

GAMLEBYEN

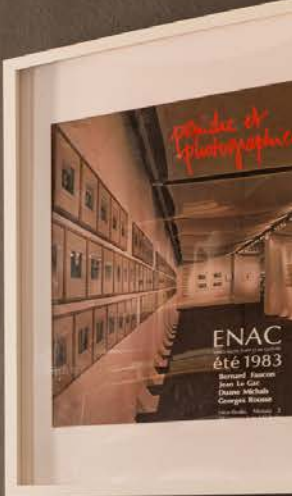
Oslo gate 2C



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 900 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

77/87 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

519 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

6 918 087,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 555,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 7 697,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

30 106,-

BYGGEÅR

1892

# Din megler



**Francis Johansson-Merrick**

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

+47 951 97 652



# Attraktiv, lys og klassisk 3-roms med balkong og ildsted | God planløsning & sjarmerende preg | To soverom mot bakgård

Velkommen til Oslo Gate 2C! En vakker og klassisk 3-roms leilighet i hjertet av Gamlebyen.

Boligen har en gjennomgående god planløsning som er modernisert for å gi en mer åpen og sosial romflyt, samtidig som de opprinnelige, tidstypiske detaljene er godt ivaretatt. Leiligheten byr på store vindusflater med dype karmmer, generøs takhøyde på 3,17 meter og en sjarmerende, klassisk peis. Her bor du attraktivt, sentralt og ved historisk nærområde med grønne parker. Umiddelbær nærhet til Bjørvika, Sørenga og Oslo S, samt gode kollektivforbindelser.

Høydepunkter:

- Balkong på ca. 3 m<sup>2</sup>
- Kjøkken fra Kvik, benkeplate i kompositt
- To soverom som vender mot bakgården
- Originale tregulv og vinduer fra 2016
- To boder på ca. 10 m<sup>2</sup>
- Idyllisk bakgård med egen inngang til parkområde

























































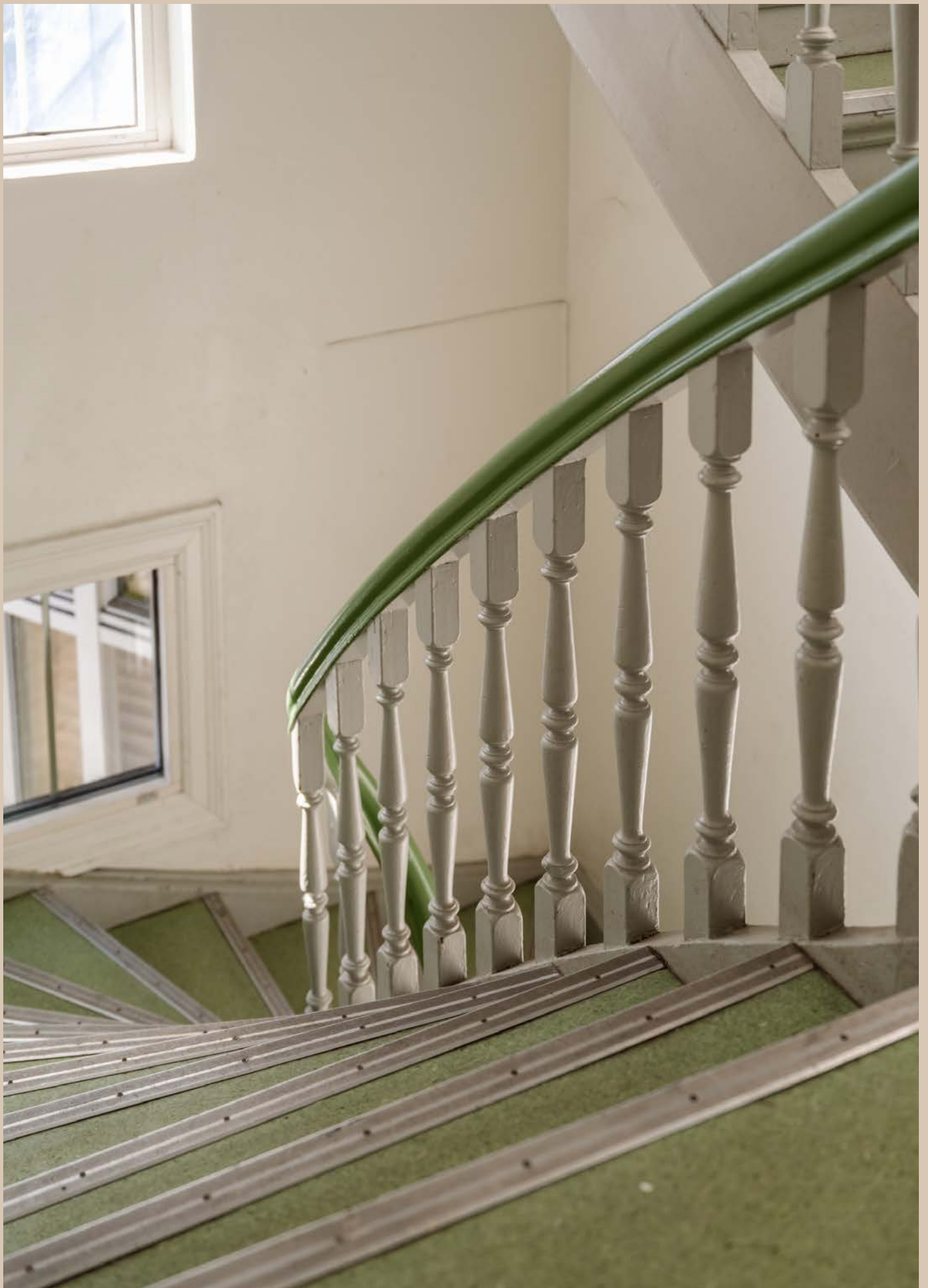








































NNERI

KAFFE & TE

COCKTAILBAR

FUGLEN







# Plantegning

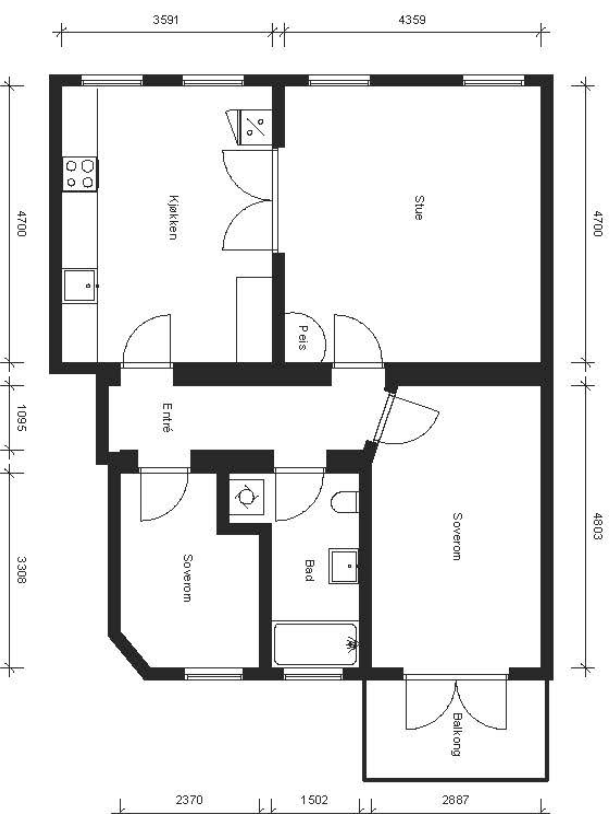


# Oslo gate 2C

## 2. etasje



Haugane  
Tekst  
AS



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon  
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske innredningen.

OSLO GATE 2C

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 6 900 000

## Omkostning kjøper

6 900 000,00 (Prisantydning)

7 697 (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 907 697 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
6 908 787 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 918 087 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 918 087

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 555,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4

554,90 per måned. Beløpet dekker borettslagets driftskostnader, kommunale avgifter, forsikringer, diverse honorarer og internett.

Borettslagets lån innfris 1. november 2026. Styret har uttalt at de planlegger at borettslaget skal være gjeldsfritt fra denne datoen, og vil holde kostnadene nede frem til da.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene endres etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Styret bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Informasjon om renteutgifter, lån og lånebetingelser er ikke mottatt fra forretningsfører, og megler har derfor ikke hatt mulighet til å beregne kostnaden i henhold til lovens krav.

## Fellesgjeld

Kr 7 697 pr. 13.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har ett lån. Lånevilkårene er som følger:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenummer: 12134179188

Type: Annuitetslån, 12 terminer i året

Restsaldo pr. 13.04.2026: kr 114 607,79

Andel av saldo: kr 7 697,27

Innfrielsesdato: 01.11.2026

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,40 %

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjeld (IN-ordning).

Informasjon om renteutgifter, lån og lånebetingelser er ikke mottatt fra forretningsfører, og megler har derfor ikke hatt mulighet til å beregne kostnaden i henhold til lovens krav.

## Sikringsordning

Borettslaget har ikke sikringsordning.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 30 106 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 663 869 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 655 476 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Gamlebyen, Oslos eldste bydel med historie som strekker seg helt tilbake til middelalderen. Området kombinerer et rikt kulturlandskap med moderne byutvikling, og gir en unik opplevelse av å bo midt i skjæringspunktet mellom gammelt og nytt. Gamlebyen har gjennomgått en stor opprustning de siste årene og fremstår idag som et trendy og etterspurt boområde, med enkel tilgang til vakre parker, kulturliv, sjøen og byliv.

