlertidig brukstillatelse datert 18.09.2015, saksnummer 201106131-98, for deler av 1. etasje, nærmere bestemt forsamlingslokale. Gjenstående arbeider omfattet blant annet innvendige arbeider i arealer for bevertning og rehabilitering av pipe.

De midlertidige brukstillatelsene er utstedt før ferdigattesten av 05.04.2022. I forbindelse med

ferdigattesten har Plan- og bygningsetaten lagt til grunn at kravene og betingelsene i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Det fremgår også at sluttrapportene for avfallshåndtering er behandlet.

Det foreligger i tillegg en separat ferdigattest datert 09.02.2015, saksnummer 201310759-14, for oppføring av trafostasjon på eiendommen Jens Bjelkes gate 61.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattestene gjelder de tiltakene og det tegningsgrunnlaget som fremgår av de respektive byggesakene. Ferdigattest innebærer ikke nødvendigvis at eventuelle senere endringer i boligen er godkjent.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i vedlagte byggesaksdokumentasjon.

Det foreligger byggetegninger datert 27.04.2011. Disse stemmer i stor grad overens med dagens bruk av boligen. Det er originalt tegnet et soverom på deler av dagens stue. Dette er en endring fra boligens hoveddel til hoveddel og krever ikke godkjennelse fra kommunen.

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

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

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

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

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

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

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202507560
Jens Bjelkes gate 59 - etablering av vinterhage

Saksnummer
202509563
Borggata 7-9 - mulig ulovlig bruksendring til crossfitsenter og mulig ulovlige lysgraver

Saksnummer
202511672
Jens Bjelkes gate 70 - oppføring av fire balkonger

Saksnummer
202517281
Jens Bjelkes gate 72 - tiltak - Sykkelbod

Saksnummer
202608505
Borggata 12D - rehabilitering av bad - H0201

Saksnummer
202605861
Borggata 12D - mulig ulovlig bruksendring

Saksnummer
202605369
Borggata 12E - skifte av eksisterende sluk i våtrom

Saksnummer
202515659
Jens Bjelkes gate 76 A - fasade- og bruksendring

Saksnummer
202515659
Jens Bjelkes gate 76 A - fasade- og bruksendring

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

301/231/28/30:
17.02.1920 - Dokumentnr: 901713 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1953 - Dokumentnr: 414105 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1994 - Dokumentnr: 3917 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. endring fra kantine til kafe`
Rettighetshaver: Mohammad Walayat
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2001 - Dokumentnr: 30079 - Erklæring/avtale
Best. om areal avsatt til fellesområde.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale
Best om rettigheter og plikter til fellesareal.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:619 Snr:1 -
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:619 Snr:141
Bruksrett til grunn for reaparasjon og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale
Forbud mot innhegning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2014 - Dokumentnr: 346157 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 779/70460

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Tilgang til Botanisk hage og andre parker, T-Bane, Tøyen Bad, Butikker og Bar/Restaurant i området. Med Boligen selv vil vi savne vår
morgen kaffe i sol på terrassen, høy tak, masse lys, stor stue/kjøkken for hyggelige kvelder eller besøk.
Leiligheten også er veldig god
lyd-isoliert - vi hører ingen nabo og når vi feirer litt, forteller de oss alltid at de hørte ingen ting.
Det er også en kult følelse å tenke at man bor i en gammel Fabrikk og at du kan ser mange elementer av det fortsatt.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Vi har en blanding av parer og unge familier. Alle hilser hver andre.
Styret av sameie er veldig behjelpelig. Hvis du vil låne en stige eller spesial verktøy, trenger tips eller noe er det ingen problem.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Tøyen kan beskrives som en hip område "in the making". Vi føler oss veldig trygg. Man har mange muligheter for aktiviteter og god tilgang
til andere bydeler via T-bane eller Bus. Man har folk som går ut på helgen
T-bane statjon har tilgang til alle linjer.
Bus linje 20 eller 37 er også rett i nærheten og kjører kryss byen.

Tøyen T-bane Stasjon får en major oppgradering - arbeider har begynt
Vi har Rema, Kiwi, Bunnpris og Coop Prix i radius av 3 min. Joker er direkt i huset.
Cross-Fit treningssenter er i samme huset, litt lengre ned
FreshFitness er rundt hjørnet.
Tøyen Torg tilbyr forskjellige Bar, restaurant, Apotheke og en Deichmann
Kafe-Highlights for oss: Handwerk, Farine, Håndbakt, Obelia, Kaffeebrenneri.og Little Pickle - alt innefor 600m
Kunsthall Oslo har flyttet in 500 m fra oss - veldig kult
Gamle Munch har regelmessig events
Tøyenskole er 300 m fra oss. Men bak 2 husrekker - vi hører skolen ikke
Vi har mange barnehager og lekeplasser direkte rundt oss.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Rundt-Tur: Ned og gjennom Botanisk hage, opp via Tøyen Park og etter det til Kampen Park, gjennom Kampen rundt Klosterenga og Botsparken og tilbake til oss. Hvis vi har lyst, finnes på vei veldig deilig kaffee som Handwerk, Farine, Håndbakt, Obelia eller Kaffeebrenneri.
Hvis vi ønsker å gå litt mer i Natur har vi selvfølgelig alle klassiker med T-bane tilgjenlig som Sognsvann eller Frognersseteren.
Eller vi går til Tøyen Park og ta tog til Nordmarka - alt innefor Zone 1 og vi kan bare gå fra huset til tog-statsjon.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 555,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-

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

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg boligstyling kr. 7 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 350,-

Samlet skal selger betale kr. 153 955,- 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 26. oktober 2026

Ansvarlig megler
Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Megler
Magnus Keneni Svartebekk, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97178177

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

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

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

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

Jens Bjelkes gate 61

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 266 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	**4 min**
342 elever, 19 klasser	0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.)	**7 min**
203 elever, 13 klasser	0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.)	**12 min**
487 elever, 21 klasser	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**13 min**
617 elever, 44 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**16 min**
431 elever, 30 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	**10 min**
Elvebakken videregående skole	**20 min**
576 elever	1.6 km

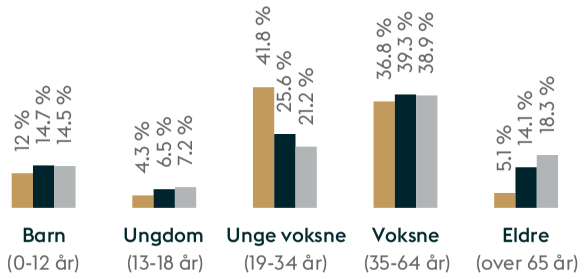
Offentlig transport

Tøyen skole	**4 min**
Linje 5N, 60	0.3 km
Tøyen	**6 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.4 km
Heimdalsgata	**13 min**
Linje 17	1.1 km
Tøyen stasjon	**16 min**
Linje RE30, R31	1.2 km
Oslo S	**18 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.4 km

Barnehager

Min Árbi	**4 min**
Langleiken barnehage (1-5 år)	**4 min**
32 barn	0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år)	**5 min**
27 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	5 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

Sport

Schubelersgate friområde balløp...	4 min
Tøyen skole	4 min
CrossFit Gamlebyen	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 28, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2190 **Eiendomsverdi ref nr:** HP7220

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon/betong. Utvendig fasader er kledd med malte flater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.
Veggene har tapet og malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest
Dokumentasjon: Ferdigattest
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Da veggen består av gips og stål er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2014. Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukkingsapparat, sprinkleranlegg og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

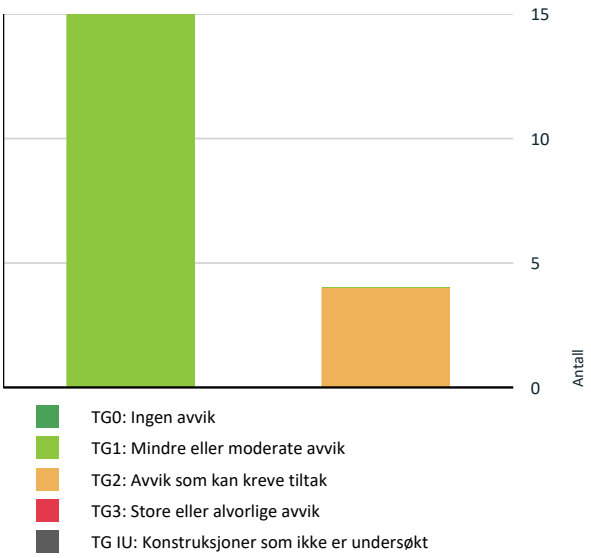
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte, og det er takvinduer. Glassene er 2-lags, 2+2 lags og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist merker og flekker på enkelte parkettbord i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet er hovedsakelig av estetisk betydning.
• Overflatebehandling eller utskifting av berørte parkettbord kan vurderes ved behov.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har tapet og malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Etasjeskiller er målt i stue/kjøkken og entre/gang.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist slitasje på innvendig badedør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
• Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest

3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjon: Ferdigattest

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

• Fuger bør skiftes ut.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist bom (hulrom under) i flere fliser, og enkelte fliser fremstår som løse.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfanget. Løse og skadde fliser bør utbedres eller skiftes ved behov.

• Løse fliser kan løsne ytterligere og medføre skade på omkringliggende fliser. Forholdet kan også føre til sprekkdannelser og redusert levetid på flisgulvet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Da veggen består av gips og stål er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme.

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 elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2014. Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukkingsapparat, sprinkleranlegg og røykvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	78			78	
1. etasje		5		5	
SUM	**78**	**5**			
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Romhøyde er målt til ca. 3,3 meter i stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifølge eier er enkelte vegger og overskap på kjøkkenet fjernet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Joanna Bremer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	28		30	4080 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Jens Bjelkes gate 61

Hjemmelshaver
Bremer Joanna, Bremer Max

Kommentar
Felleseie tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Joanna Bremer	9578-5993-4-4873756	2026-10-14 20:19:15
Max Bremer	9578-5993-4-4846617	2026-10-14 11:37:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. okt. 2026

Oppdragsnummer
64-0210/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Joanna Bremer, Max Bremer

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 1879611
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jobber hos Würth (teknisk fag leverandør) og har selv erstattet silikon fuger i dusjen, blandebatteri i bad og skapdør med dørhåndtak i leilighet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Membranen er testet og tett. Silikoner på toppen er oppgradert.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er del av originalplanen fra 2015

---

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: Oslo entreprenør har oppgradert hele anleggets regn-vann system. Garasjen har e-lader og felles terrasse har fått ny utstyr/oppsett.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo entreprenør har oppgradert hele anleggets regn-vann system - ikke leilighet spesifikk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Funker bra

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Funker bra

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har åpnet kjøkken veggen for en bedre romfølelse og mer lys i hele leiligheten

---

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: Vi hadde en ventilasjons hovedkontroll i 2024 - Alt i orden. Akkurat nå jobber vi med en fagekspert med oppdatering av ventilasjonsoppsett for en sterkere kjøkkenvifte

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sammen med Oslo entreprenør har vi malt alle veggene.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe jeg vet om

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

Eventuell kommentar: Ingen problemer

---

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: Ingen problemer

---

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)

Ja

Beskriv: Da var problemer med regn vann drenering i fellesområdene når det regner sterk - men det er fikset som beskrevet fra Oslo Entreprenør. Funker bra nå

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann vil sende en ny rapport fra Oktober 2026.

---

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

Eventuell kommentar: Veldig god og hyggelig nabolag

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0210/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Max Bremer	**2026-10-14**	**Joanna Bremer**	**2026-10-14**

Identifikasjon

bankID Max Bremer

Identifikasjon

bankID Joanna Bremer

Signicat

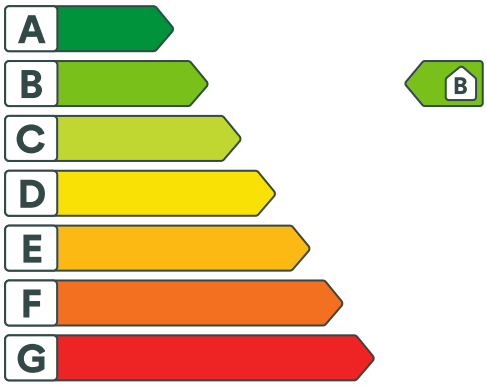
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372279**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80590253**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **30**	Bruksenhetsnummer **H0311**



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 **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
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 **87,55**



Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO

Detaljering

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201310759-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Meryem Amera

Dato: 09.02.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 61	Eiendom:	231/28/0/0
Tiltakshaver:	Borggata 7 AS	Adresse:	Parkveien 33, 0358 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - JENS BJELKES GATE 61

Det vises til søknad om ferdigattest av 17.12.2014 med ettersendt materiale datert 02.02.2015.

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.

På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten.

Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201310759			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		03.07.2013	1/20
Utomhusplan	L_101	22.04.2013	1/21
Plan, snitt og fasader	A11.0 010	07.04.2013	1/23
Som bygget tegning av trafo			13/7

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

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.02.2015 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Kopi til: Borggata 7 AS, Parkveien 33, 0358 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106131-84
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ane Poulsson

Dato: 01.10.2014
Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGGATA 11 - JENS BJELKES GATE 57 - 61	Eiendom:	231/28/0/0
Tiltakshaver:	Borggaten 7. co/Scandinavian Development AS	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BORGGATA 11-JENS BJELKES GATE 57-61
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 2

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 16.09.2014.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Midlertidig brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket: Boliger villa AH0101 samt leilighetene AH0201-AH0204.

Gjenstående arbeider:
Innvendige arbeider i delen av bygget for bevertning og forretning som gjenstår, er vist på vedlagt tegning i søknaden. Gjenstående arbeider omfatter også rehabilitering av pipen. Beplantning som nå er utført tåler frost. Utbygger og styreleder ønsker at resten av beplantning utføres våren 2015 pga. at det både er vanskelig å få tak i alle planter på denne tiden av året og at de får bedre vekstforhold om våren. Dette er det satt av et beløp til.

- Det kan ikke innvilges ferdigattest for hele tiltaket før rehabilitering av pipe er gjennomført etter føringer i endringstillatelse datert 26.06.2014.
- Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Dette skal være utført innen 01.12.2015.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.10.2014 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Toril Gulbrandsen - for enhetsleder Sigurd Knudsen

Kopi til:
Borggaten 7. co/Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, erik.bohler@scd.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201106131-98 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Dato: 18.09.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGGATA 11 - JENS BJELKES GATE 57 - 61	Eiendom:	231/28/0/0
Tiltakshaver:	Borggaten 7. co/Scandinavian Development AS	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 3 - BORGGATA 11 - JENS BJELKES GATE 57 - 61

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 17.09.2015. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis midlertidig brukstillatelsen.

Følgende tegning er godkjent "som bygget" 1.etasje

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1.etasje	A11.2.010	04.09.2015	97/5

Følgende tegning som utgår 1.etasje

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje	A11.0 010	03.07.2013	56/4

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Midlertidig brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket: del av 1.etasje, forsamlingslokale.

Gjenstående arbeider:
Innvendige arbeider i delen av bygget for bevertning. Gjenstående arbeider omfatter også rehabilitering av pipen.

- Det kan ikke innvilges ferdigattest for hele tiltaket før rehabilitering av pipe er gjennomført etter føringer i endringstillatelse datert 26.06.2014.
Rehabilitering av pipen skal være gjennomført når søknad om ferdigattest sendes, senest 01.12.2015.
- Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.
Dette skal være utført innen 01.12.2015.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2015 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
Borggaten7. co/Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, erik.bohler@scd.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 26.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201106131-79 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGGATA 11 - JENS BJELKES GATE 57 - 61	Eiendom:	231/28/0/0
Tiltakshaver:	Borggaten 7. co/Scandinavian Development AS	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BORGGATA 11 - JENS BJELKES GATE 57 - 61
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 06.06.2014.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Midlertidig brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket: Boliger og parkering, unntagen villa AH0101 samt leilighetene AH0201 og AH0204. Vedlagte tegninger i søknaden viser hvor det er søkt midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående arbeider:
Det permanente rekkverket er ferdigprodusert og monteres mandag 30 juni og tirsdag 1 juli av Sagstuen AS. Det er av Sagstuen AS montert midlertidig rekkverk med en høyde på 1100 mm. Det midlertidige rekkverket er innfestet på samme måte og etter de samme forskriftene som det permanente rekkverket vil bli innfestet. Det midlertidige rekkverket oppfyller de samme forskriftskrav som for permanente rekkverk når det gjelder funksjonalitet og sikkerhet.
Dette skal være utført innen 04.06.2014.

- Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Vedlegg:

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2014 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Toril Gulbrandsen - for enhetsleder Sigurd Knudsen

Kopi til:
Borggaten 7. co/Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, erik.bohler@scd.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.04.2022
Helena Rönnkvist	201106131 - 125 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen Lunnan	

Adresse:	BORGGATA 11 - JENS BJELKES GATE 57 - 61	Eiendom:	231/28/0/0
Tiltakshaver:	Borggaten 7. co/Scandinavian Development AS	Søker:	Arcasa arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Borggata 11 - Jens Bjelkes gate 57 - 61

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av 30 boenheter som innpasses bak verneverdige fasader mot Borggata med bevertning, forretning og parkering i kjeller, mottatt 25.11.2020.

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 201106131			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende avkjørslesplan Gunhilds gate		09.02.2011	13/15
Plan kjeller	A11.0 0K0	09.09.2011	13/18
Avkjørselplan		03.02.2012	23/2
Avkjørselsplan med snitt E-E	A10.0002	30.01.2012	23/3
Utomhusplan	L_101	24.04.2013	53/21
Plan 2 etasje	A11.0 020	09.04.2013	53/23
Plan 3 etasje	A11.0 030	09.04.2013	53/24
Plan 4 etasje	A11.0 040	09.04.2013	53/25

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Takplan	A11.0 050	09.04.2013	53/26
Snitt C-C og D-D	A14.0 020	09.04.2013	53/28
Situasjonsplan 1	A10.0 001	09.04.2013	56/2
Situasjonsplan 2	D01	03.07.2013	56/3
Snitt og fasade nord, vest, syd og øst	A14.0 030	03.07.2013	56/5
Plan 1. etasje forsamlingslokale	E-01		87/6
Plan 1.etasje	A11.2.010	04.09.2015	97/5
Snitt A-A	A14-4-010	20.12.2021	122/2
Snitt B-B	A14-4-011	20.12.2021	122/3
Fasade vest	A15-3-010	20.12.2021	122/4
Fasade nord	A15-3-020	20.12.2021	122/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

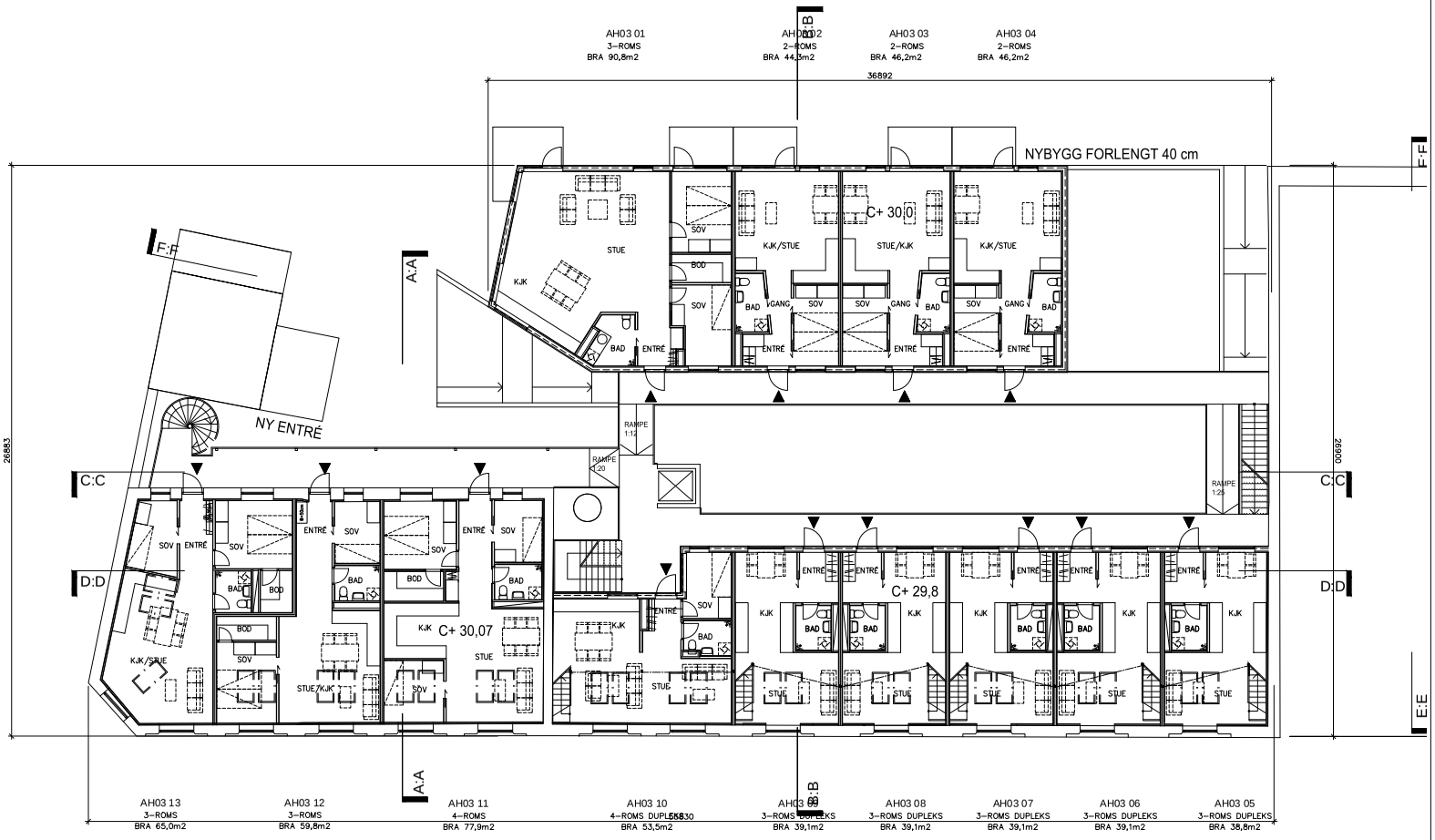
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Borggaten 7. co/Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO



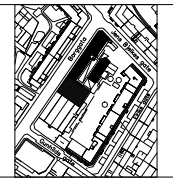
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.
D	09.04.13	KK	BEVARING AV LAGERBYGNING OG TAKVINDU	HR
C	23.03.12	KK	BEVARING AV TRAPPEHUS FASADE	HR
B	02.12.11	KK	OPPDATERT KOTEHØYDE	HR
A	09.09.2011	KK	OPPDATERT PLAN	HR

TEGN.NR.: A11.0 030 REV.: D

BORGGATA 7

G.nr 231 B.nr 28

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



PROSJEKTUTVIKLING:

SCANDINAVIAN DEVELOPMENT
PARKVEIEN 33, 0258 OSLO
TLF: 24 11 56 56 FAX: 24 11 56 57

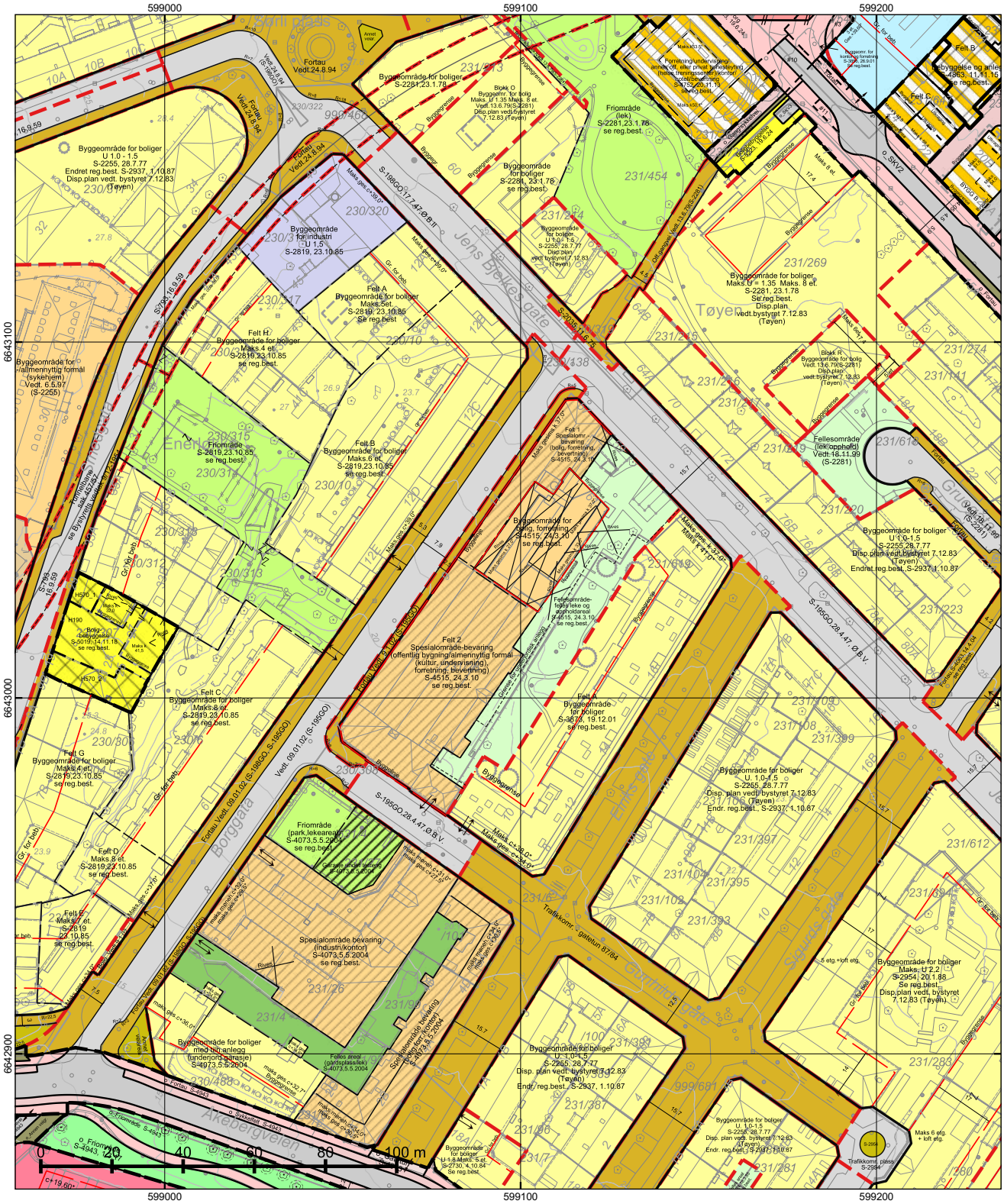
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C II
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 • FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

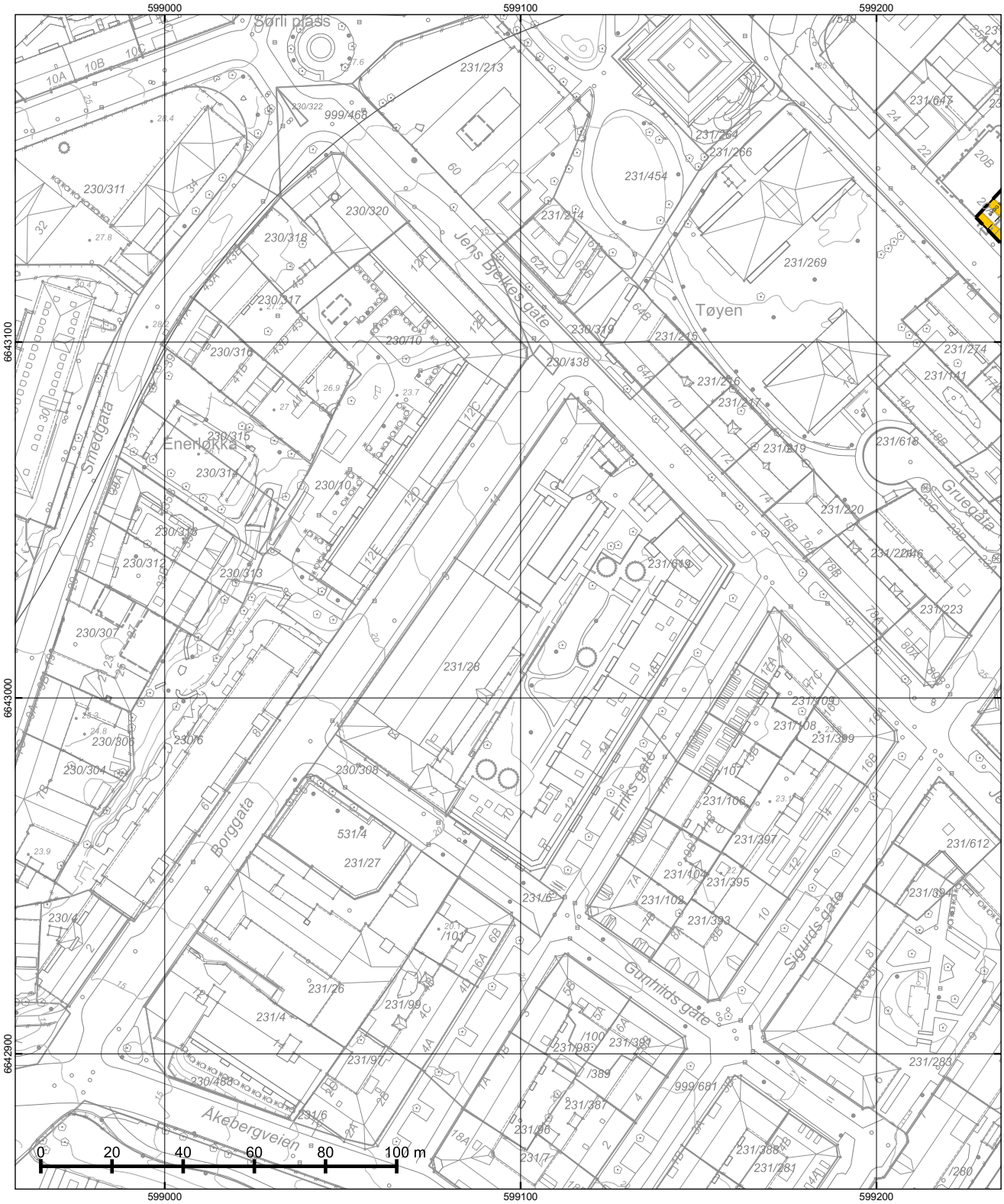
TEGNINGSNAVN/TITTEL:

PLAN 3. ETASJE

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1858	27.04.2011	KK/HR	1/100

TEGN.NR.: A11.0 030 REV.: D


599000
599100
599200
6643100
6643000
6642900
Fortau Vedt.24.8.94
Byggeområde for boliger S-2281,23.1.78
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for industri U 1.5 S-2819, 23.10.85
Felt A Byggeområde for boliger Maks.5et. S-2819, 23.10.85 Se reg.best
Felt H Byggeområde for boliger Maks.4 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Byggeområde for allmennyttig formål (sykehjem) Vedt. 6.5.97 (S-2255)
Friområde S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt B Byggeområde for boliger Maks.6 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt C Byggeområde for boliger Maks.8 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt G Byggeområde for boliger Maks.4 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt D Maks.8 et. S-2819,23.10.85 se reg.best.
Felt E Maks.7 et. S-2819 23.10.85 se reg.best.
Byggeområde for boliger med bilanlegg (underjord.garasje) S-4073,5.5.2004
Friområde (park,lekeareal) S-4073,5.5.2004 se reg.best.
Spesialområde bevaring (industri/kontor) S-4073,5.5.2004 se reg.best.
Felles areal (gard/uteplass/lek) S-4073,5.5.2004
Spesialområde bevaring (kontor/-kontor) S-4073,5.5.2004
Byggeområde for boliger Maks.U = 1.35 Maks. 8 et. S-2281, 23.1.78 Se.reg.best. Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks.4 et. S-2730, 4.10.84 Se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks.U = 1.35 Maks. 8 et. S-2281, 23.1.78 Se.reg.best. Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks. U 2.2 S-2954, 20.1.88 Se reg.best. Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen).
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger Maks.U = 1.35 Maks. 8 et. S-2281, 23.1.78 Se.reg.best. Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks.4 et. S-2730, 4.10.84 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks.4 et. S-2730, 4.10.84 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best. S-2937,