Rett utenfor døren finner du Ruinparken, et fredet kulturminne med frodige grøntarealer og historisk atmosfære. Like ved ligger Ladegården med sin gjenskapte barokkhage fra 1700-tallet, som i dag fungerer som en hyggelig park og møteplass. I gangavstand finner du også Middelalderparken, som etter en omfattende oppgradering har blitt nesten dobbelt så stor, med direkte forbindelse ned til fjorden.

For den aktive byr nærområdet ellers på et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter. Her finner du parker som Klosterenga, Svartdalsparken med tur- og sykkelveier videre opp mot Østmarka, og Ekebergparken med kunstinstallasjoner og naturskjønne stier. I tillegg ligger Oslofjorden med badestrender og båtliv bare en kort spasertur unna.

Gamlebyen er samtidig en del av den nye Fjordbyen, der Bjørvika, Barcode og Sørenga ligger kun noen minutters gange unna. Her finner du Operaen, det nye Munchmuseet, Deichman hovedbibliotek, samt et bredt utvalg av restauranter, kaféer og barer. Sørenga sjøbad, kåret til et av Europas beste, gir unike bademuligheter midt i byen. Grønland, med sitt yrende folkeliv og varierte butikker, ligger også rett ved.

I nærområdet har du flere koselige kaffebarer, blant annet Stockfleths, Kaffebrenneriet og prisbelønte Fuglen Coffee Roasters. Det er også et bredt utvalg av restauranter; fra tradisjonsrike Ekebergrestauranten med panoramautsikt

til stadig nye serveringssteder i Barcode og Bjørvika.

Transportmulighetene er svært gode, med kollektivknutepunkter i kort avstand og enkel adkomst til E6 og E18. Oslo S som regnes som det beste knutepunktet i byen ligger i gangavstand fra leiligheten, med tilgang til tog, T-bane, buss og trikk. Bispegata, som binder sammen Gamlebyen og Bjørvika, er nylig opprustet med ny trikketrasé og bedre tilrettelegging for syklistene og kollektivtrafikk.

Kort oppsummert bor du midt i en bydel som både bærer preg av historisk sjel og moderne utvikling - Et område som stadig blir mer attraktivt og populært blant Oslos befolkning.

## Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksiparkeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: [oslo.kommune.no](http://oslo.kommune.no) – beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 519 m<sup>2</sup>

Pent opparbeidet felles indre gårdsrom med steinheller, flere sittegrupper, pizzaovn, grill, lekeområder for barn og flott beplantning. Bakgården har også avsatt plass til sykkelparkering. Det er mulig å parkere barnevogn under markise/i eget skjul.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Ifølge Sefrak-minne ble bygården ferdigstilt i 1876.

SEFRAK-minne legges ved på noen eiendommer sammen med Bygningsinformasjonen fra WebMatrikkelen. Disse finnes på eldre bygninger. Registrering av SEFRAK ble gjort av Riksantikvaren mellom 1975-1995. SEFRAK-minne kan gi nyttig informasjon om byggets opprinnelse, historie og byggemått

Eiendommen er oppført før 1998 og og iht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike

tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger følgende dokumenter:

- Ekspedisjonsdokument: Innredning av bad og WC, datert 14.02.1935
- Ferdigattest: Utbedring av boligblokk, datert 02.08.1989
- Ferdigattest: Rehab av teglkorsteiner, datert 25.06.2001

Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Kjøkkenet er flyttet til opprinnelig stue, mens tidligere kjøkken er omgjort til soverom. I tillegg er et soverom omgjort til en større stue.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes.

## Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom. Balkong på ca. 3,3 m<sup>2</sup> med adkomst fra hovedsoverommet.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på til sammen 10 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 77 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 87 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Boder

2. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Bad, kjøkken, entré, to soverom og stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer to kjellerboder målt til ca. 6,5 kvm og 3 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger. Kjøkkenet er flyttet til opprinnelig stue, mens tidligere kjøkken er omgjort til soverom. I tillegg er et soverom omgjort til en større stue.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes.

## Standard

Dette er en klassisk bygårdsleilighet fra 1892, preget av en takhøyde opp mot ca. 3,17 m og en planløsning som er modernisert for en mer åpen og sosial romflyt.

Leiligheten har peis, originale tregulv, en ettermontert balkong (2019) samt flere store vindusflater (produsert 2016).

Entré:

Leiligheten har en lys og innbydende entré/gang, med muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det plass til praktiske løsninger som bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag. Gulvet ble fornyet i 2020.

Stue:

Stort og luftig oppholdsrom med en svært god romfølelse, takket være generøs takhøyde på hele 3,17 meter. Rommet har flere store, klassiske vinduer med dype karmen som slipper inn rikelig med naturlig lys og fremhever de elegante detaljene. Her er det god plass til en romslig sofagruppe og øvrig møblement, med fleksible innredningsmuligheter. De originale tregulvene er bevart og tilfører rommet både varme og karakter. En sjarmerende peis bidrar til en lun atmosfære på kjøligere dager, og pipen ble godkjent av feier i mars 2020.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen og sosial forbindelse med stuen, noe som gir en naturlig flyt mellom oppholdsrommene og gode soner for både hverdagsliv og gjestebesøk. Klassiske fyllingsdører understreker leilighetens tidstypiske preg og skaper en fin kontrast til det moderne kjøkkenet. Rommet har god plass til spisegruppe ved vinduene, hvor de store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys og en hyggelig atmosfære. Kjøkkeninnredningen er fra Kvik og fremstår stilren med glatte fronter og benkeplate i slitesterk kompositt, som gir gode arbeidsflater. Boligen er utstyrt med komfyr og oppvaskmaskin fra 2020. Det foreligger opplegg for gasskomfyr for den som ønsker dette. Ventilasjonen er løst med kullfiltervifte.

Soverom:

Hovedsoverommet vender mot en rolig og skjermet bakgård, og har direkte utgang til leilighetens balkong. Rommet oppleves som luftig og behagelig, med plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeløsning. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en rolig og avslappende atmosfære. Leilighetens andre

soverom vender også mot bakgården, og har tilsvarende en stille og tilbaketrukket beliggenhet. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har fleksible innredningsmuligheter etter behov.

#### Balkong:

Balkongen på ca. 3 m<sup>2</sup> ble ettermontert i 2019 og fremstår som et hyggelig og skjermet uterom. Den vender mot rolig bakgård, noe som gir en fredelig atmosfære uten sjenerende støy. Her kan du nyte gode solforhold og rolige omgivelser, perfekt for morgenkaffen eller avslappende stunder utendørs. Det er plass til sittegruppe og beplantning, som gjør balkongen til en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i de varmere månedene. Balkongdøren ble produsert i 2019.

#### Bad:

Badet fremstår som lyst og delikat, med en gjennomgående moderne standard. Rommet er funksjonelt innredet med både dusjhjørne og badekar, noe som gir fleksible bruksmuligheter i hverdagen. Videre er det vegghengt toalett og en nyere servantinnredning fra 2022, som gir gode oppbevaringsmuligheter og et stilrent uttrykk. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, praktisk plassert i rommet. Store flislagte flater bidrar til et tidløst preg, og gulv med varmekabler sørger for god komfort året rundt. Badet har også vindu som gir naturlig lys og gode luftemuligheter.

#### Overflater:

Gulv: Det er originalt tregulv i stue, kjøkken og hovedsoverom. Laminat i entré og soverom nr. 2.  
Vegger: Sparklede og malte overflater. Fliser på bad.  
Himling: Sparklede og malte overflater.

#### Lagring:

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis ca. 6,5 m<sup>2</sup> og 3 m<sup>2</sup>.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger, samt komfyr medfølger.

Innbo og løsøre: Gardiner med oppheng er en del av stylingen og følger ikke med boligen ved salg.

Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

#### Medfølger ikke:

- Kjøleskap. Kan spesifiseres i bud.
- Taklampe over spisebord

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklærings skjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader?  
- Ja. Det har vært/er svertesopp ved vindu på badrom. I 2021 var det en vannlekkasje på bad fra nabo i etasjen over, som medførte bytte av spotter og maling av tak. Det var ikke nødvendig med øvrige tiltak.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
- Ja, kun av faglært  
- Beskrivelse: Bytte av spotter og maling av tak etter lekkasje er gjort av faglært via borettslagets avtale med Gjensidige forsikring, bla. utført av Tømmerfirma Helge Haneborg AS. Byttet termostat til bad i 2018. Arbeid gjort av Vito Elektro AS  
- Arbeid utført av: Tømmerfirma Helge Haneborg AS, Vito Elektro AS, m.fl.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
- Ja. Som man kan forvente av en bygård fra 1892.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
- Ja. Som man kan forvente av en bygård fra 1892.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
- Ja. Det har vært tilfeller av mus i kjelleren. Det har vært ett tilfelle av mus i vegg (2021). Har vært et observert et par tilfeller av sølvkre på badet tilbake i tid.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært  
- Beskrivelse: Montert lamper/skiner, montert nye brytere, flyttet/byttet flere stikk, montert komfyrvakt, splittet flere kurser og byttet termostat på bad. Arbeid gjennomført i 2018 og 2020. Borettslaget har i tillegg byttet callingsystem og brannvarslingsystem i vår eierperiode.  
- Arbeid utført av: Vito Elektro AS m.fl.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja. Det ble gjennomført eltilsyn i 2018.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært  
- Beskrivelse: Balkong og balkongdør ble montert i 2019 av Balkongteam AS. Fasade og tak ble pusset opp/ fornyet i 2016/2017 i regi av borettslaget, inkl. bytte av samtlige vinduer. Det er montert elektriske markiser i bakgård via borettslaget i vår eierperiode.  
- Arbeid utført av: Balkongteam AS m.fl.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

- Ja. I 2016/2017 ble boder på loft omgjort til leiligheter via borettslagets regi, som finansierte oppgradering av fasade/tak/vinduer, via Loftsentralen Holding AS m.fl.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Via borettslaget

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

- Ja. Tidligere overgangsbolig i Arups gate 3 er solgt og er planlagt omgjort til leiligheter. I Oslo gate 7 er det

planlagt rehab. av eksisterende bygg, samt oppføring av nybygg.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

- Ja. Club Ø leier næringslokalet i u.etg. som gir noe inntekt til borettslaget.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja, ref. tidligere punkt om tilfeller av mus i kjeller.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Boligen er en leilighet i en bygård fra 1892. Byggemåten består av etasjeskiller i trebjelkelag og yttervegger i pusset og malt mur.