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

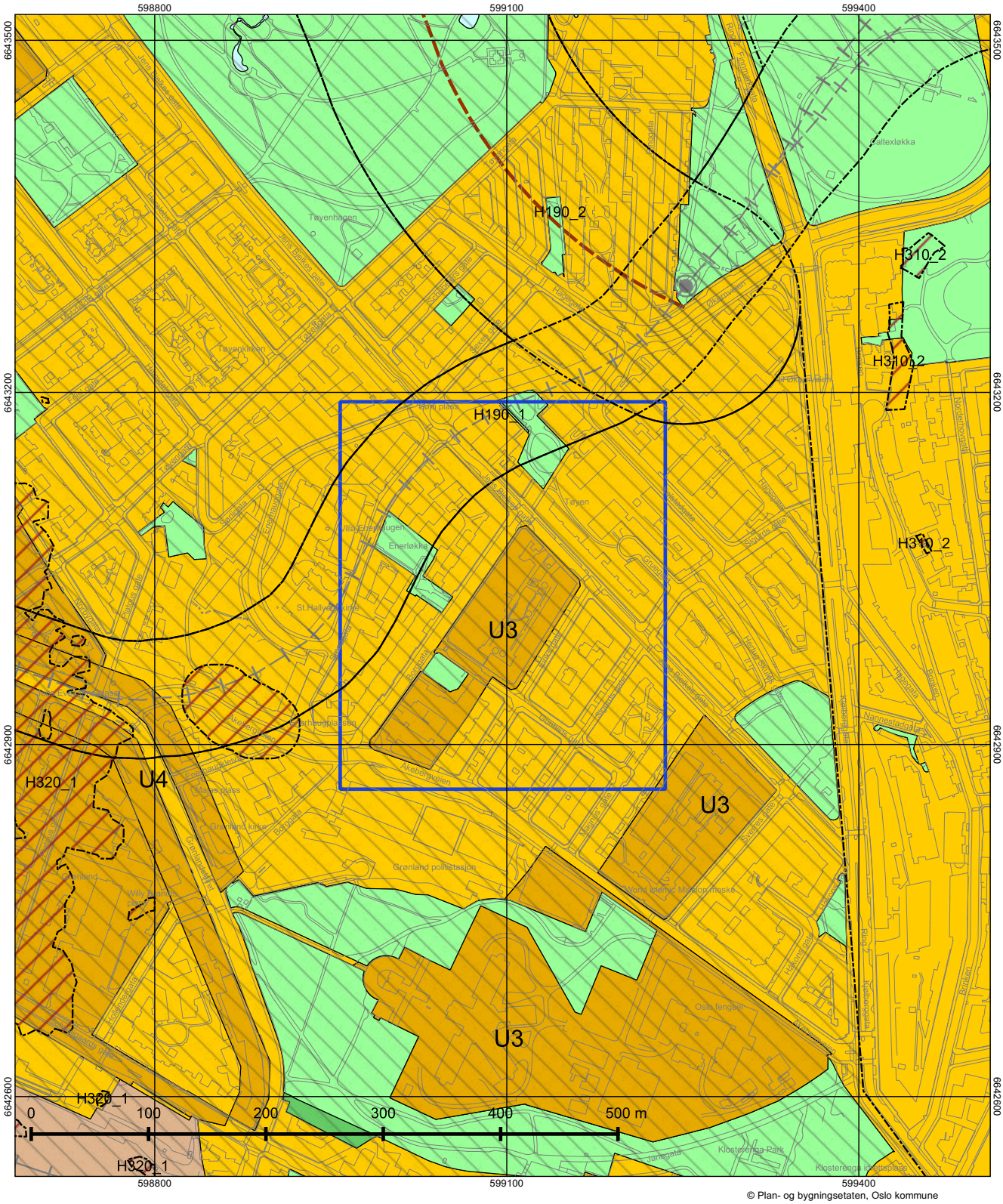
PlottID/Best.nr: 164029/ 86541313
Deres ref.:
Adresse: Jens Bjelkes gate 61
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/28

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164029/86541313
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

V090102

Borggata, mellom Jens Bjelkes gate og Åkebergveien. Mindre vesentlig endring

V090102 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.01.2002
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200005892
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-195GO, 589200

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4515

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Borggata 7 m.fl.

Vedtaksdato: 24.03.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200409473
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200409473

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BORGGATA 7 MFL, GNR. 231 BNR. 28, 103 OG 105

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200409473 og datert 28.08.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:

byggeområde:	- bolig, forretning
spesialområde bevaring:	- Felt 1: bolig, forretning, bevertning
	- Felt 2: offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur, undervisning), forretning, bevertning
fellesområde:	- felles leke- og oppholdsareal

§ 3. Generelt
3.1 Bebyggelsen skal ligge i byggelinje og innenfor byggegrenser, maksimale gesimshøyder og grense for underjordisk p-anlegg som vist på reguleringskartet. Avkjørsel skal etableres som vist på kartet.
3.2 Leilighetsfordeling:
maksimum 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2
minimum 55 % leiligheter med 50 – 80 m^2
minimum 10 % leiligheter med over 80 m^2
3.3 Areal pr. forretningsenhet skal ikke overstige 400 m^2.

§ 4. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:500/ 1:200) som innbefatter fellesområdet. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Planen skal vise terreng og høydeforhold, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, gjerder, materialbruk og belysning. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier og parkering på terreng. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning
Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved plassering, høyder, form, fasadeutforming og farger.
Balkonger og karnapper mot gårdsrom kan utkrages inntil 1,8 m over byggegrense og minimum 3,5 m over ferdig terreng på fellesområdet. Det tillates maks bruksareal 1100 m^2 BRA bolig og det tillates forretning i 1. etasje.
Oppholdsarealene skal etableres innenfor byggeområdet og kan etableres på lokk over 1. etasje. Minst 30 % skal opparbeides med minimum 40 cm vekstlag. Atrium/terrasse anlagt over 1. etasje (kote = 27), kan inngå i beregningsgrunnlaget som areal på terreng. Det skal etableres lekemuligheter på eget område. Balkonger og takterrasser inngår i uteoppholdsarealet.

§ 6. Spesialområde bevaring - Felt 1 og Felt 2
Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Ved utbedring av bevaringsverdig bebyggelse skal det opprinnelige eksteriøret bevares, bygningenes form med hensyn til proporsjoner, materialer og farger skal bevares eller tilbakeført til opprinnelig utførelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare. Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller andre elementer må erstattes på grunn av brann eller lignende, tillates nybygg med samme dimensjoner. Forretnings- og bevertningsvirksomhet tillates kun etablert i første etasje. Det kan tillates å lage maks 2 åpninger (atkomster) i fasaden mot Borggata for å aktivisere bebyggelsen på gatenivå. Svalgang og trapp tillates oppført inntil eksisterende bebyggelse i felt 1, på gårdssiden.
Maksimal utnyttelse til forretning/bevertning er BRA = 900 m^2. Av dette arealet kan formål bevertning maksimalt utgjøre 400 m^2. All atkomst til næringsvirksomhet inklusiv varelevering, skal skje fra Borggata. I felt 1 tillates det etablert inntil 900 m^2 BRA bolig.

§ 7. Fellesområde
Fellesområdet skal være felles for eiendommene gnr. 231 bnr. 28 og 619 (Felt A i plan vedtatt 19.12.2001, S-3873).
Hele arealet skal gis et parkmessig, grønt hovedinntrykk. Det tillates benyttet en andel harde belegg for å

sikre nødvendig brukshensyn. Det tillates anlagt rennende vann/vannspeil som en del av utomhusanlegget. Det skal tydelig fremgå et skille mellom boligenes uteareal og fellesområdet i form av et nivåsprang. Kotehøyder for ferdig planert terreng skal angis på utomhusplanen. Området skal planlegges og opparbeides samtidig og gis en helhetlig karakter når det gjelder utforming og materialbruk. Fellesområdet skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, før midlertidig brukstillatelse til boliger innenfor planområdet gis.

§ 8. Utforming, estetikk

Bebyggelsen skal ha form og dimensjonering som forsterker karréstrukturen i området. Bygninger, utomhusanlegg, belysning, skilting og gjerder skal utformes etter et helhetlig grep, og detaljeres i utomhusplanen. Ubebygde deler av området skal gis en utforming og beplantning som forsterker det grønne preget. Bebyggelse skal underordnes hovedvolumet til bevaringsverdig bygningsmasse og ha et muralt hovedinntrykk.

§ 9. Parkering, atkomst

Det skal bygges underjordisk parkeringsanlegg. Parkering skal være minimum 18 p-plasser for boliger, 3 p-plasser for forretning/bevertning og 18 p-plasser for kultur/undervisning. Nedkjøring skal skje fra Gunhilds gate som avmerket på planen.
Vare- og økonomiatkomster skal innpasses mot Borggata. Disse skal utformes i samråd med Byantikvaren. Det skal avsettes overdekket areal for sykkelparkering med minst 40 plasser.

§ 10. Støy

Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. All støyreduserende tiltak skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse innenfor spesialområdet og byggeområdet gis.

§ 11. Overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

Oslo

S-3873

Reguleringsplan. Borggata 7 m.fl.

Vedtaksdato: 19.12.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199911474
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 1147499

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BORGGATA 7 M. FL- ALTERNATIV 1

§ 1. AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00008 og datert 13.03.2000.

§ 2. FORMÅL
Området reguleres til:

byggeområder:	-bolig
	-offentlig/allmennyttig formål (kultur, undervisning, bevertning)
spesialområde:	-bevaring (kultur, undervisning, bevertning)
fellesområde:	-park

§ 3. GENERELT
Bebyggelsen skal oppføres i reguleringslinjen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimum høyder.
Det kan innpasses forretning i første etasje mot gate/ torg ved Jens Bjelkes gate. Arealet pr forretning skal ikke overstige 400 m2.

§ 4. UTOMHUSPLAN
Sammen med søknad om tiltak for felt A og hovedombygging av felt B skal det foreligge utomhusplan som innbefatter fellesområdet. Planen skal vise utførelse for ikke bebygde arealer med terrengbehandling for tilknytningen mellom boligdelen, kulturdelen og fellesområdet. Planen skal vise terreng og høydeforhold, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, gjerder, materialbruk og belysning. Temaet følsom arealbruk skal legges til grunn. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 5. FELT A
Bebyggelsen kan oppføres i 5 etasjer pluss innredet loftsetasje/ tilbaketrukket etasje. Øverste etasje tillates med et boligareal tilsvarende 75% av underliggende etasjes bruksareal. Gesimshøyden kan heves 1 etasje mot gårdsrommet.
Maksimum høyder skal være fallende mot syd som vist på planen. Fasadeinndeling skal gjenspeile en tradisjonell eiendomsoppdeling.
Balkonger og karnapper kan på gatesiden utkrages inntil 1 m utover reguleringslinje fra 2. etasje og oppover, og mot gårdsrom utover byggegrense inntil 2 m.
Maks T-BRA=8800 m2.
Minimum 60% av leilighetene skal være 3 rom eller større hvor minimum 20% skal være 4-rom eller større. Maksimalt 12% av leilighetene kan være 1 roms. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

FELT B
<u>Bevaring</u>
Ved utbedring av bevaringsverdig bebyggelse skal det opprinnelige eksteriøret søkes bevart, bygningenes form med hensyn til proporsjoner, materialer og farger skal søkes bevart eller tilbakeført til opprinnelig utførelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare. Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller andre elementer må erstattes på grunn av brann eller lignende, tillates nybygg med samme dimensjoner.
Det tillates å lage åpninger i fasaden mot Borggata for å aktivisere bebyggelsen på gatenivå.
Det kan innpasses boliger innenfor egnede deler av bebyggelsen.

<u>Byggeområde</u>
Ny bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved plassering, høyder, form, fasadeutforming og farger.
Det tillates mindre salgsvirksomhet tilknyttet de ulike funksjoner innenfor feltet. Det kan innpasses boliger.
Deler av feltet tillates med underjordiske anlegg/kjeller under fellesområdet som angitt på planen.

For hele felt B er maks T-BRA=8000 m2 eksklusiv kjeller.
Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 6. FELLESOMRÅDE
Fellesområdet skal være felles for hele planområdet.

Eier av felt A og B har ansvaret for opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdet.
Området skal sikres tilgjengelighet for allmennheten, og med gangatkomst gjennom port til Gunhilds gate.
Hele arealet skal være tilgjengelig for funksjonshemmede og skal gis et parkmessig/grønt hovedinntrykk.
Det tillates benyttet en andel harde belegg for å sikre nødvendig brukshensyn. Det tillates begrenset nyttekjøring slik som renovasjon, syketransport, brannbiler etc. innenfor området.

Det tillates anlagt rennende vann/ vannspeil som en del av utomhusanlegget. Endelig grense mellom fellesområdet og boligenes utearealer kan omfordeles i forhold til angitt formålsgrense hvis begge områdenes totale areal opprettholdes og dette bidrar til bedre kvalitet for begge områdene. Det skal tydelig fremgå et skille mellom boligenes uteareal og fellesområdet i form av et nivåsprang.
Cotehøyder for ferdig planert terreng skal angis på utomhusplanen. Området skal planlegges og opparbeides samtidig og gis en helhetlig karakter når det gjelder utforming og materialbruk. Fellesområdet skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene gis.

§ 7. UTFORMING, ESTETIKK

Bebyggelsen skal ha form og dimensjonering som forsterker karrèstrukturen i området.
Bygninger, utomhusanlegg, belysning, skilting og gjerder skal utformes etter et helhetlig grep, og belyses i utomhusplanen. Materialer og utførelser skal gi varig karakter.
Ubebygde deler av området skal gis en utforming og beplantning som forsterker det grønne preget.
Bebyggelsen skal deles opp i enkeltbygninger som avtrappes for å tilpasses gateløpets stigning og følge en tradisjonell eiendomsstruktur typisk for strøket.
Bygningene skal ha et muralt hovedinntrykk.

§ 8. PARKERING, ATKOMST

Det skal bygges underjordisk parkeringsanlegg for boligene og nødvendige plasser til kulturdelen. Grense for underjordisk parkeringsanlegg er angitt på plankartet. Nedkjøring skal skje fra Gunhilds gate som avmerket på planen. For boligbebyggelsen gjelder en parkeringsnorm tilsvarende 0,6 plasser pr boenhet.
Det skal innpasses 18 plasser for kulturdelen. 10% av plassene skal avsettes for funksjonshemmede.
Vare- og økonomiatkomster skal innpasses mot Borggata. Disse skal utformes i samråd med Byantikvaren.
Det skal avsettes overdekket areal for sykkelparkering med minst 0,7 plasser pr bolig og tilstrekkelig areal for kulturdelen som vurderes i forbindelse med utomhusplanen.

§ 9. FORURENSNING

Krav til skjerming mot veitrafikk skal tilfredsstilles i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport Anbefalte faglige normer for inneklima (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

ambita

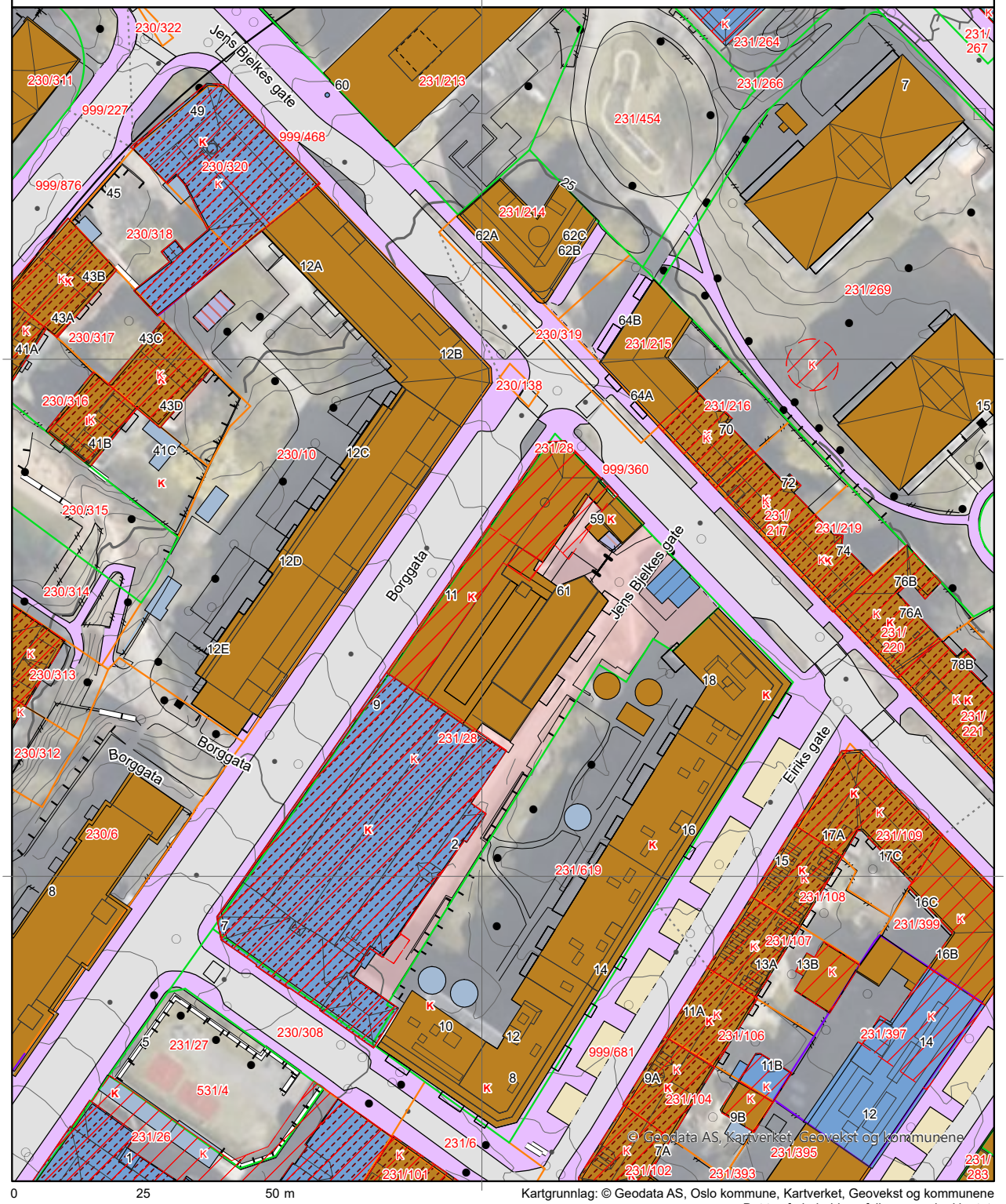
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/231/28/0/30

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026



0 25 50 m

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

ambita

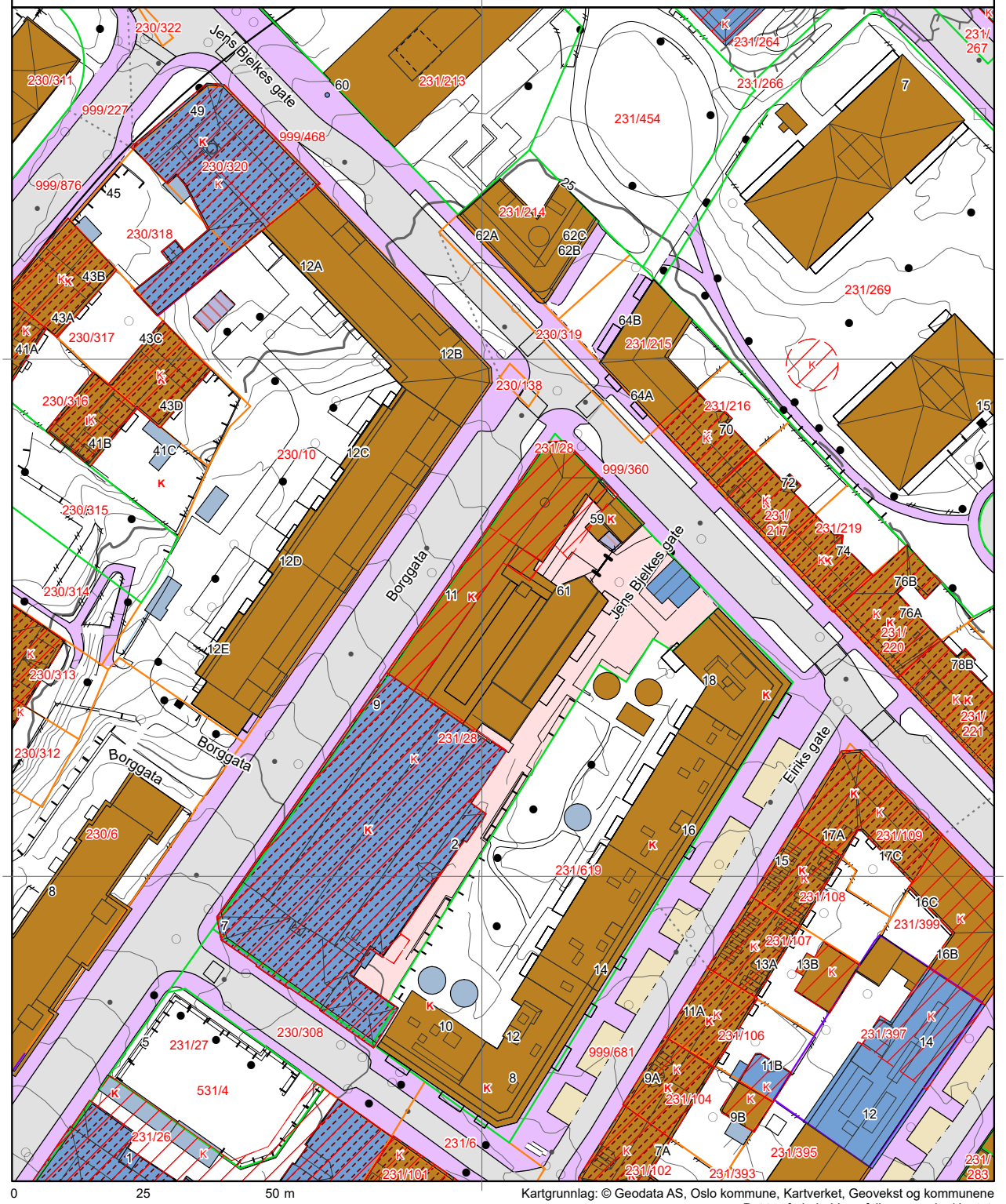
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/231/28/0/30

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 231, Bruksnr 28, Seksjonsnr 30	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Jens Bjelkes gate 61, gatenr 13424	**Grunnkrets:**	2601	Kampen rode 1
(fra bruksenhet)	0650 Oslo	**Valgkrets:**	102	Aktivitetshuset K1
Oppdatert:	12.08.2012	**Kirkesogn:**	1010802	Gamlebyen og Grønland
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	02.05.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	779/70 460
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 079,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	22.04.2014	Etablert/Endret	0301/231/28	0,0
	Matrikkelført:	22.04.2014	Etablert/Endret	0301/231/28/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/4	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/6	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/7	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/8	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/9	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/11	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/12	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/13	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/14	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/15	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/16	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/17	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/19	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/20	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/22	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/23	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/24	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/25	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/26	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/27	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/28	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/29	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/30	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/31	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/32	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/33	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/34	0,0
			Etablert/Endret	0301/231/28/0/35	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jens Bjelkes gate 61	H0311	Bolig	78,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 359,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	547,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 906,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	30
Bygningsnr:	80590253			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			515,0	547,0	1 062,0				
H02	14		707,0		707,0				
H03	13		707,0		707,0				
H04	3		430,0		430,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



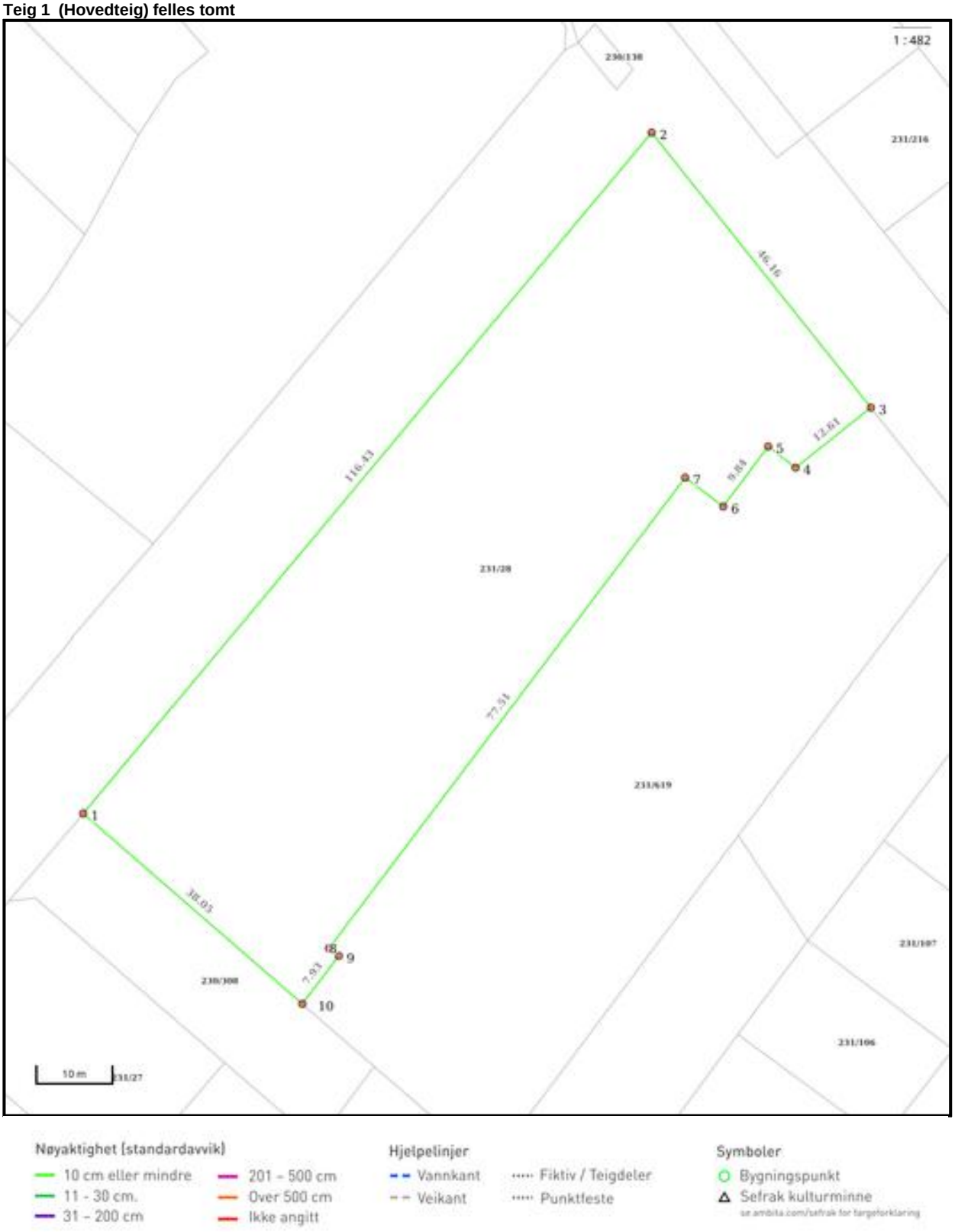
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 4 079,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 989,85	599 047,93	116,43m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 085,61	599 114,15	46,16m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 643 052,27	599 146,08	12,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 043,56	599 136,96	4,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 045,95	599 133,14	9,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 037,61	599 127,92	6,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 040,94	599 122,62	77,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 642 975,16	599 081,63	1,57m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 642 974,34	599 082,97	7,93m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 642 967,60	599 078,80	38,05m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Ø nr. 14105 1953
avskrift 1/10.

E r k l æ r i n g .

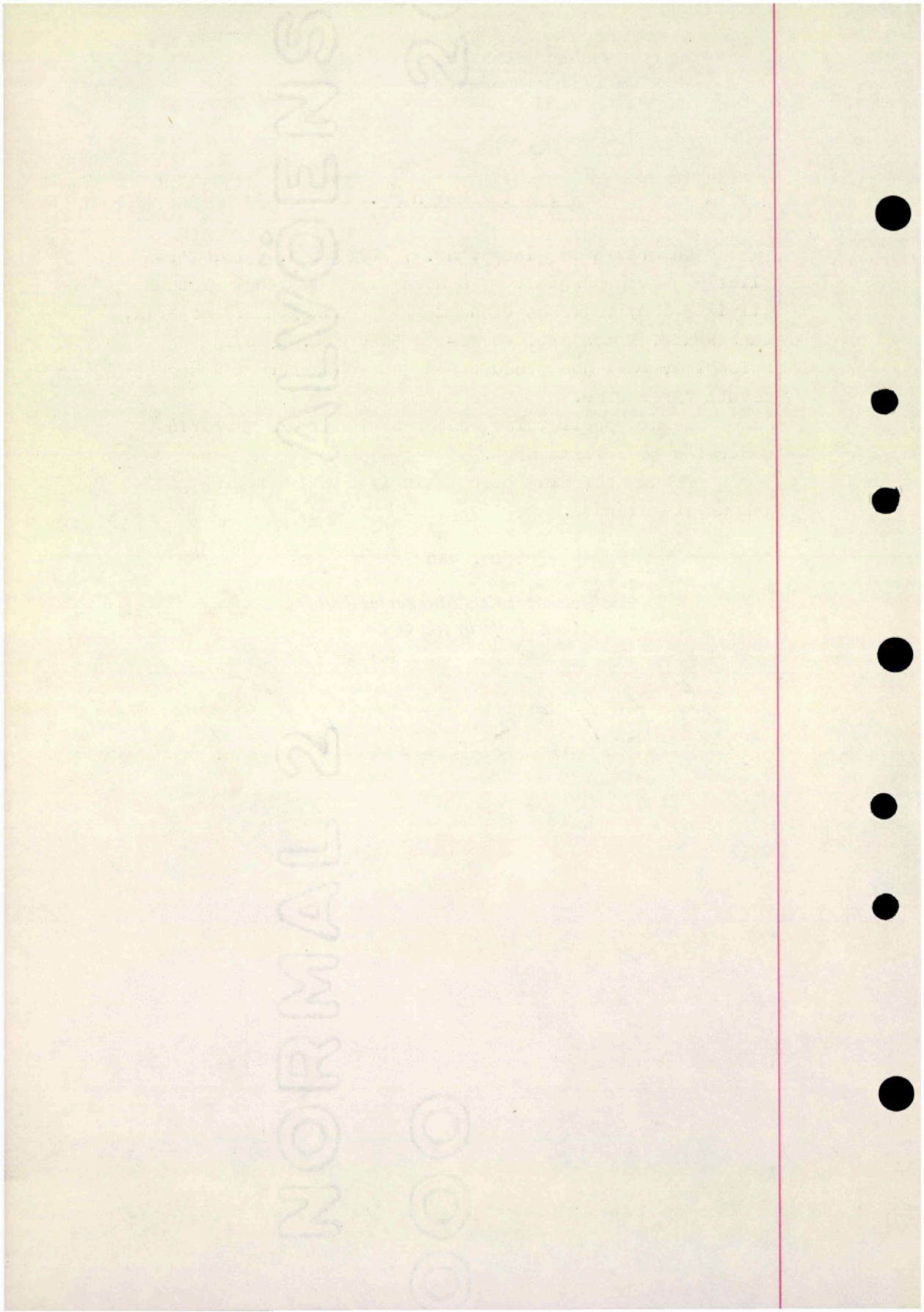
Undertegnede eier av nr. 7 Borggaten, Oslo, forplikter herved oss selv og senere eiere av denne eiendom til ikke å nytte denne eiendom for produksjon av margarin, kunstsmult, kokosfett, steke- og bakefett, bakeolje og spiseolje, samt noe produkt som kan konkurrere med de nevnte varesorter.

Denne forpliktelse består så lenge A/S Margarincentralen er i virksomhet.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på den nevnte eiendom.

Oslo, den 25/9-53

Aksjeselskapet Oslo Margarinfabrikk
Aug. Pellerin fils & Co.


NORMALT ÅLVÖRENS

TINGLYST
20 JAN 1994
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR.: 3917

§ 7 BRUK

E R K L Æ R I N G

vedrørende **GNR.231, BNR.28, BORGGATA 7**

90/1493.....
Bygningskontrollens jnr.

BRUKSENDRING FRA KANTINE TIL KAFÉ FOR BILVASKFORRETNING
Bruksendringens art

Den.22.08.90.... har Oslo bygningssjef i henhold til § 7 i plan- og bygningsloven av 1985 gitt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i stadfestet reguleringsplan dat. 19.03.82, S-2589 i anledning midlertidig tillatelse for .....

...MOHAMMAD WALAYAT.....

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.