Tak:

Bygningen har valmet tak.

Pipe/lldsted:

Det er peis i leiligheten. Pipen er godkjent av feier i mars 2020.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2016.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Entrédøren er uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2019.

Balkong/terrasse:

Balkong på ca. 3,3 m<sup>2</sup> med adkomst fra hovedsoverom. Konstruksjonen er en stålkonstruksjon kledd med terrassebord, med rekkverk av stål. Balkongen ble ettermontert i 2019.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2007. Avløpsrør er av plast. Hovedstoppekranen er lokalisert. Lekkasjevann føres til sluk på badet. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Ventilasjon:

Ventilasjonen er naturlig med avtrekk fra våtrom og tilluft via ventiler i vinduene. Badet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørbladet. Kjøkkenet har kullfilterventilator og tilluft via ventil i vinduene.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med panelovner, varmekabler på bad og peis.

Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer. Sikringssskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke

fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll). Selger har fremvist dokumentasjon på avsluttet og godkjent tilsynssak 17.09.2018. Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorisert elektriker.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
- Nei

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
- Nei

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Selger har ikke fått samsvarserklæring av tidligere eier, men har hatt godkjent eltilsyn i 2018 uten anmerkninger. I selgers eietid er det fremlagt samsvarserklæring på følgende: - Komfyrvakt - Belysning kjøkken - Belysning hovedsoverom, - Lampe gang. - Byttet innfelt stikk på soverom. - Byttet/flyttet bryter ved entre i ny kappe. - Byttet stikk ved baderomsdør til jorden i kappe. Trukket om til denne for og få jord. - Kartlagt og demontert kabling på lite soverom. - Festet bryterpanel til bad. - Byttet termostat til bad. - Montert ny skjult bryter og ny dobbel stikk på lite soverom. - Montert ny påvegg stikkontakt med kabling på lite soverom. - Trukket om kabel i tak, slik at man fikk splittet soveromskurs og

badekurs. - Montert taklampe lite soverom. - Flyttet/byttet 3stikk på kjøkken. - Montert taklampe i gang. - Opplegg og montering av taklampe på soverom med trådløs SG styring. - Opplegg og montering av 2 stk spotskinner over kjøkkenbenk. - Opplegg og montering av lampe over spisebord. - Trådløs sg styring av lys på kjøkken. - Splitte kurser på kjøkken. Flytte stikk over benk til oppvask kurs istedenfor kjøkken/stue. - Montere ny komfyrvakt på gammel 4mm kabel. Øke jordfeilautomat til 20A - Bytte 13A til soverom til 10A grunnet lavt tverrsnitt. - Nye spotter på badet

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Nei

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet i våtsonen ved badekaret er av materialer som ikke vurderes å være tilstrekkelig fuktbestandige. Løsningen anses som uegnet i våtsoner, da materialene kan bli utsatt for gjentatt fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader, oppsvelling og redusert levetid på bygningsdelene. Det ble ikke registrert tegn til skade på befaringstidspunktet, men løsningen avviker fra anbefalte prinsipper for utførelse av våtrom. Selger har i dag montert et forheng foran vinduet noe som reduserer fuktpåvirkningen betraktelig. TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ovennevnte punkt. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt vil vann kunne bli stående på gulvoverflaten, noe som øker risikoen for fuktbelastning og redusert funksjon ved eventuelle vannsøl. Fallet under badekaret er ikke fullstendig kontrollert, men fremstår som tilnærmet flatt. Så lenge badekaret står montert og benyttes som forutsatt vurderes løsningen å være funksjonell. Avviket kan imidlertid få større betydning dersom badekaret fjernes eller ved ombygging av rommet. TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, bom i flis ved badekaret og ikke tilfredsstillende fall på gulv. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov

for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran, samt alder. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er kontrollmålt i stue og kjøkken og målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren over 30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato. Det bemerkes at etasjeskilleren ikke er kontrollert ytterligere og at det kan være andre rom med skjevheter som ikke er beskrevet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det

er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring. Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Konstadsestimater nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyn til: Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, Bytte av overflater, Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader. Det bemerkes at det er store forskjeller i pris hos de forskjellige aktørene i markedet. Prisen er derfor satt etter beste evne, og det må påregnes avvik i enten positiv eller negativ favør. Kostnadsestimater: kr. 100 000 - 200 000,-.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Oslo gate 2C, 0192 OSLO

Gnr. 233, bnr. 299

i Oslo kommune. Andelsnr. 5 i BORETTSLAGET OSLOGT 2 B med orgnr. 959063990

### Selger

Jeanette Wulff Tollefsen og Mads Bjørn Troelsen

### Borettslag

BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

Organisasjonsnummer: 959063990

Andelsnummer: 5

Borettslaget består av 16 andeler på eiendommen Oslogate 2 B og C, g.nr. 233, b.nr. 299 i Oslo kommune. Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Boretts"). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

Fra årsmøtet avholdt 4. - 7. mars 2026:

- Det ble vedtatt nye, oppdaterte husordensregler.

Styret har i årsrapporten for 2025 informert om at de planlegger å holde kostnadene nede og utsette større investeringer der det er forsvarlig, frem til borettslagets lån er nedbetalt i november 2026.

Kjekt å vite:

- Borettslaget har en felles pizzaovn som kan benyttes av alle beboere.

- Sykler og barnevogner skal plasseres på anvist sted. Sykler som sjelden brukes, bør oppbevares i kjeller.

- Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilter, flaggstenger eller parabolantenner. Endringer på fasaden krever styrets godkjenning.

- Grilling er tillatt på borettslagets felles grill på anvist plass.

- Det er ikke tillatt å parkere motoriserte kjøretøy i bakgården.

Tilbakemelding fra styre 25.03.2026:

- Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i borettslaget i nær fremtid?

Borettslaget jobber nå med brannetting av kjeller og utebod. etter kontroll av brann og redningsetaten. Dette er diverse punkter som må lukkes innen en 5 års periode. kostnader ved dette inngår i normale driftsutgifter. Ellers ingen planlagt større oppgradering eller større vedlikehold per dags dato.

- Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/ oppgraderinger i borettslaget som vi kan få tilsendt? Loftsutbygging utført 2016, alle fellesarealer overflate

oppusset. nymalt fasade og nytt tak, samt nye vinduer ble satt inn i alle leiligheter i den forbindelse. nytt brannvarsling system og calling. Nye varmtvannstanker i to omganger, oppgang b 2024, oppgang a 2019, balkonger etablert i 2020. ellers har det bare vært mye mindre småprosjekter og oppgraderinger som ikke er så viktige.

- Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

Husleie ble økt med 5 % fra januar i år.

- Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

Nei.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 55998965

Husdyr: Det følger av husordensreglene at det må søkes spesiell tillatelse for å holde husdyr.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse: Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets årsresultat for 2025 viser et overskudd på kr. 93 791. Det er budsjettet et overskudd på kr. 144 080,- for 2026.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og

## dugnader

Trappeoppgangen rengjøres minst én gang pr uke. Den som har trappevasken plikter for øvrige å påse at trappeoppgangen holdes ren i brysthøyde. Ved uteblivelse kan representant fra styre innkreve kr. 100,- for å få andre til å utføre arbeidet. Hovedrengjøring av loft, vegge, trappeoppganger og kjeller besørges å få gjort ved dugnad eller vaskebyrå.

## Energiklasse

F

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Varmekabler på bad
- Peis

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var ca. 8527 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen

følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømlleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Eiendommen slår ut på 4 lister grunnet lokalitet:

- Kategori: Bygningslokalitet. Vernet etter PBL. Oslo gate 2 b

- Kategori Arkeologisk lokalitet. Automatisk fredet.

Middelalderbyen Oslo

- Kategori: Bygningslokalitet. Vernet etter PBL. Arups gate 3

- Kategori: Bygningslokalitet. Vernet etter PBL.

Minneparken - Ruinparken

Eiendommen slår ut på 1 liste grunnet sikringszone:

- Kategori: Arkeologisk enkeltminne. Middelalderbyen Oslo

Eiendommen slår ut på 7 lister grunnet enkeltminne som omhandler:

- Kategori: Enkeltminne utomhus. Vernet etter PBL

- Kategori Arkeologisk enkeltminne. Automatisk fredet

- Kategori: Enkeltminne bygning. Vernet etter PBL

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4elfbcb65f69299a7167>

## Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. Kommuneplan KDP-17. Kommunedelplan for torg og møteplasser. Områdeavgrensning for indre Oslo.