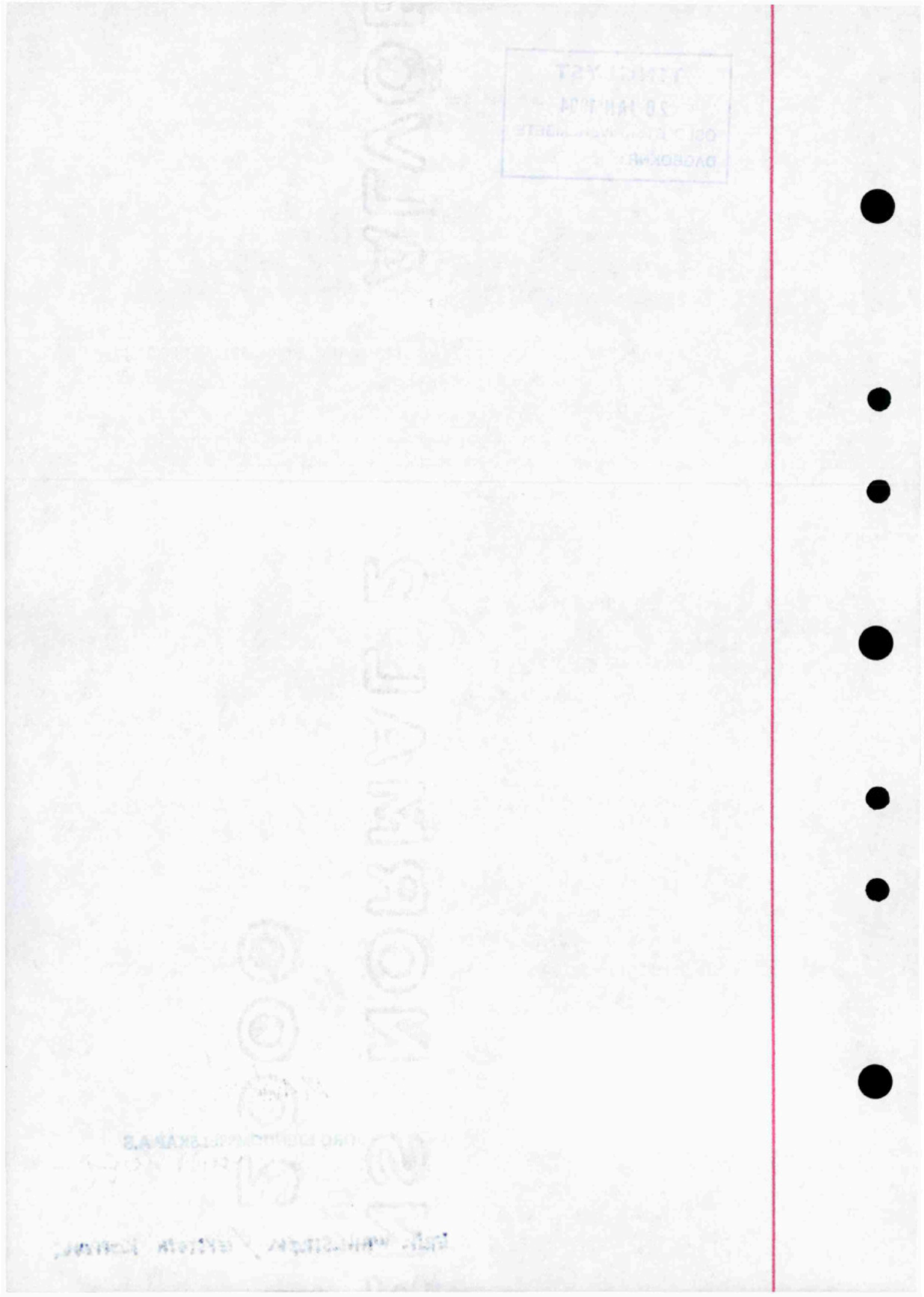
Oslo, den .....

.....M. Walayat.....
Bruker(e)s underskrift

BORG EIENDOMSSELSKAP A.S
.....
Eier/fester

ERIK WAHLSTRØM / EYSTEIN KOPPANG

Doknr: 3917 Tinglyst: 20.01.1994 Emb.105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST
DAGBOKNR.: 30079
1 JUN 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERAMBETE

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver til eiendommene

Gnr 231 bnr 28 og 103 i Oslo

erklærer med dette at areal som er avsatt til fellesområde på plankart merket IIP 00008 og datert 13.03.00, samt portalen som forbinder fellesområdet med Gunhilds gate, skal være tilgjengelig for allmennheten.

Plankartet er kopiert inn på baksiden av denne erklæring.

Denne erklæring skal tinglyses og kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Oslo, 31. mai 2001
Borg Eiendomsselskap AS
org 943 734 305

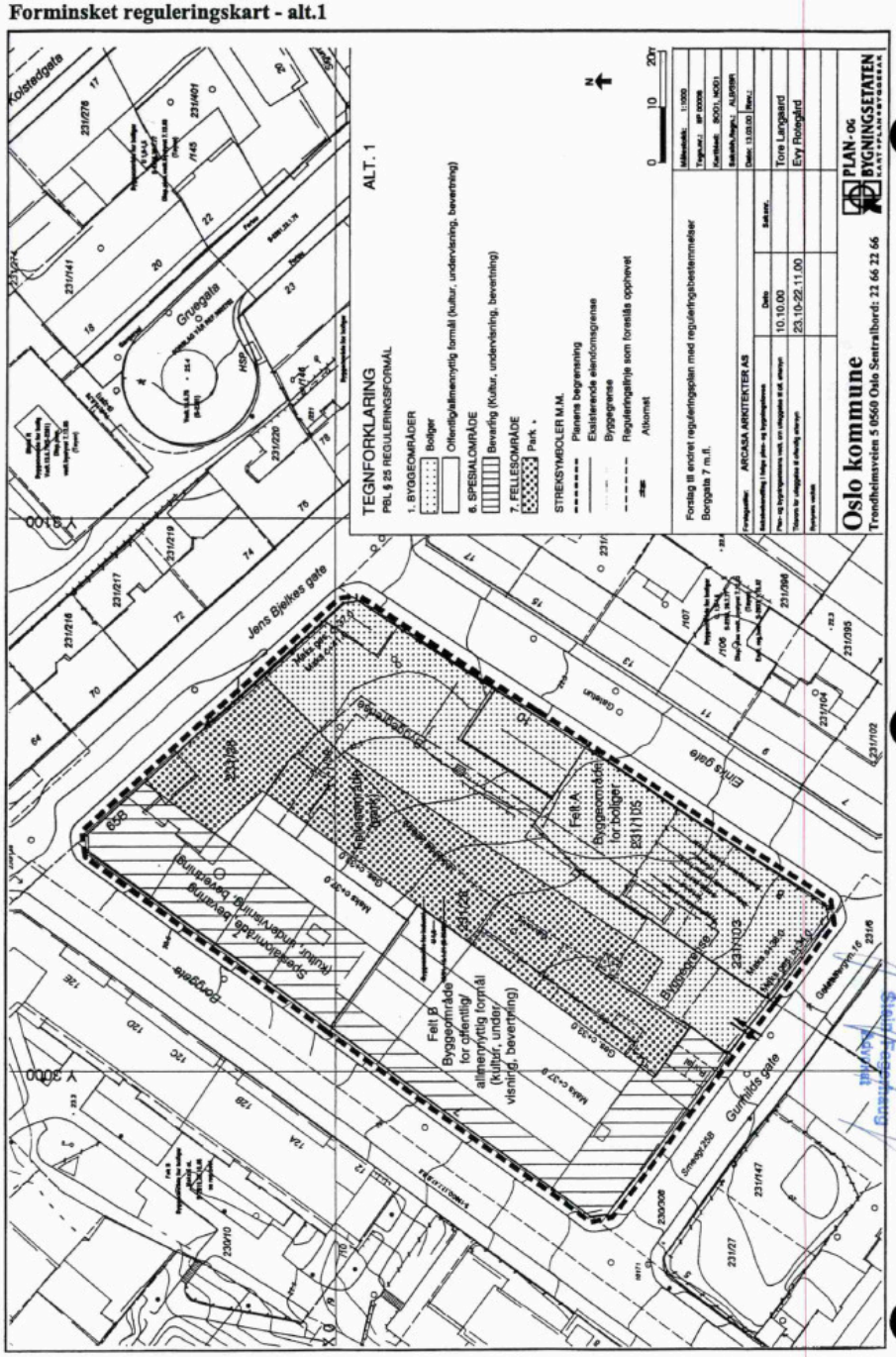
Michael R. Espe p.p.

Doknr: 30079 Tinglyst: 01.06.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

129591/1

Retts kopi bekreftes
Stein Fagerhaug
Advokat

Forminsket reguleringskart - alt.1



Kopi bekreftes

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 54965
13 AUG 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYS[illegible]
Saksnr.: 200307822

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 231/28 og 619

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 231 bnr. 28 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Gunhilds gate over gnr. 231 bnr. 619 som vist med gul farge på kartbilaget, og videre ha rett til å lage en åpning i parkeringsanlegget frem til eksisterende parkeringskjeller på gnr. 231 bnr. 28.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 231 bnr. 28 forplikter seg til å opparbeide 18 parkeringsplasser i eksisterende parkeringskjeller på egen grunn, i henhold til den parkeringsnorm som følger av reguleringsplanen for eiendommen. Parkeringsplassene skal opparbeides i forbindelse med fremtidig byggesak.

3. FELLESAREAL:
   Gnr. 231 bnr. 28 og 619 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 231 bnr. 28 og 619 som vist med grønn farge på kartbilaget. Allmennheten skal ha rett til bruk av fellesarealet som vist med grønn farge på kartbillaget og gjennom portal frem til Gunhilds gate.

4. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 231 bnr. 28 skal ha rett til bruk av grunn på gnr. 231 bnr. 619 for reparasjon og vedlikehold.

5. FORBUD MOT INNHENGNING:
   Gnr. 231 bnr. 28 og 619 skal ikke sette opp gjerde som strider mot bruken av uteoppholdsarealet på gnr. 231 bnr. 28 og 619.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
231	28 og 619

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

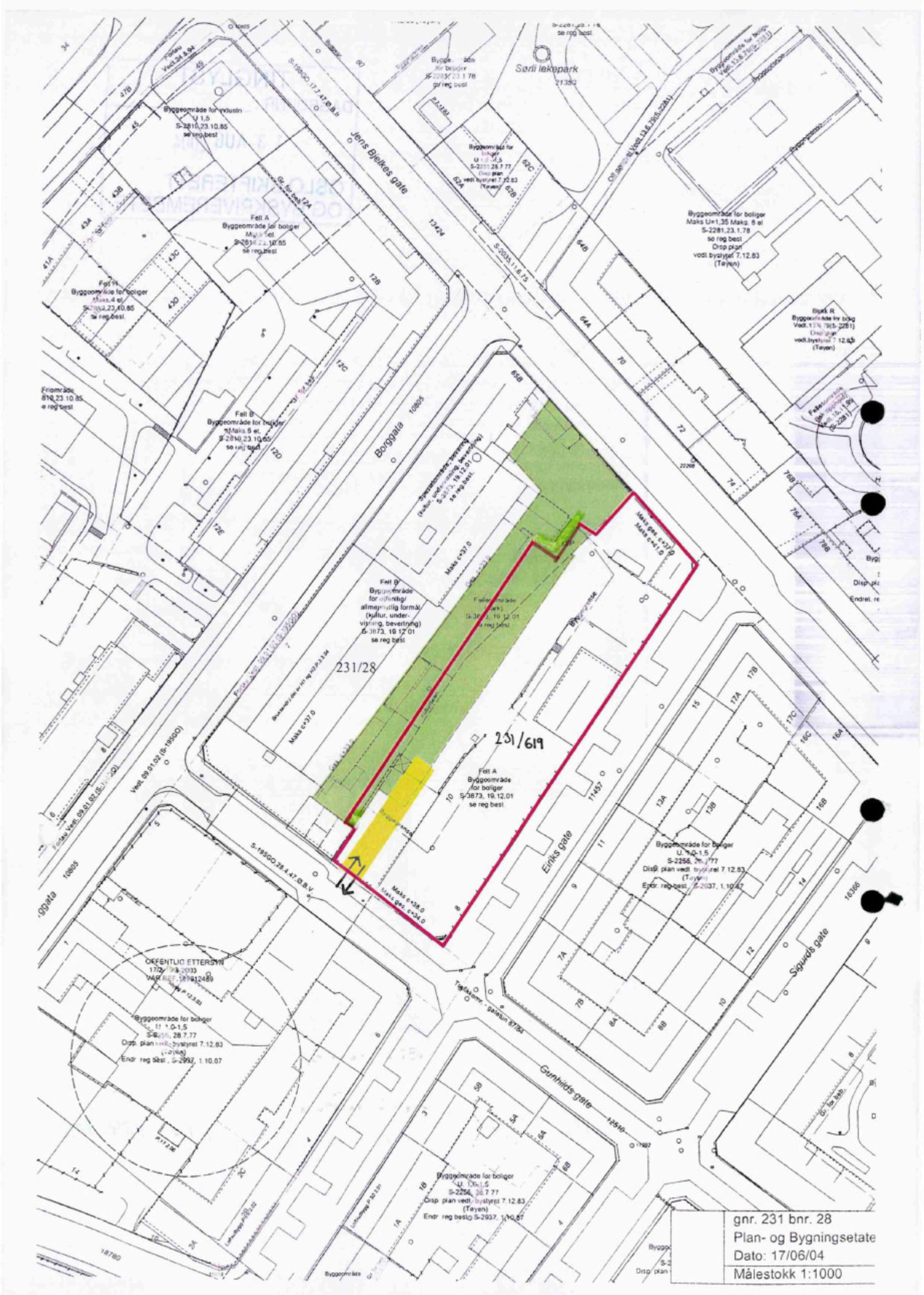
GEIR UDNES
TORI HARM
TORI HARM

For eiend. 231/28 og 231/619:

Oslo 5/8/04 — 943 734 305

Sted | Dato | Borg Eiendomsselskap A.S Hjemmelshaver | Fødselsnr./org.nr.

Doknr: 54965 Tinglyst: 13.08.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Sørli lekepark
Jens Bjelkes gate
Borggata
Eriks gate
Sigurds gate
Gunhilds gate
231/28
231/619
gnr. 231 bnr. 28
Plan- og Bygningsetate
Dato: 17/06/04
Målestokk 1:1000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/346157/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 11:45

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601587599
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989171232	BORGGATEN 7 AS		c/o Scandinavian Developement AS, Parkveien 33, 0258 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	231	28

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt ute
0301	231	28	0	1	2069 / 70460	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	2	2994 / 70460	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	3	673 / 70460	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	231	28	0	4	894 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	5	811 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	6	811 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	7	845 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	8	1402 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	9	2359 / 70460	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	231	28	0	10	42950 / 70460	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	11	388 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	12	383 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	13	383 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	14	388 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	15	388 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 346157 Tinglyst: 02.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
29.09.2014

22.04.2014 15.39

Side 1 av 17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/346157/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 11:45

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	231	28	0	16	535 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	17	778 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	18	596 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	19	650 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	20	908 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	21	443 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	22	462 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	23	462 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	24	663 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	25	668 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	26	668 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	27	668 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	28	668 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	29	870 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	30	779 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	31	598 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	32	650 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	33	656 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	34	500 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	231	28	0	35	500 / 70460	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	231	28		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
989171232	Borggaten 7 AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SE VEDLEGG			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Rett kopi bekreftes
ADVOKATFORENINGEN
ADVOKAT
OSLO

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

X ERIK BØHLER

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Vedlegg til pkt. 3 Begjæring			
S.nr.	Formål	Brøk(teller)	Tilleggs-areal
1	N	2069	
2	N	2994	
3	B	673	B
4	B	894	
5	B	811	
6	B	811	
7	B	845	
8	B	1402	
9	N	2359	B
10	N	42950	
11	B	388	
12	B	383	
13	B	383	
14	B	388	
15	B	388	
16	B	535	
17	B	778	
18	B	596	
19	B	650	
20	B	908	
21	B	443	
22	B	462	
23	B	462	
24	B	663	
25	B	668	
26	B	668	
27	B	668	
28	B	668	
29	B	870	
30	B	779	
31	B	598	
32	B	650	
33	B	656	
34	B	500	
35	B	500	
SUM BRØK (TELLERE)		70460	=NEVNER I SAMEIEBRØKEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
9/7-13		Erik Bøhler	
		Borggaten 7 AS	

Ref kopi bekreftes
ADVOKATENE I BORGGATEN
ADVOKAT
OSLO

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
231	28		1-135	**i Oslo kommune**

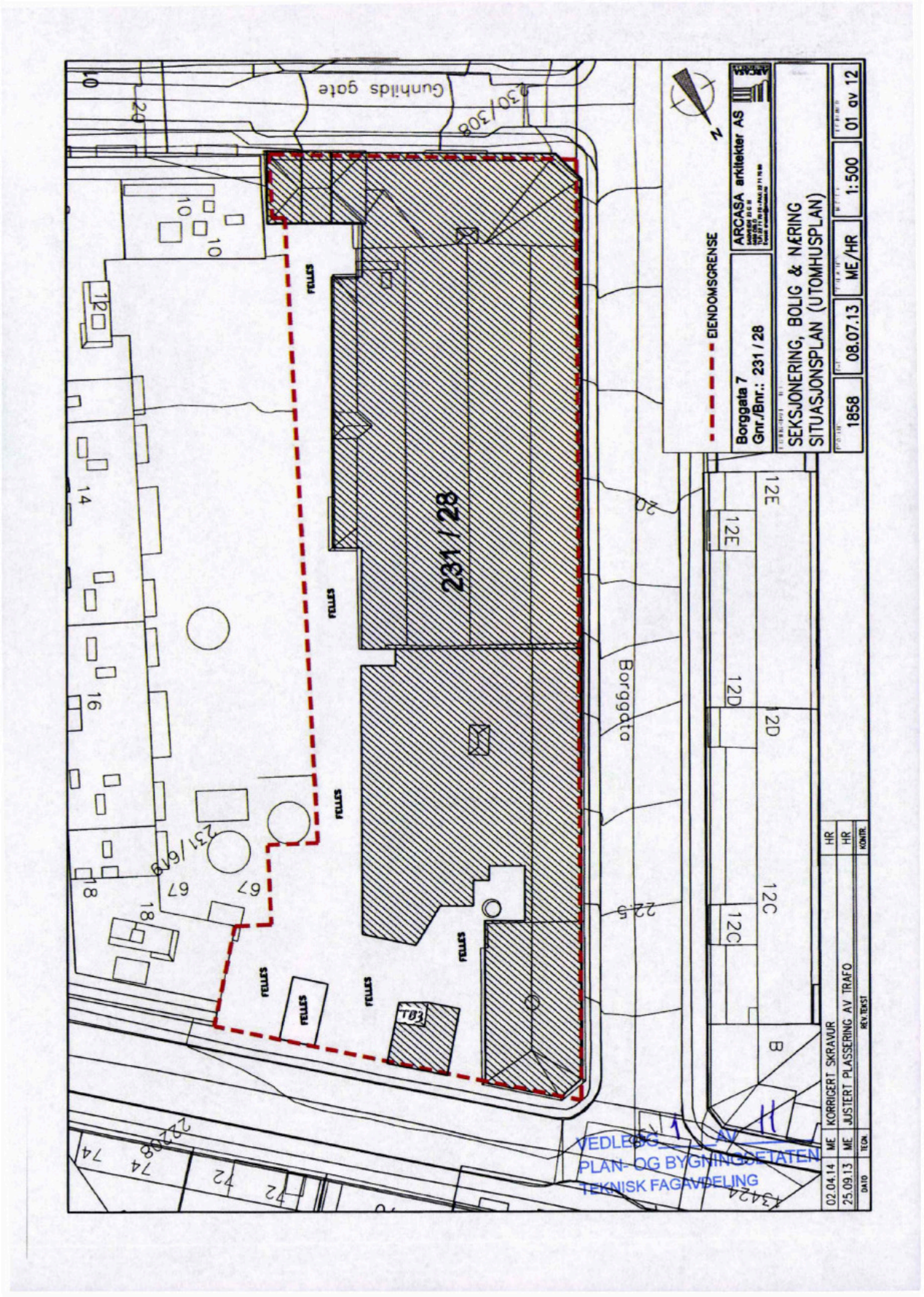
Dato	Underskrift	Stempel
10.4.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

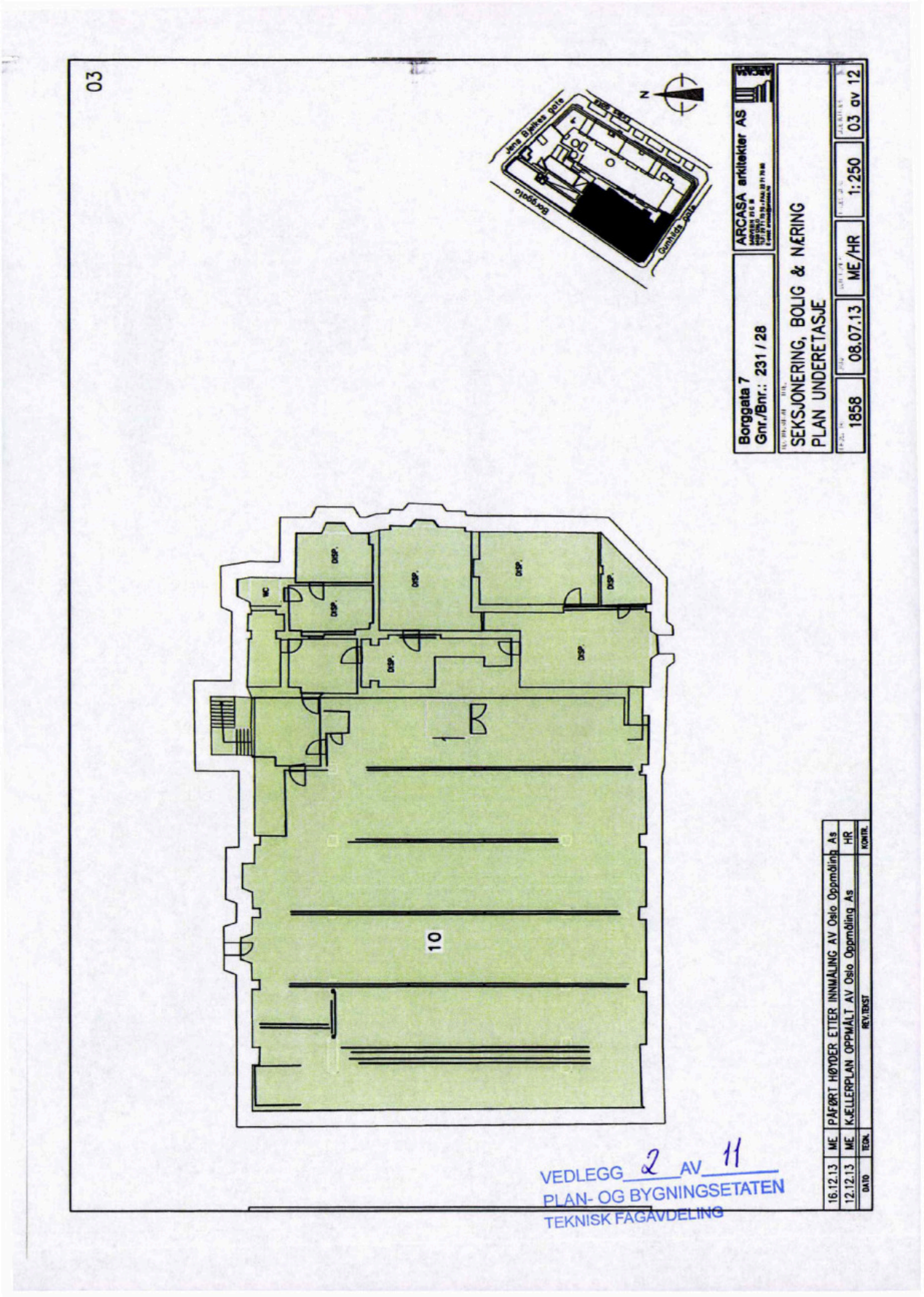
Noter:

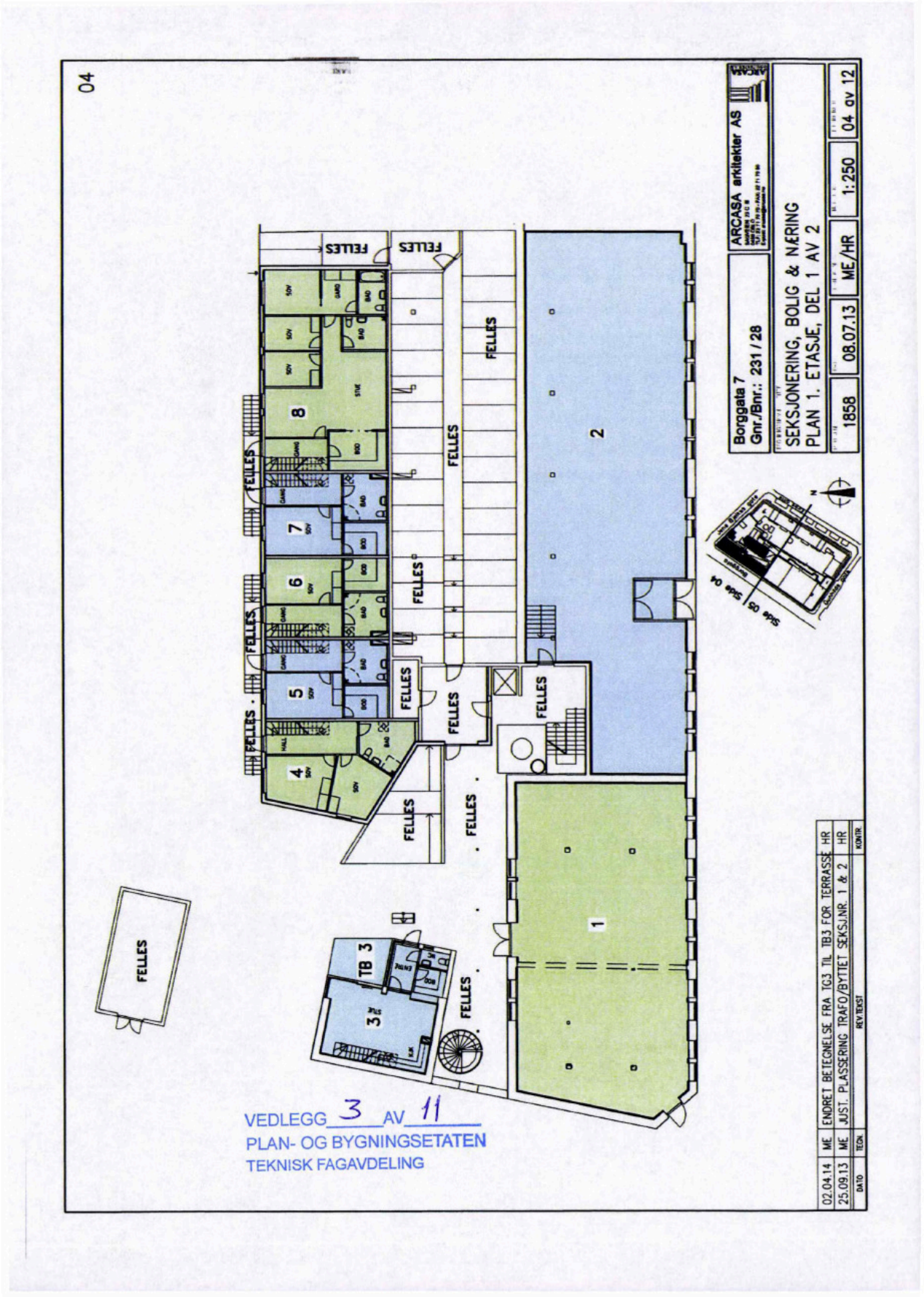
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

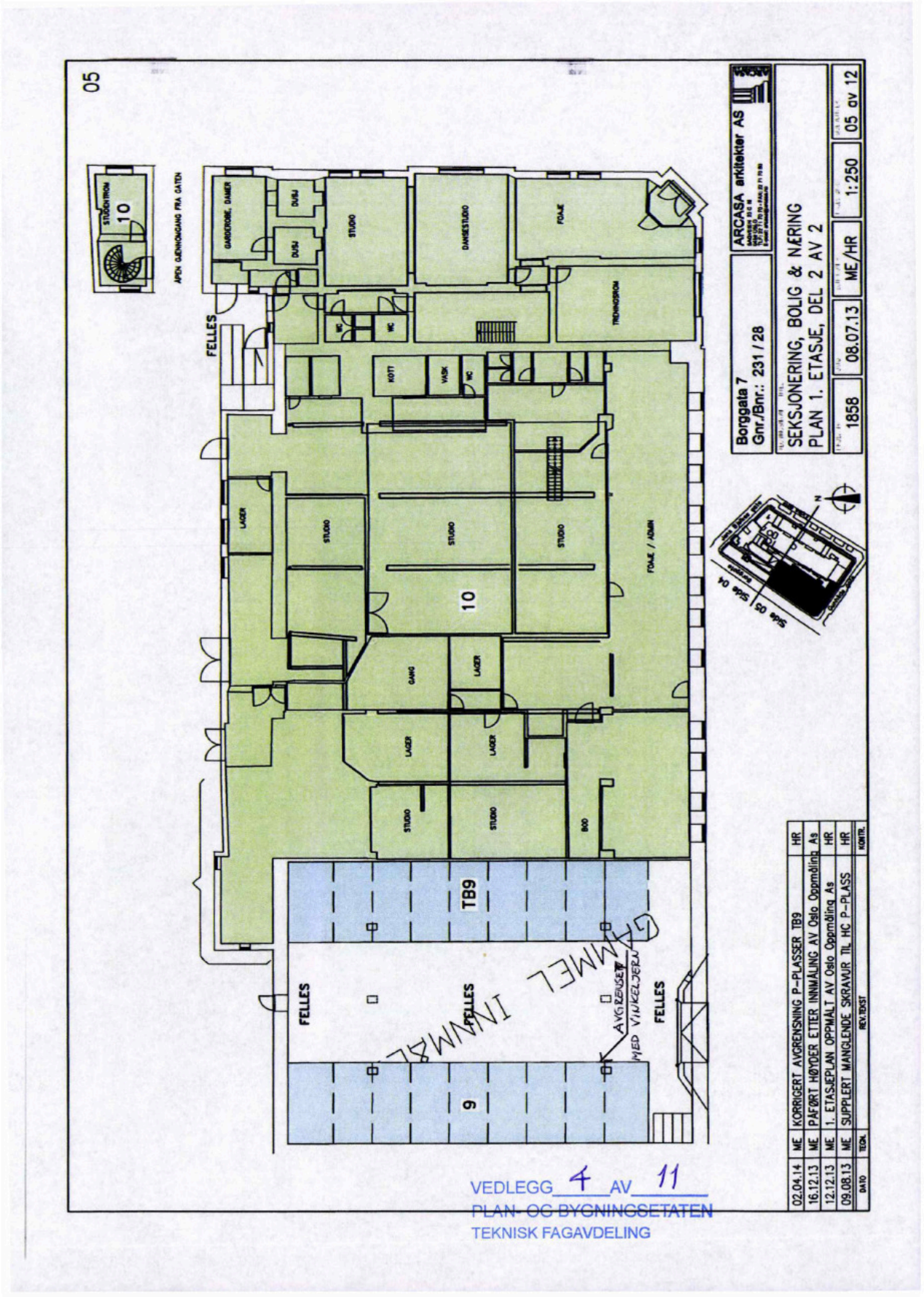
Rett kopi bekreftes
ANDREAS BERGENE ADVOKAT OSLO