Eiendommen er regulert av S-3967, vedtatt 28.11.2002. Planen gjelder Arups gate, Egedes gate og Klostergate. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Utdrag fra bestemmelsene:

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

Reguleringsformålet omfatter tiltak som ikke er klart beskrevet og dimensjonert i planen og som kulturminnemyndighetene ikke har vurdert i forhold til kulturminneloven. Eksempelvis vil tiltak som krever større gravedybde enn forutsatt i planen omfattes, - herunder kabelgrøfter samt graving for ledningsnett, sluk

og membran. Disse tiltakene vil fortsatt omfattes av klm § 4, jf § 3. For disse tiltakene må det vurderes om det skal gjennomføres undersøkelser etter kulturminneloven § 9, og eventuelt søkes om tillatelse i henhold til klm § 8, første ledd før det kan gis tillatelse etter plan- og bygningsloven, jf. pbl § 95 nr 2. Ved inngrep i grunnen må det undersøkes om tiltaket vil komme i konflikt med kulturminner og om arkeologiske undersøkelser må foretas. Byantikvaren skal kontaktes i god tid før tiltak igangsettes.

Forhagene skal benyttes av tilstøtende boliger. Forhagene skal ikke bebygges eller benyttes til parkeringsformål. Gatebelysning skal primært utføres som pendelbelysning med wire festet i tilstøtende fasader.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 201802760: Oslo gate 7. Bane NOR Eiendom foreslår å omregulere Oslo gate 7 fra jernbaneformål til boligformål. En verneverdig toetasjes murgård fra 1850-tallet foreslås rehabilitert og ombygd til å huse ca. 9 leiligheter. Videre foreslås det et nybygg på 4 etasjer med ca. 18 leiligheter. Plan- og bygningsetaten (PBE) vurderer at nybyggets høyde ikke er tilpasset gateløpets eksisterende bygningshøyder og skala- samt nærområdets karakteristiske avtrappede bebyggelsesstruktur. PBE anbefaler planforslaget til offentlig ettersyn, men med forbehold om at høyden på nybygget reduseres før politisk behandling. Det bør også sikres større leiligheter i murgården og flere kvaliteter i boligens uteareal, herunder spesielt planting av nye trær i plantekasser. Videre må overvannshåndteringen avklares i større grad.

- Saksnummer 201615016: Bane NOR Eiendom foreslår å regulere «busstomta» til kontorbebyggelse og park, med et gjennomgående parkdrag fra Oslo gate og ut Schweigaards gate. Planforslaget legger til rette for at Hovinbekken kan åpnes i fremtiden. De gamle murgårdene (Oslo gate 1 og Schweigaards gate 51 og 53) reguleres til bevaring, og boligene i bygårdene videreføres. Det foreslås ellers utadrettet virksomhet

(kafé, servering etc.) i både kontorbygget og i Schweigaards gate 51, ut mot parken. Planforslaget var på offentlig ettersyn i 2022 og på begrenset høring i starten av 2024.

- Saksnummer 201704197: Bjørvika - Bispegata - C6-feltene - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning. Status: Under behandling.  
- Saksnummer 202308043: Detaljregulering, Oslo gate 17 og 21 (Gamlebyen barnehage). Status: Under behandling.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202522310: Oslo gate 2 B - riving av bærevegg. Tillatelse til tiltak er gitt 18.12.2025.  
- Saksnummer 202603165: Arups gate 3 - bruksendring fra gymsal til bolig. Søknad om rammetillatelse sendt 17.03.2026.  
- Saksnummer 202507859: Arups gate 3 - bruksendring av bygg til boliger med 12 leiligheter. Igangsettingstillatelse trinn 1 sendt 10.02.2026  
- Saksnummer 202521350: Oslo gate 7 - innvendig riving i 1-3 etasje. Tillatelse til tiltak sendt 20.11.2025.  
- Saksnummer 202518818: Oslo gate 3 - opparbeidelse og tilpassing av Middelalderparkens arealer nord for Bispegata - del 3. Igangsettingstillatelse sendt 17.07.2023.  
- Saksnummer 202601842: Oslo gate 3 - ombygging fra takoverbygg til garasje for beredskapstog. Søknad om rammetillatelse sendt 16.02.2026.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler.

## Tinglyste heftelser

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

301/233/299:  
09.06.1898 - Dokumentnr: 903377 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser

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

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

11.02.1919 - Dokumentnr: 900861 - Opprettelse av  
matrikkelenheten

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

26.11.1992 - Dokumentnr: 57122 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:201 Snr:12  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
best.om rett til å anlegge å vedlikeholde tekniske

ledn.m.v.  
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei. Antatt tilknyttet offentlig vann- og avløpsnettverk, tilkoblet private stikkledninger.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Radonmåling

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

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som

følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen.

## Kontrakts- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett

eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meglere innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til meglere.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må meglere kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 meglere før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Meglere skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil meglere fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor

selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med meglere i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at meglere får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at meglere får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 55 261,58

Grunnpakke bolig info\*\* kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 144 836,58

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

Tlf: 951 97 652

Magnus Øvreseth

Eiendomsmeglerfullmektig

[magnus.ovreseth@emera.no](mailto:magnus.ovreseth@emera.no)

Tlf: 918 40 369

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

23.04.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OSLO GATE 2C

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260073	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mads Bjørn Troelsen	Jeanette Wulff Tollefsen
Gateadresse	
Oslo gate 2C	
Poststed	Postnr
OSLO	0192
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 01260073

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MBT, JWT

1

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært/er svertesopp ved vindu på badet. I 2021 var det en vannlekkasje på bad fra nabo i etasjen over, som medførte bytte av spotter og maling av tak. Det var ikke nødvendig med øvrige tiltak.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av spotter og maling av tak etter lekkasje er gjort av faglært via borettslagets avtale med Gjensidige forsikring, bla. utført av Tømrerfirma Helge Haneborg AS. Byttet termostat til bad i 2018. Arbeid gjort av Vito Elektro AS

Arbeid utført av

Tømrerfirma Helge Haneborg AS, Vito Elektro AS, m.fl.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

Som man kan forvente av en bygård fra 1892.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Som man kan forvente av en bygård fra 1892.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært tilfeller av mus i kjelleren. Det har vært ett tilfelle av mus i vegg (2021). Har vært et observert et par tilfeller av sølvkre på badet tilbake i tid.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert lamper/skiner, montert nye brytere, flyttet/byttet flere stikk, montert komfyrvakt, splittet flere kurser og byttet termostat på bad. Arbeid gjennomført i 2018 og 2020. Borettslaget har i tillegg byttet callingsystem og brannvarslingssystem i vår eierperiode.

Arbeid utført av

Vito Elektro AS m.fl.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble gjennomført ertilsyn i 2018.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Balkong og balkongdør ble montert i 2019 av Balkongteam AS. Fasade og tak ble pusset opp/fornytt i 2016/2017 i regi av borettslaget, inkl. bytte av samtlige vinduer. Det er montert elektriske markiser i bakgård via borettslaget i vår eierperiode.

Arbeid utført av

Balkongteam AS m.fl.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

I 2016/2017 ble boder på loft omgjort til leiligheter via borettslagets regi, som finansierte oppgradering av fasade/tak/vinduer, via Loftsentralen Holding AS m.fl.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Via borettslaget

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tidligere overgangsbolig i Arups gate 3 er solgt og er planlagt omgjort til leiligheter. I Oslo gate 7 er det planlagt rehab. av eksisterende bygg, samt oppføring av nybygg.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Club Ø leier næringslokalet i u.etg. som gir noe inntekt til borettslaget.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja, ref. tidligere punkt om tifeller av mus i kjeller.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Bjørn Troelsen	4b4a46fd9d51b12ee24d9 2fc896b5fb9ccef65b2	28.03.2026 21:47:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Wulff Tollefsen	012d7c2de9b63a006f69a db7edd1f0d14a4e8f2e	28.03.2026 21:44:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260073

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Oslo gate 2C - Nabolaget Minneparken - vurdert av 134 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Munkegata Linje 34, 34X, 70, 70N	1 min	0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	4 min	0.3 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	9 min	0.7 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min	0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	1.2 km

## Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	2 min	0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	13 min	1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	15 min	1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	24 min	2 km
Hersleb videregående skole	17 min	
Kongshavn videregående skole 550 elever	18 min	1.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

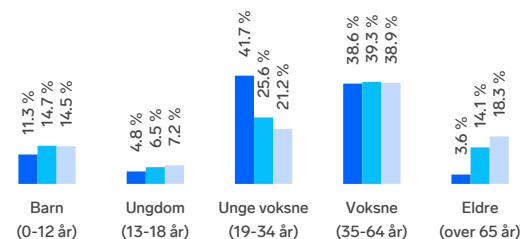
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 80 barn	3 min	0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ...) 70 barn	3 min	0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (0-5 år) 32 barn	9 min	0.7 km

## Dagligvare

Joker Gamlebyen Søndagsåpent	2 min	0.2 km
Matkroken Schweigaardsgate PostNord, søndagsåpent	5 min	0.4 km



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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 76/100

## Sport

Ruinparken balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
Gamlebyen skole Ballspill	4 min	0.3 km
Grip Gym	7 min	
Fresh Fitness Grønland	7 min	

## Boligmasse



■ 1% enebolig  
■ 1% rekkehus  
■ 98% blokk  
■ 1% annet

«Nærheten til sentrum og parkene.»