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

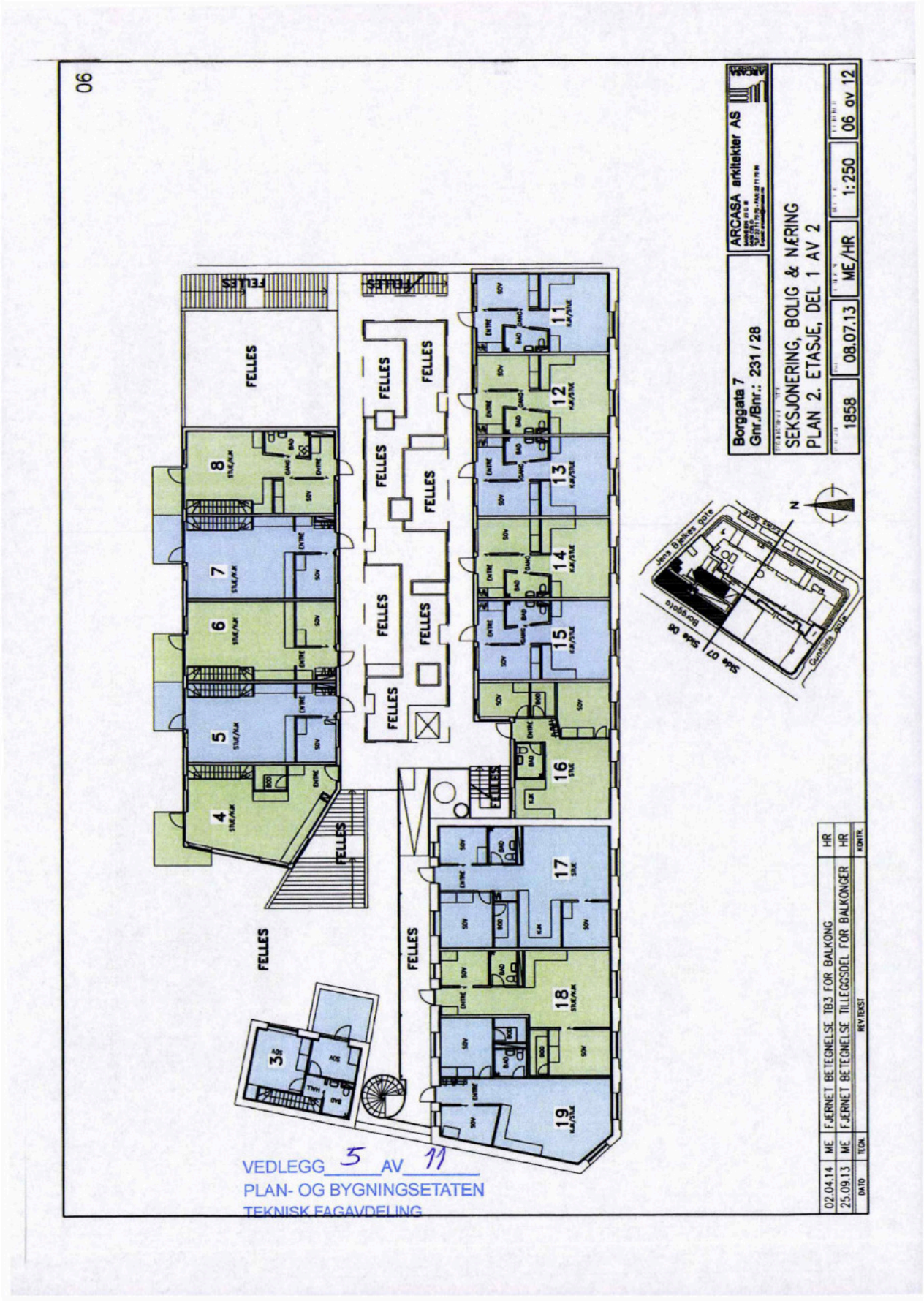

Gunhilds gate
230/208
231/28
EIENDOMSGRENSE
Borggata 7
Gnr./Bnr.: 231 / 28
ARCASA arkitekter AS
SEKSJONERING, BOLIG & NÆRING
SITUASJONSPLAN (UTOMHUSPLAN)
1858
08.07.13
ME/HR
1:500
01 av 12
Borggata
12E
12D
12C
B
T03
FELLES
02.04.14 ME KORRIGERT SKRAVUR HR
25.09.13 ME JUSTERT PLASSERING AV TRAFO HR
DATO TEGN REV. TEKST KONTR.
VEDLEGG ___ AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

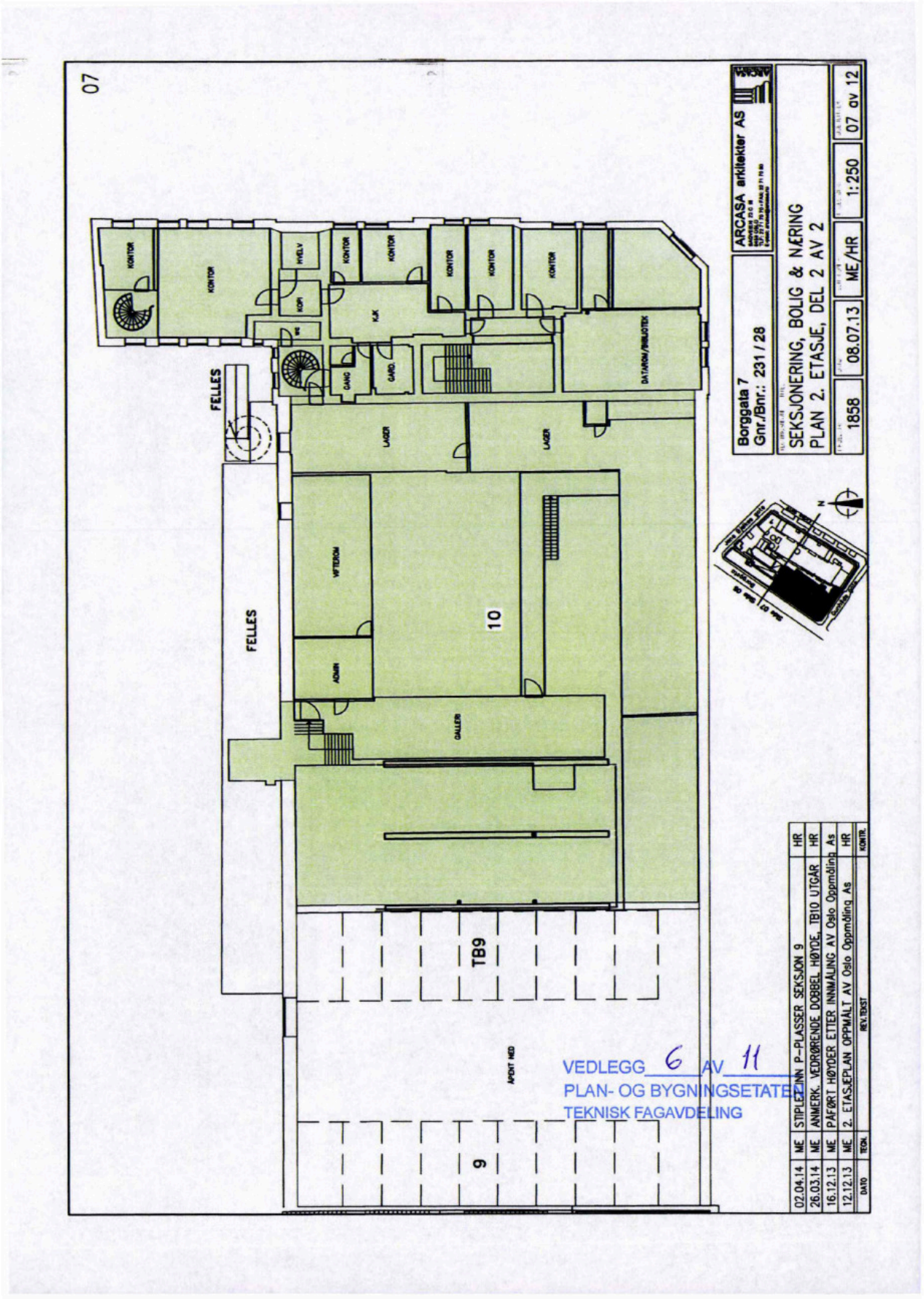

03
N
Jens Bjelkes gate
Borggata
Gunhilds gate
ARCASA arkitekter AS
Borggata 7
Gnr./Bnr.: 231 / 28
SEKSJONERING, BOLIG & NÆRING
PLAN UNDERETASJE
1858
08.07.13
ME/HR
1:250
03 av 12
WC
DISP.
B
10
16.12.13 ME PÅFØRT HØYDER ETTER INNMÅLING AV Oslo Oppmåling As
12.12.13 ME K.ELLERPLAN OPPMÅLT AV Oslo Oppmåling As HR
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

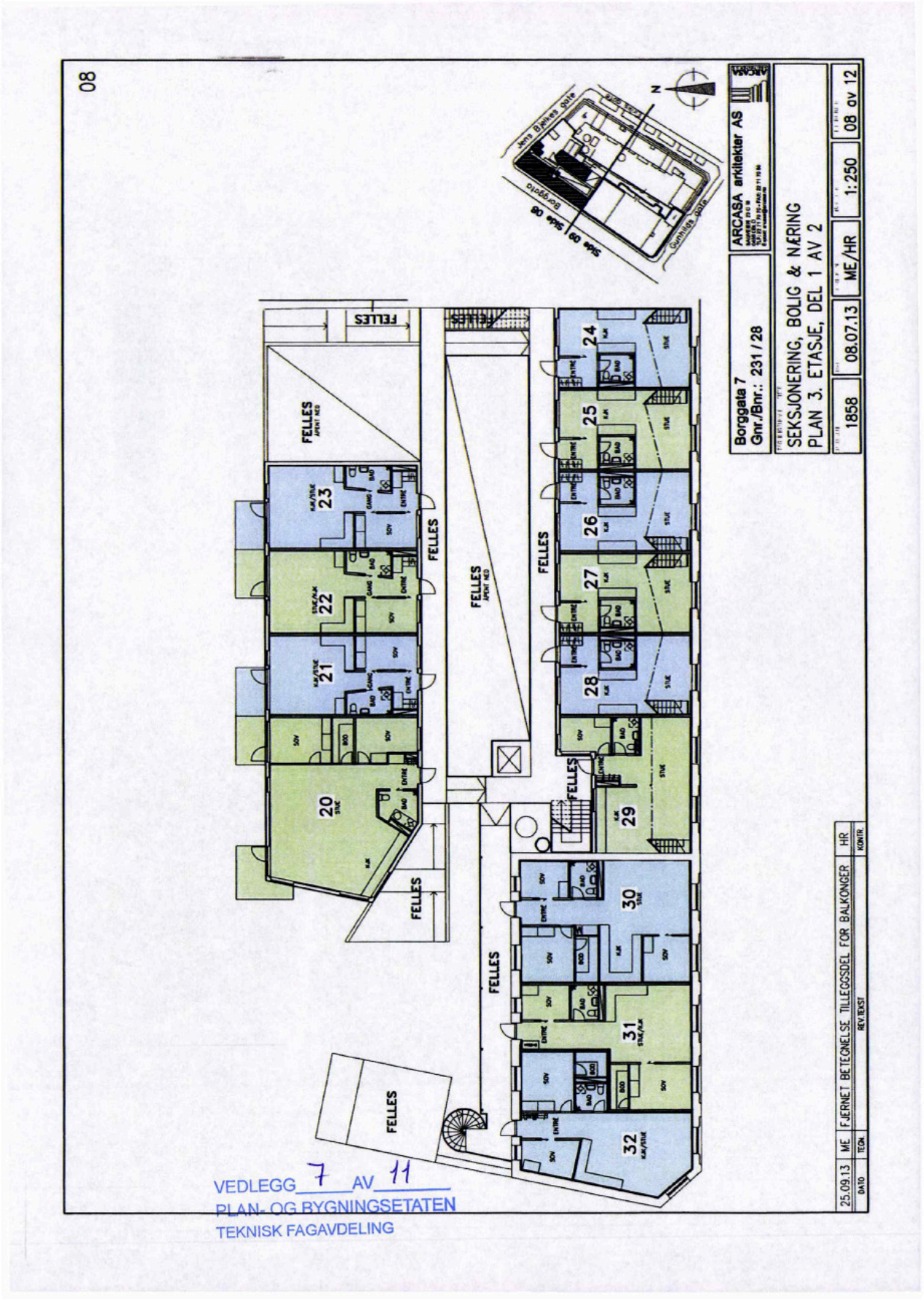

04
ARCASA arkitekter AS
Borggata 7
Gnr./Bnr.: 231 / 28
SEKSJONERING, BOLIG & NÆRING
PLAN 1. ETASJE, DEL 1 AV 2
1858
08.07.13
ME/HR
1:250
04 av 12
FELLES
TB 3
1
2
3
4
5
6
7
8
02.04.14 ME ENDRET BETEGNELSE FRA TG3 TIL TB3 FOR TERRASSE HR
25.09.13 ME JUST. PLASSERING TRAFO/BYTTET SEKS.NR. 1 & 2 HR
DATO TEGN REV TEKST KONTR
VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

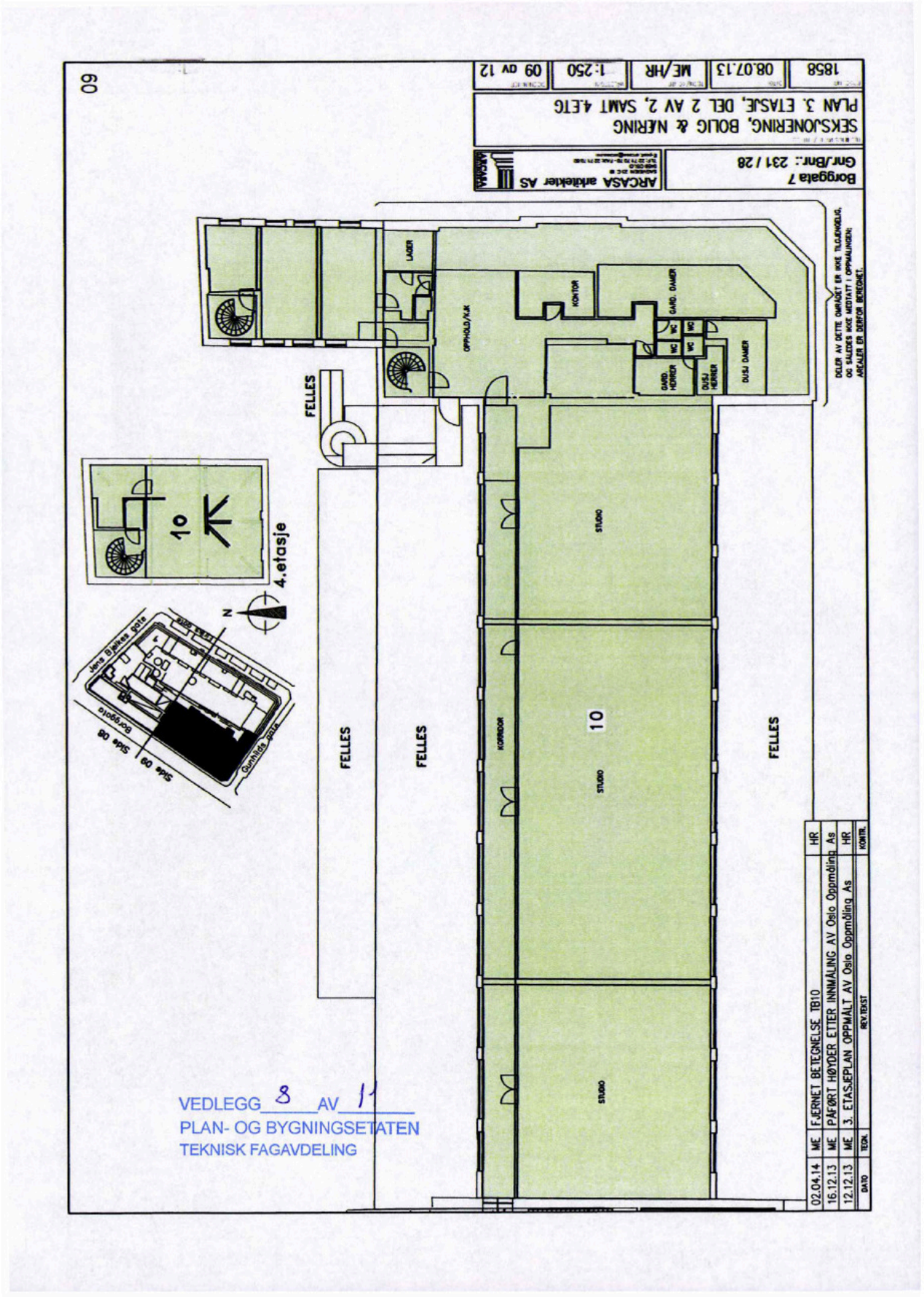


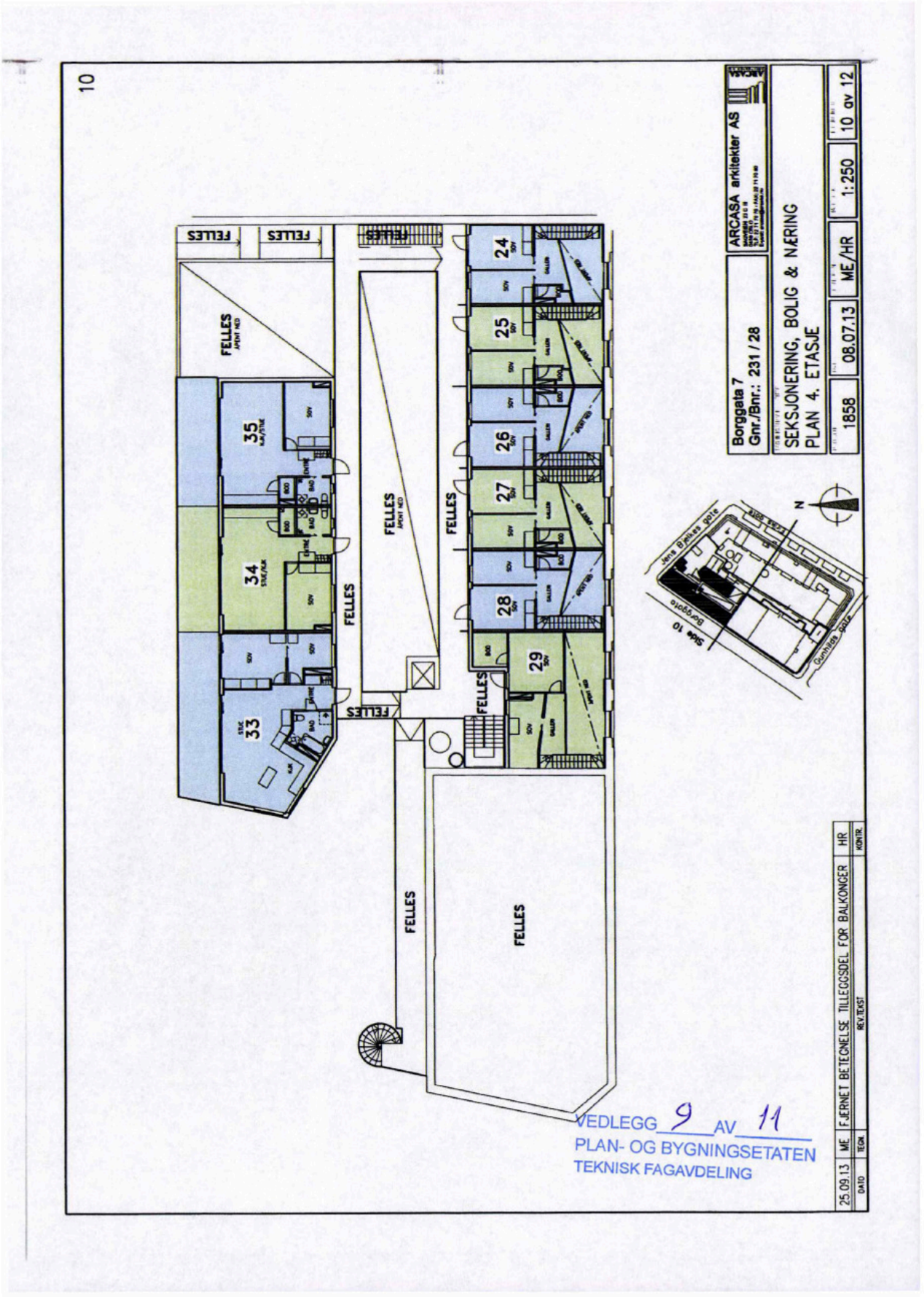
VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