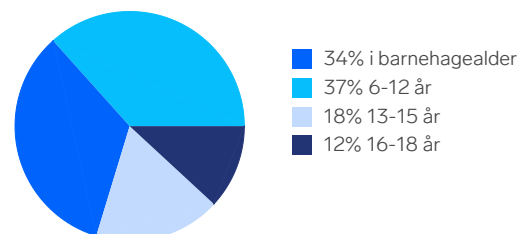
Sitat fra en lokalkjent



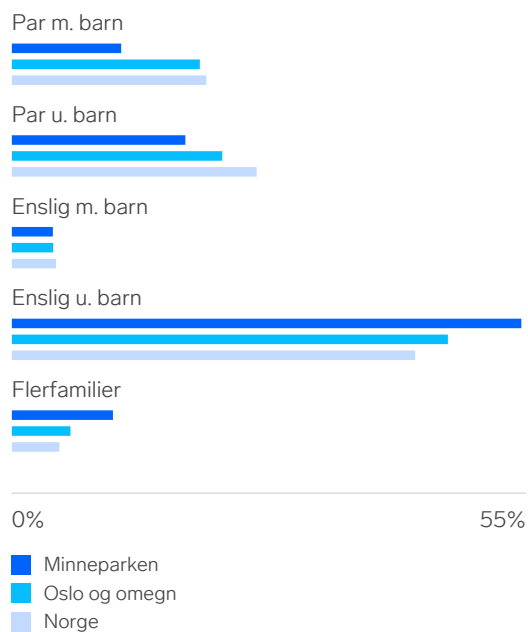
## Varer/Tjenester

Grønland Basar	9 min
Apotek 1 Bjørvika	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

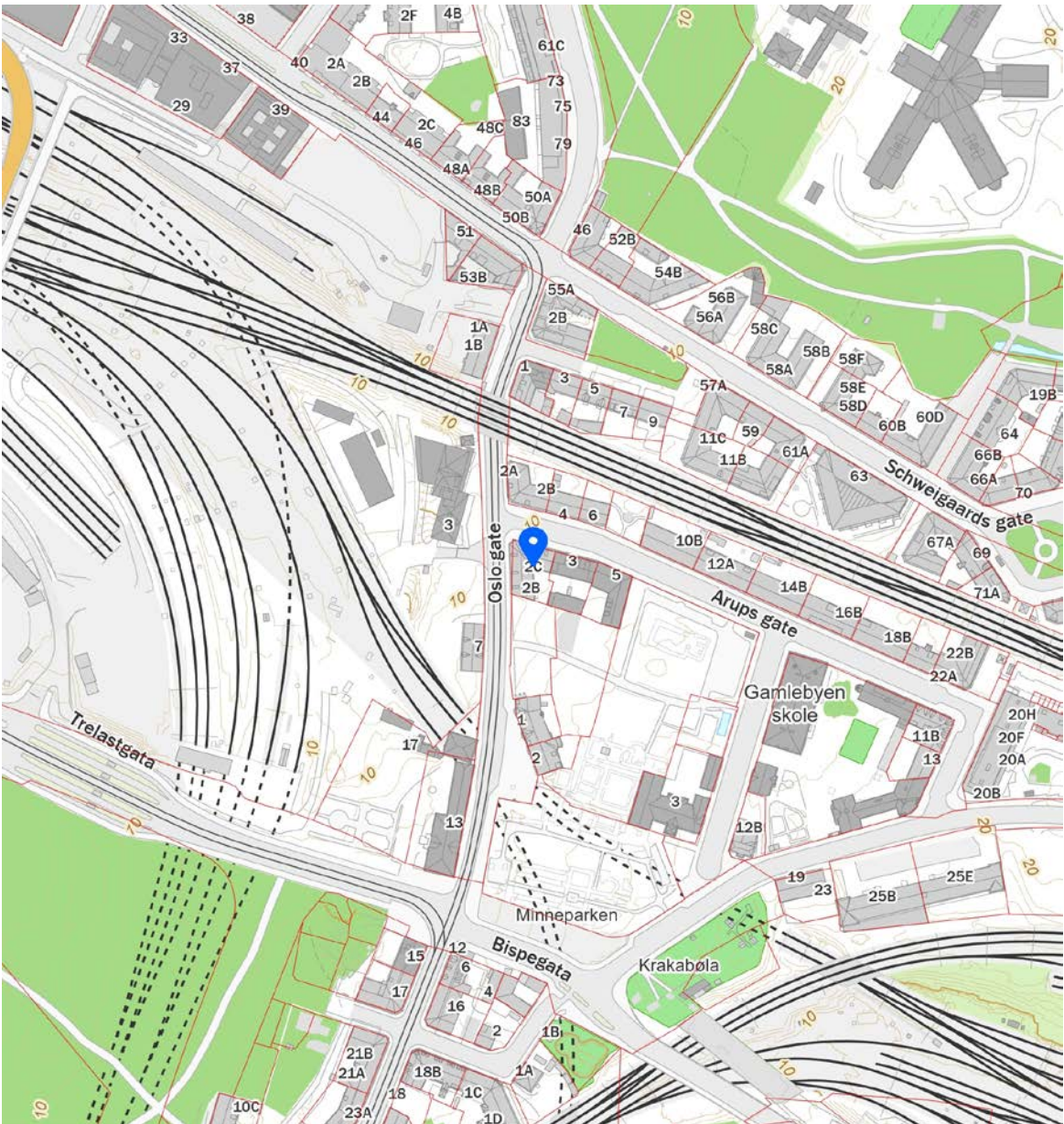


## Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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




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

# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Oslo gate 2 C, 0192 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 233, bnr. 299

# Andelsnummer 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 22387-1260

Referansenummer: VN5699

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane  
Takst  
AS

**NØYTRAL** AS

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

# Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



## Rapportansvarlig

*Jonas Haugane*

Jonas Haugane  
Uavhengig Takstingeniør  
post@hauganetakst.no  
970 23 636



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggemåte:

- Etasjeskiller i trebjelkelag
- Yttervegger i pusset og malt mur
- Valmet tak

Boligen er en leilighet i en bygård fra 1892 med et internt bruksareal på ca. 77 m<sup>2</sup>. Leiligheten fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, og flere bygningsdeler har passert halvparten av sin forventede levetid.

Det er registrert skjevheter i etasjeskilleren, hvor målinger viser høydeforskjeller over 30 mm i stue og kjøkken. Dette er gitt tilstandsgrad TG3. Slike avvik forekommer ofte i eldre bygninger som følge av naturlige bevegelser og setninger over tid, og det er sjelden økonomisk rasjonelt å rette opp dette som et enkeltstående tiltak.

Badet er oppført rundt 2007 og har flere forhold som har fått TG2. Det er blant annet registrert vindu med materialer som ikke er tilstrekkelig fuktbestandige i våtsonen, bom i enkelte fliser og utilstrekkelig fall mot sluk. Membranen har også passert mer enn halvparten av forventet levetid og det foreligger manglende dokumentasjon på utførelsen. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader ved beforingen.

På kjøkkenet er det kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk til det fri. Dette anses som et avvik fra dagens anbefalte løsninger, men slike forhold er vanlig i eldre bygninger og kan være vanskelig å utbedre.

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak som fungerende ut fra en visuell kontroll. Vannrør er av rør-i-rør-system fra ca. 2007, og avløpsrør er av plast. Det elektriske anlegget er kun overfladisk vurdert og det anbefales generelt kontroll av autorisert elektriker dersom en grundigere vurdering ønskes.

Samlet sett fremstår boligen med en tilstand som er typisk for en eldre bygård, med enkelte avvik og vedlikeholdsbehov. De mest fremtredende forholdene gjelder skjevheter i etasjeskilleren og aldersrelaterte forhold ved badet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

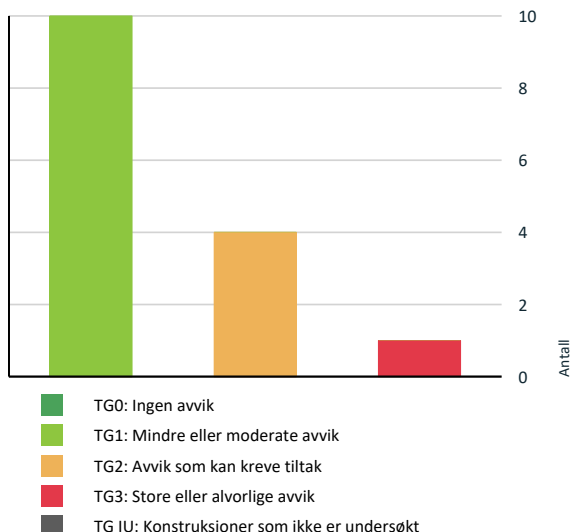
Kjøkkenet er flyttet til opprinnelig soverom, mens tidligere kjøkken er omgjort til soverom. I tillegg er to soverom og en mindre gang fjernet for å etablere en større stue.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

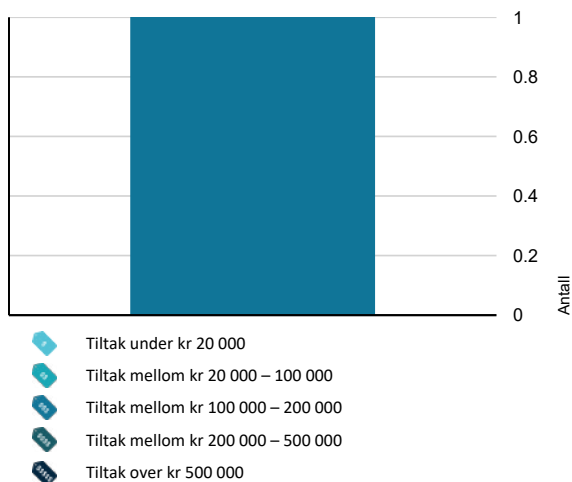
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er kontrollmålt i stue og kjøkken og målinger viser høydeforskjeller i etasjeskille over 30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato. Det bemerkes at etasjeskille ikke er kontrollert ytterligere og at det kan være andre rom med skjevheter som ikke er beskrevet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik:

Vinduet i våtsonen ved badekaret er av materialer som ikke vurderes å være tilstrekkelig fuktbestandige. Løsningen anses som uegnet i våtsoner, da materialene kan bli utsatt for gjentatt fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader, oppsvelling og redusert levetid på bygningsdelene.

Det ble ikke registrert tegn til skade på befaringstidspunktet, men løsningen avviker fra anbefalte prinsipper for utførelse av våtrom. Selger har i dag montert et forheng foran vinduet noe som reduserer fuktpåvirkningen betraktelig.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ovennevnte punkt. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.



##### Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

## Sammendrag av boligens tilstand

- Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt vil vann kunne bli stående på gulvoverflaten, noe som øker risikoen for fuktbelastning og redusert funksjon ved eventuelle vannsøl.

Fallet under badekaret er ikke fullstendig kontrollert, men fremstår som tilnærmet flatt. Så lenge badekaret står montert og benyttes som forutsatt vurderes løsningen å være funksjonell. Avviket kan imidlertid få større betydning dersom badekaret fjernes eller ved ombygging av rommet.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, bom i flis ved badekaret og ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

---

### **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran, samt alder. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.

---

### **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1892

### Tilbygg / modernisering

Modernisering Selger opplyser om følgende

- Lagt nytt gulv på soverom (2018) og i entré (2020)
- Nytt servantskap på badet (2022)
- Ny kjøkkenvifte (2020)
- Ettermontert balkong i 2019
- Ny oppvaskmaskin og komfyr i 2020

Pipen er godkjent av feier i mars 2020.

## UTVENDIG

### 1 TO 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.  
Alder: Produsert i 2016

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

### 1 TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.  
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2019

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

### 1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Type: Balkong.  
Adkomst fra: Hovedsoverom  
Konstruksjon: Stålkonstruksjon kledd med terrassebord. Rekkverk av stål  
Størrelse: ca. 3,3 m<sup>2</sup>

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.  
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

## INNVENDIG

### 1 TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Orginalt tregulv og laminat

# Tilstandsrapport

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.  
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befarings. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er kontrollmålt i stue og kjøkken og målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren over 30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato. Det bemerkes at etasjekilleren ikke er kontrollert ytterligere og at det kan være andre rom med skjevheter som ikke er beskrevet.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Konstadsestimatet nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Det bemerkes at det er store forskjeller i pris hos de forskjellige aktørene i markedet. Prisen er derfor satt etter beste evne, og det må påregnes avvik i enten positiv eller negativ favør

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

## Oppvarming og romhøyde:

### Oppvarming:

Panelovner

Varmekabler på bad

Peis

### Romhøyde:

Det er målt 3,17 meter i stuen

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2007

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Slette, malte overflater

##### Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vinduet i våtsonen ved badekaret er av materialer som ikke vurderes å være tilstrekkelig fuktbestandige. Løsningen anses som uegnet i våtsoner, da materialene kan bli utsatt for gjentatt fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader, oppsvelling og redusert levetid på bygningsdelene.

Det ble ikke registrert tegn til skade på befaringstidspunktet, men løsningen avviker fra anbefalte prinsipper for utførelse av våtrom. Selger har i dag montert et forheng foran vinduet noe som reduserer fuktpåvirkningen betraktelig.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ovennevnte punkt. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

- Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt vil vann kunne bli stående på gulvoverflaten, noe som øker risikoen for fuktbelastning og redusert funksjon ved eventuelle vannsøl.

Fallet under badekaret er ikke fullstendig kontrollert, men fremstår som tilnærmet flatt. Så lenge badekaret står montert og benyttes som forutsatt vurderes løsningen å være funksjonell. Avviket kan imidlertid få større betydning dersom badekaret fjernes eller ved ombygging av rommet.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, bom i flis ved badekaret og ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2007

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannrettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran, samt alder. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.



## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Badet er utstyrt med:  
Dusjhjørne med togreps blandebatteri og badekar  
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast  
Vegghengt toalett  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk  
Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt  
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri  
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2007  
Produsent innredning: Kvik  
Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har opplegg for gaskomfyr.  
Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter  
Tilluft: Via ventil i vinduene

# Tilstandsrapport

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Alder: 2007

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig

Avtrekk: Fra våtrom

Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:

Ok.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke

# Tilstandsrapport

inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Selger har fremvist dokumentasjon på avsluttet og godkjent tilsynsak 17.09.2018

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

Selger har ikke fått samsvarserklæring av tidligere eier, men har hatt godkjent eltilsyn i 2018 uten anmerkninger. I selgers eietid er det fremlagt samsvarserklæring på følgende:

- Komfyrvakt
- Belysning kjøkken
- Belysning hovedsoverom,
- Lampe gang.
- Byttet innfelt stikk på soverom.
- Byttet/flyttet bryter ved entre i ny kappe.
- Byttet stikk ved baderomsdør til jordet i kappe. Trukket om til denne for og få jord.
- Kartlagt og demontert kabling på lite soverom.
- Festet bryterpanel til bad.
- Byttet termostat til bad.
- Montert ny skjult bryter og ny dobbel stikk på lite soverom.
- Montert ny påvegg stikkontakt med kabling på lite soverom.
- Trukket om kabel i tak, slik at man fikk splittet soveromskurs og badekurs.
- Montert taklampe lite soverom.
- Flyttet/byttet 3stikk på kjøkken.
- Montert taklampe i gang.
- Opplegg og montering av taklampe på soverom med trådløs SG styring.
- Opplegg og montering av 2 stk spotskinner over kjøkkenbenk.
- Opplegg og montering av lampe over spisebord.
- Trådløs sg styring av lys på kjøkken.
- Splitte kurser på kjøkken. Flytte stikk over benk til oppvask kurs istedenfor kjøkken/stue.
- Montere ny komfyrvakt på gammel 4mm kabel. Øke jordfeilautomat til 20A
- Bytte 13A til soverom til 10A grunnet lavt tverrsnitt.
- Nye spotter på badet

# Tilstandsrapport

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



# 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

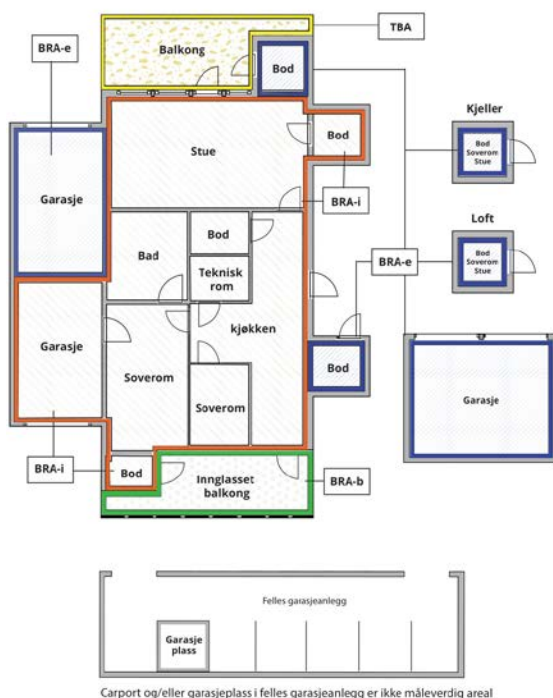
## Hva er måleverdig areal?

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.

## Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	77			77	3
Kjeller		10		10	
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>10</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, kjøkken, entré, to soverom, stue		
Kjeller		Boder	

## Kommentar

Leiligheten disponerer to kjellerboder målt til ca 6,5 kvm og 3 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.  
Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Kjøkkenet er flyttet til opprinnelig stue, mens tidligere kjøkken er omgjort til soverom. I tillegg er et soverom omgjort til en større stue.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Jeanette Wulff Tollefsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	299		0	517.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Oslo gate 2 C

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Oslogt 2 B

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET OSLOGT 2 B	959063990			Tollefsen Jeanette Wulff, Troelsen Mads Bjørn

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

5

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

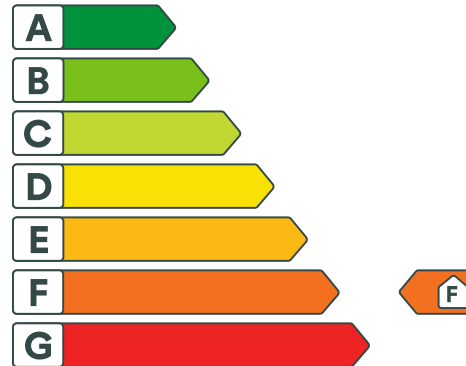
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggs kostnader og avvik fra estimatene kan forekomme

## PERSONVERN



Adresse <b>Oslo gate 2C, 0192 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>15.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-281592</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80607814</b>
Gårdsnummer <b>233</b>	Bruksnummer <b>299</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1892</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>87,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>77,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>4</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**281,43 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**281,43 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**22 795 kWh**



## Oslo gate 2C, 0192 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Oslo gate 2C, 0192 OSLO



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### Tiltak 25: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 26: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 27: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 29: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS  
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260073 . Vår ref.: 2989-1-05

Dato: 13.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Oslo Gate 2b  
Organisasjonsnr: 959063990  
Andelseier: Tollefsen, Jeanette Wulff  
Medeier: Troelsen, Mads Bjørn  
Leilighetsnummer: 05  
Adresse: Oslo Gate 2 C, 0192 OSLO  
Andelsnummer: 5  
Gnr. 233  
Bnr. 299  
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,-