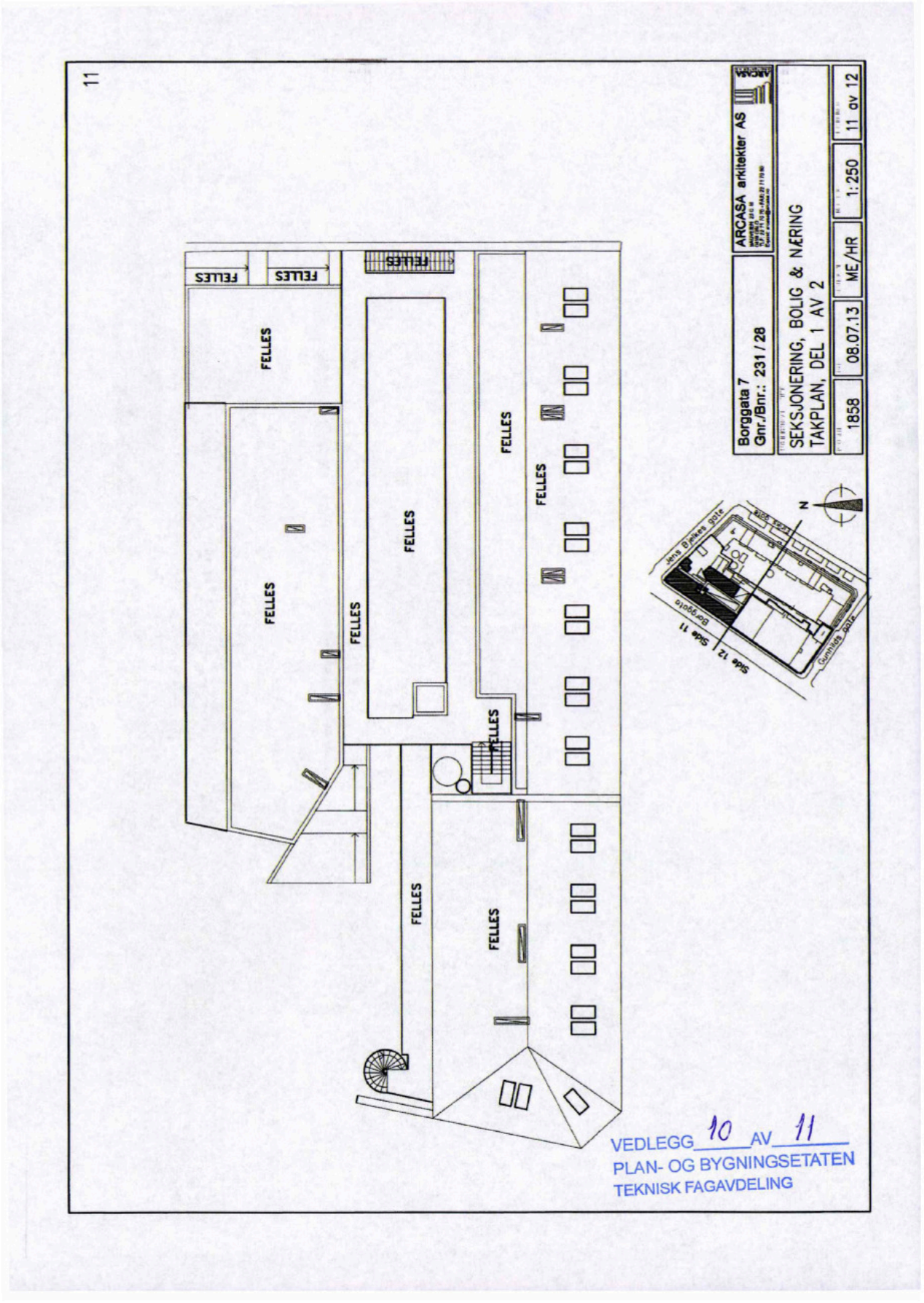

06
ARCASA arkitekter AS
Borggata 7
Gnr./Bnr.: 231 / 28
SEKSJONERING, BOLIG & NÆRING
PLAN 2. ETASJE, DEL 1 AV 2
1858
08.07.13
ME/HR
1:250
06 av 12
FELLES
02.04.14 ME FJERNET BETEGNELSE TB3 FOR BALKONG HR
25.09.13 ME FJERNET BETEGNELSE TILLEGGSDEL FOR BALKONGER HR
DATO TEGN REV.TEKST KONTR.
VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

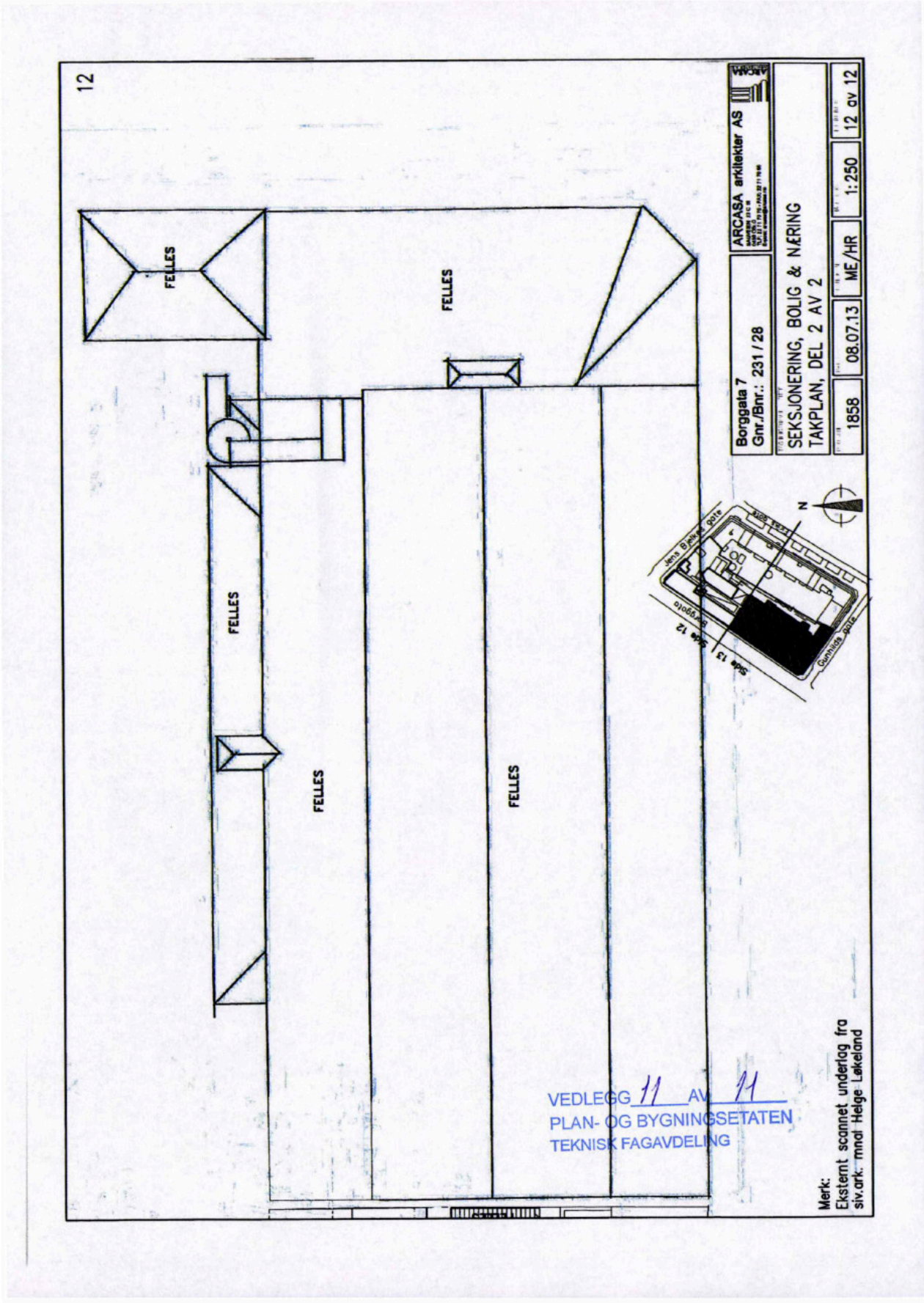

07
KONTOR
KONTOR
HVELV
KOPI
WC
KONTOR
KONTOR
KONTOR
KONTOR
KONTOR
KJK
GANG
GARD.
DATAROM/BIBLIOTEK
FELLES
LAGER
LAGER
FELLES
VIFTEROM
ADMIN
10
GALLERI
TB9
APENT MED
9
ARCASA arkitekter AS
Borggata 7
Gnr./Bnr.: 231 / 28
SEKSJONERING, BOLIG & NÆRING
PLAN 2. ETASJE, DEL 2 AV 2
1858
08.07.13
ME/HR
1:250
07 av 12
N
02.04.14 ME STIPLET INN P-PLASSER SEKSJON 9 HR
26.03.14 ME ANMERK. VEDRØRENDE DOBBEL HØYDE, TB10 UTGÅR HR
16.12.13 ME PAFØRT HØYDER ETTER INNMÅLING AV Oslo Oppmåling As
12.12.13 ME 2. ETASJEPLAN OPPMÅLT AV Oslo Oppmåling As HR
DATO TEGN. REVIDERT KONTR.
VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


08
N
Borggata 7
Gnr./Bnr.: 231 / 28
ARCASA arkitekter AS
SEKSJONERING, BOLIG & NÆRING
PLAN 3. ETASJE, DEL 1 AV 2
1858
08.07.13
ME/HR
1:250
08 av 12
25.09.13 ME FJERNET BETEGNELSE TILLEGGSDEL FOR BALKONGER HR
DATO TEGN REV TEKST KONTR
FELLES
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


09
1858
08.07.13
ME/HR
1:250
09 AV 12
SEKSJONERING, BOLIG & NÆRING
PLAN 3. ETASJE, DEL 2 AV 2, SAMT 4.ETG
Borggata 7
Gnr/Bnr.: 231 / 28
ARCASA arkitekter AS
DELER AV DETTE OMRÅDET ER IKKE TILGJENGELIG, OG SALGES IKKE MEDTATT I OPPMALINGEN. AREALER ER DERFOR BEREGNET.
LAGER
OPPHOLD/KJK
KONTOR
GARD. DAMER
WC
WC
WC
WC
GARD. HERRER
DUSJ HERRER
DUSJ DAMER
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
KORRIDOR
STUDIO
STUDIO
STUDIO
10
10
4.etasje
N
Jens Bjelkes gate
Borggata
Gunhilds gate
Side 08
Side 09
02.04.14 ME FJERNET BETEGNELSE TB10 HR
16.12.13 ME PÅFØRT HØYDER ETTER INNMÅLING AV Oslo Oppmåling As
12.12.13 ME 3. ETASJEPLAN OPPMÅLT AV Oslo Oppmåling As HR
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
VEDLEGG 8 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


10
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
24
25
26
27
28
29
35
34
33
ARCASA arkitekter AS
Borggata 7
Gnr./Bnr.: 231 / 28
SEKSJONERING, BOLIG & NÆRING
PLAN 4. ETASJE
1858
08.07.13
ME/HR
1:250
10 av 12
N
Jens Bjelkes gate
Borggata
Skøe 10
Dannisa gate
25.09.13
ME
FJERNET BETEGNELSE TILLEGGSDEL FOR BALKONGER
HR
DATO
TEGN
REV.TEKST
KONTR.
VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


11
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
ARCASA arkitekter AS
Borggata 7
Gnr./Bnr.: 231 / 28
SEKSJONERING, BOLIG & NÆRING
TAKPLAN, DEL 1 AV 2
1858
08.07.13
ME/HR
1:250
11 av 12
N
Jens Bjelkes gate
Borggata
Gunnars gate
Side 11
Side 12
VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

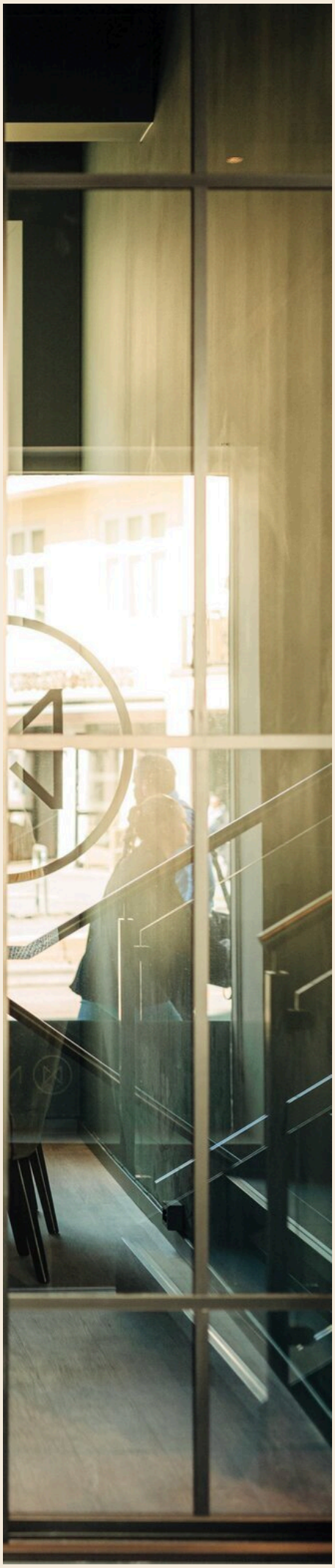

12
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
ARCASA arkitekter AS
Borggata 7
Gnr./Bnr.: 231 / 28
SEKSJONERING, BOLIG & NÆRING
TAKPLAN, DEL 2 AV 2
1858
08.07.13
ME/HR
1:250
12 av 12
N
Jens Bjelkes gate
Gamlebyveien
Gamlebyveien
Gamlebyveien
Merk:
Eksternt scannet underlag fra siv.ark. mnal Helge Løkeland
VEDLEGG 11 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0210/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jens Bjelkes gate 61 0650 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 28, snr 30 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Magnus Keneni Svartebekk

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.svartebekk@nordvikbolig.no
971 78 177

Samy Sebastian Khadra

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.khadra@nordvikbolig.no
958 20 110

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