### Opplysninger om boligselskapet:

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

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Lånenr.:	12134179188
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,40%
Restsaldo	114 607,79
Innfrielsesdato:	01.11.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Herav:

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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 292,-  
Fradragsberettigede kostnader: 1 272,-  
Annen formue: 30 106,-  
Gjeld: 11 968,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Lånenummer:	12134179188
Restsaldo:	7 697,27
Kapitalkostnader:	1 129,57

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 697,27,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Einar Solgfjeld, e-post:[oslogate2b@styrommet.no](mailto:oslogate2b@styrommet.no)

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

## HUSORDENSREGLER BORETTSLAGET OSLOGATE 2B.

Leieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler:

1. Leieboeren må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av husets og gårdsrommets fellesareal. Dette innebærer at en rydder opp etter seg og forlater plassen tilgjengelig for andre.
2. Tøy må kun henges for tørk på dertil bestemte stativer.
3. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.
4. Tøy må ikke henge ute på helligdager, samt 1 og 17 mai.
5. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang.
6. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/TV - musikk må dempes etter kl. 22. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere.
7. Musikk og/eller sangundervisning skal godkjennes av styret.
8. Kjellergangens, fellesrom i kjeller og loft skal ikke benyttes til lagringsplass. Det er strengt forbudt å ta inn i kjeller ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr eller soppbefengt. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.
9. Husholdningsavfall må legges i søppelkassene, og papir i anvist container. Større colli av avfall må leieboer selv stå ansvarlig for å få fjernet. Søppel må ikke bli stående i oppgangene.
10. Det må søkes spesiell tillatelse for å holde husdyr.
11. Eierne av husdyr har et spesielt ansvar for å se til at håravfall blir fjernet fra trappeoppgangene.
12. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilter, flaggstenger, parabolantenner.
13. Det er ikke tillatt å parkere motorisert kjøretøy i bakgården.
14. Leietaker er ansvarlig for å se til innvendig vedlikehold i leilighetene, samt anvende autoriserte fagarbeidere i evt. utbedringsarbeide vedrørende elektrisitet, rør/vann og bygningsmessige utbedringer.
15. Staking av vasker og badesluk besørages av leieboere. Rørledninger unntatt.
16. Det må ikke dannes sammenstimlinger i bakgård el. oppganger som forstyrrer andre leietakere.
17. Trappeoppgangene rengjøres minst 1 gang pr. uke. Den som har trappevask plikter for øvrig å påse at trappeoppganger holdes ren i brysthøyde. Ved uteblivelse av trappevask kan representant fra styret innkreve kr. 100.- for å få andre til å utføre arbeidet. Hovedrengjøring av loft, vegger, trappeoppganger og kjeller besørages å få gjort ved dugnad eller vaskebyrå.
18. Leieboerne må til enhver tid retts seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

## VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET OSLOGATE 2B

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1.1 Borettslaget

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

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

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

#### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### 2. Andeler, andelseiere og eierskifte

#### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 16 andeler, hver pålydende kr 300.

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

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

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

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

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

## *2.2 Eierskifte*

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

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

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

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

## *2.3 Forkjøpsrett*

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

# **3. Bruk av andelen**

## *3.1 Andelseiers rett til bruk*

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

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

## *3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie*

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

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

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

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

- a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd
- b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

#### **4. Bruk og vedlikehold**

##### *4.1 Andelseiers bruk*

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

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

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

#### *4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt*

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

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

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

#### *4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

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

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

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

#### *4.4 Bygningsmessige arbeider*

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

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

### **5 Felleskostnader**

#### *5.1 Fordeling og inndrivning*

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

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

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

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

#### *5.2 Panterett*

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

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

## **6 Mislighold**

### *6.1 Salgspålegg*

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

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

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

### *6.2 Fravikelse*

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

## **7 Generalforsamling**

### *7.1 Generalforsamlingen*

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

### *7.2 Innkalling til generalforsamling*

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

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

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

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

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

### *7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling*

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

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

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

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

### *7.4 Deltakelse på generalforsamlingen*

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

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

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

#### *7.5 Fullmektiger og rådgivere*

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

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

#### *7.6 Habilitet*

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

#### *7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

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

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

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

### **8. Styret**

#### *8.1 Styremedlemmer*

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

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

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

### *8.2 Styrets oppgaver og myndighet*

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

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

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

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

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- c. salg eller kjøp av fast eiendom
- d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **9 Forretningsfører**

Laget skal ha en forretningsfører.

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

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

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

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

### **11 Revisjon**

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

### **12 Vedtektsendringer**

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

### **13 Borettslagsloven**

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

----- O -----

## Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

Organisasjonsnummer: 959063990

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mars kl. 09:00 til 17. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Einar Solfeld er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Philip Folkestad og Geir Kristian Teigland til å underskrive protokollen.

Forslag til vedtak:

Philip Folkestad og Geir Kristian Teigland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Gro Kalvenes

Godtgjørelse for styret foreslås å økes. Styret gjør en veldig god jobb, og styrehonoraret har ikke blitt økt på flere år.

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse foreslåes endret til 25.000kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

### Forslag til vedtak 2:

Styrets godtgjørelse foreslåes uendret å settes til 20.000kr

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 10

Antall stemmer for vedtak 2: 3

Antall blanke stemmer: 2

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

Einar og Martin stiller til gjenvalg.

Styret foreslår Bård som nytt styremedlem.

Caroline stiller til valg som styremedlem.

Sarah stiller til gjenvalg som varamedlem..

Philip stiller til valg som varamedlem..

### Innstilling

Styret anbefaller følgende kandidater til styret:

1. Einar Solfeld
2. Martin Andersson
3. Bård Eivind Dahl

Styret anbefaller følgende kandidater som varamedlemmer:

1. Sarah Kirby
2. Philip Folkestad

#### **Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Einar Solfeld (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Einar Solfeld

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Martin Andersson (14 stemmer)

Bård Eivind Dahl (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martin Andersson

Hanna Sofia Caroline Branzén

Bård Eivind Dahl

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Philip Folkestad (15 stemmer)

Sarah Kirby (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Philip Folkestad

Sarah Kirby



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542335160

## Dokument

**2989 Borettslaget Oslo Gate 2B 13.03.2025**  
Hoveddokument  
3 sider  
*Initiert på 2025-03-24 11:22:55 CET (+0100) av  
Rådgivningsteamet (R)  
Ferdigstilt den 2025-03-24 13:12:52 CET (+0100)*

## Initiativtaker

**Rådgivningsteamet (R)**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Organisasjonsnr. 934 261 585  
*smb@obos.no*

## Underskriverne

**Einar Solfeld (ES)**  
esolfjeld@gmail.com  
+4795 80 11 52  
*Signert 2025-03-24 12:26:14 CET (+0100)*

**Philip Folkestad (PF)**  
phfolkestad@live.no  
+4747251305  
*Signert 2025-03-24 11:23:22 CET (+0100)*

**Geir Kristian Teigland (GKT)**  
gkteigland@gmail.com  
+4797645072  
*Signert 2025-03-24 13:12:52 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



## Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

Organisasjonsnummer: 959063990

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Styrets innstilling

Einar Solfeld velges til møteleder

##### Forslag til vedtak:

Einar Solfeld er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

##### Forslag til vedtak:

Geir Kristian Teigland og Lene Finsrud Haugerud er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

##### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 25.000 kr

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Philip Folkestad (9 stemmer)

Sarah Kirby (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Philip Folkestad

Sarah Kirby

## 7. Oppdatere husordensregler

### Styrets forslag

Dagens husordensregler for borettslaget er av eldre dato og bærer preg av språk og praksis fra 1970–80-tallet.

Styret har derfor utarbeidet forslag til oppdaterte husordensregler med mål om å:

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

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

Forslag til nye husordensregler er vedlagt innkallingen.

De nye reglene erstatter tidligere husordensregler ved vedtak.

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 2989  
BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2989>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Einar Solfeld velges til møteleder

Forslag til vedtak

Einar Solfeld er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Geir Kristian Teigland og Lene Finsrud Haugerud er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2989 Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25.000 kr

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Philip Folkestad
  - Sarah Kirby
-

Sak 7

## Oppdatere husordensregler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Styrets forslag

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

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

Forslag til nye husordensregler er vedlagt innkallingen.

De nye reglene erstatter tidligere husordensregler ved vedtak.

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

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

### Vedlegg

2. Husordensregler\_Oslo\_Gate\_2B.pdf

---

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2025

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

### Brannsikkerhet og oppfølging av pålegg

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

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

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

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

### Bygg og vedlikehold

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

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

### Andre saker gjennom året

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

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

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

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

### Økonomi og veien videre

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

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

Med vennlig hilsen

Styret i Borettslaget Oslo gate 2 B

Styreleder

Einar Solfjeld

Oslo, januar 2026

**BORETTLAGET OSLOGT 2 B**  
**ORG.NR. 959063990, KLIENTNR. 2989**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 04.02.2025

Styret i Borettslaget Oslo Gate 2b

Einar Solffjeld

Bård Eivind Dahl

Johan Martin Andersson

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 080
Felleskostnader	775 080
Seksjonert lokale	120 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>896 160</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 525</b>

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

## NOTE 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-25 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-25 000</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 398
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-14 398</b>

## NOTE 6

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-58 233
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-58 233</b>

**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 10****FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	15 379
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 204
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 653
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>19 236</b>

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-18 926
Renter på leverandørgjeld	-14
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-18 940</b>

**NOTE 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	5 120 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 120 000</b>

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

**NOTE 13****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

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

**NOTE 14****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-1 464 750
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 464 750</b>

**NOTE 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	178 190
<b>TOTALT</b>	<b>178 190</b>

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

Bygninger	5 120 000
Tomt	1 280 000
<b>TOTALT</b>	<b>6 400 000</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET OSLOGT 2 B.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Bente Hodne

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-26 10:07:07 UTC



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

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Husordensregler – Borettslaget Oslo Gate 2B

(Vedtatt av generalforsamlingen 07.03.2026)

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

- 1. Vis hensyn** Vis hensyn til naboer og bruk fellesarealer slik at alle kan trives. Andelseier er ansvarlig for egen husstand, gjester og håndverkere.
- 2. Ro i gården** Det skal være ro i bygget og bakgården mellom kl. **23.00 og 07.00**. Unngå støy som kan forstyrre naboer, og varsle gjerne naboer ved oppussing eller arrangementer.
- 3. Brannsikkerhet og brannalarm** Oppganger, kjeller og rømningsveier skal holdes frie for gjenstander. Bygget har felles brannvarslingsanlegg. Ved utleie eller utlån av leilighet skal beboer informere gjester om brannalarm, rømningsveier og hva man gjør dersom alarmen går. Ved alarm skal bygget evakueres.
- 4. Korttidsutleie (Airbnb m.m.)** Korttidsutleie skal skje innenfor gjeldende regelverk og borettslagets vedtekter. Andelseier er ansvarlig for at leietakere følger husordensreglene og kjenner brannrutiner og bruk av fellesarealer.
- 5. Fellesarealer og oppbevaring** Oppganger og kjellerganger skal ikke brukes til lagring. Sykler og barnevogner plasseres på anvist sted. Sykler som sjelden brukes bør oppbevares i kjeller grunnet begrenset plass.
- 6. Avfall og renhold** Avfall sorteres og kastes i riktige beholdere. Større gjenstander leveres til miljøstasjon av den enkelte beboer. Trappevask utføres av firma; oppganger må holdes ryddige.
- 7. Dyrehold** Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til urimelig ulempe for naboer. Eier er ansvarlig for støy og tilgrising i fellesarealer.
- 8. Oppussing og arbeid** Støyende arbeid bør foregå innenfor normal arbeidstid. Arbeid på elektriske anlegg samt vann og avløp skal utføres av godkjente fagfolk. Beboer er ansvarlig for skader på felles eiendom.
- 9. Balkonger og fasade** Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra vinduer eller balkonger. Endringer på fasade eller faste installasjoner krever styrets godkjenning.
- 10. Grill i bakgården** Det kan grilles på borettslagets felles grill på anvist plass. Bruker rydder etter bruk og sørger for sikker bruk.
- 11. Etterlevelse** Alle beboere plikter å følge vedtekter og husordensregler. Styret kan følge opp brudd etter gjeldende regelverk.

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

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 4.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.03.26

Selskapsnummer: 2989 Selskapsnavn: BORETTSLAGET OSLOGT 2 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Einar Solfeld er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Geir Kristian Teigland og Lene Finsrud Haugerud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 25.000 kr

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Philip Folkestad

Sarah Kirby

**Sak 7 Oppdatere husordensregler**

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

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

SIV ARK TANJA VARDUND AS  
Sommerrogata 17  
0255 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201605809-22 Saksbeh.: Idar Bergfjord Dato: 21.09.2017  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: OSLO GATE 2 Eiendom: 233/299/0/0  
Tiltakshaver: LOFTSENTRALEN AS Adresse: c/o Lars Håvi, Jacob Aalls gate 32,  
0364 OSLO  
Søker: SIV ARK TANJA VARDUND AS Adresse: Sommerrogata 17, 0255 OSLO  
Tiltaksart: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

### Ferdigattest – Oslo gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig, mottatt 28.6.2017.

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 201605809			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	30.03.2016	1/14
Detaljsnitt ark 1	A52-101	30.06.2016	3/3
Detaljsnitt ark 2	A51-102	30.06.2016	3/4
Detaljsnitt ark 3	A51-101	30.06.2016	3/5
Plan loft	A20-05		4/3
Fasade nord	A40-02	07.06.2016	4/4
Fasade vest	A40-01	07.06.2016	4/5
Fasade syd og Snitt B-B	A30-02	04.04.2016	4/6
Fasade øst og Snitt A-A	A30-01	07.06.2016	4/7

#### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

**Klagefristen er tre uker**

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

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.09.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

LOFTSENTRALEN AS, c/o Lars Håvi, Jacob Aalls gate 32, 0364 OSLO,  
martin@loftsentralen.no

Anmeldelse.  
Segning.



## Ekspedisjons-Dokument I.

angående *Tomm. bad og vannklosetter.*

på matr.-nr. *2<sup>B</sup> Oslogate.*

Innlevert *31. jan. 1935.* Attestert

*Overseendes Oslo helseråd*  
✓ *Oslo 1/2.35*  
*Skuaqvist.*

SB/VW.

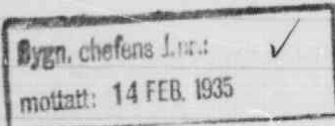
Ad: 2<sup>B</sup> Oslogate, jnr. 116/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Det forutsettes at privetutbygget blir fjernet. W.C. innredningen må utføres i overensstemmelse med vedlagte forskrifter.

Oslo helseråd den 13. februar 1935.

Efter bemyndigelse



*Arvid Gunn*

*Q.d. til innstilling*  
*Oslo 14/2.35*

*Bygningschefen*



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

7

200103394

PEWI AS  
Postboks 266  
3051 MJØNDALEN

Dato: **25 JUN 2001**

Deres ref: Vår ref (saknr): 200103394-6 Saksbeh: Bjørn Dahl Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

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

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99


---

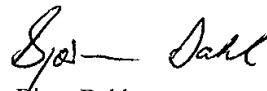
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Seksjon byggekontroll

  
Løf Solheim  
Avd. ing

  
Bjørn Dahl  
Avd. ing

Kopi til: tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Seksjon byggekontroll

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	2802
HUSLØPENR	1
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTRAVN	BOLIGHUS, OSLO GT. 2 B
LENGDE	4500
BREDDE	2700
ANTALL SKORSTEINER	10
ANTALL SKORSTEINER, MERKNAD	6 MED SKJERMING.
ANTALL SKORSTEINER, USIKKER	Ja
FELTREGISTRERT AV	SHO
FELTREGISTRERT DATO	18.05.1994
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 18-5-1994 MORTEN PREMIER ?
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	3
ETASJE, MERKNAD	+ KJELLER
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, MERKNAD	BYGGEMELDT 1874. FERDIG 1876
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Selvstendig, sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	RESTER AV GRUNNMUR ET REVET UTHUS I GÅRD (SEMENT)
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	FORETNINGSLOKALER I KJELLER
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM/RANDSONE
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	TAKSTEINMØNSTER PÅ PLATER
TAKTEKK, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	T. JOHNSEN
BYGGHERRE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPL SE VEDL. FOTOSERIE
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Utbedringsarbeid av boligblokk

Arbeidssted Oslogate 2 B	Mappe nr. Gnr. 233, bnr. 299	87/1116
-----------------------------	---------------------------------	---------

Byggherre

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

Ansvarshavende

Entr.pr. Ragnar Stenberg  
Dølenenggt. 20  
0567 OSLO 5

THE/tfn

Date 21. juli 1989

Meldt GAB *F 2/8-89*

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

For bygningssjefen

  
Bygningssjef

Tor H. Eikeland

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



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS  
Trondheimsveien 426  
0953 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201909970-11  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles

Dato: 21.01.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: OSLO GATE 2 B-C Eiendom: 233/299/0/0  
Tiltakshaver: Sameiet Oslo gate 2, V/Einar Solfjeld Adresse: Oslo gate 2B, 0192 OSLO  
Søker: BALKONGTEAM AS Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

### Ferdigattest - Oslo gate 2 B-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 20.01.2020.

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 201909970			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	07.06.2019	1/8
Plan 2. etasje	B1914-04	23.05.2019	1/14
Plan 3. etasje	B1914-02	23.05.2019	1/15
Snitt	B1914-05	23.05.2019	1/16
Fasade 1	B1914-04	05.09.2019	9/2
Fasade 2	B1914-04	05.09.2019	9/3

#### Klagefristen er tre uker

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



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by øst

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:

Sameiet Oslo gate 2, V/Einar Solfjeld, Oslo gate 2B, 0192 OSLO



## KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200411657](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.

4. "Overordnet forbindelse" er overordnede turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

### § 3.2 Lokale torg og møteplasser

"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

### § 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

### § 3.4 Område med behov for torg/møteplass

"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

## § 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 <sup>(1)</sup>. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

## § 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

### § 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

#### Offentlighet

I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

#### Biologisk mangfold/naturkvaliteter

For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

#### Kulturminner

For torg og plasser, strøkgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene foreligger Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

#### Stedsidentitet

Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og



## S-3967

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

**Vedtaksdato:** 28.11.2002

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [199607210](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 199607210

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ARUPS GATE, EGEDES GATE OG KLOSTERGATA.**

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

§ 2. Området reguleres til:

*Offentlige trafikkområder/spesialområde:*

Boliger (forhage) / bevaring - middelaldersk bygrunn

Vei, parkering / bevaring - middelaldersk bygrunn

Fortau / bevaring - middelaldersk bygrunn

§ 3. Spesialområde bevaring (middelaldersk bygrunn)

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

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

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

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

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



Oslo

## S-2907

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

**Vedtaksdato:** 18.03.1987

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198450016](#)

**Loverk:** PBL 1985 eller før

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

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

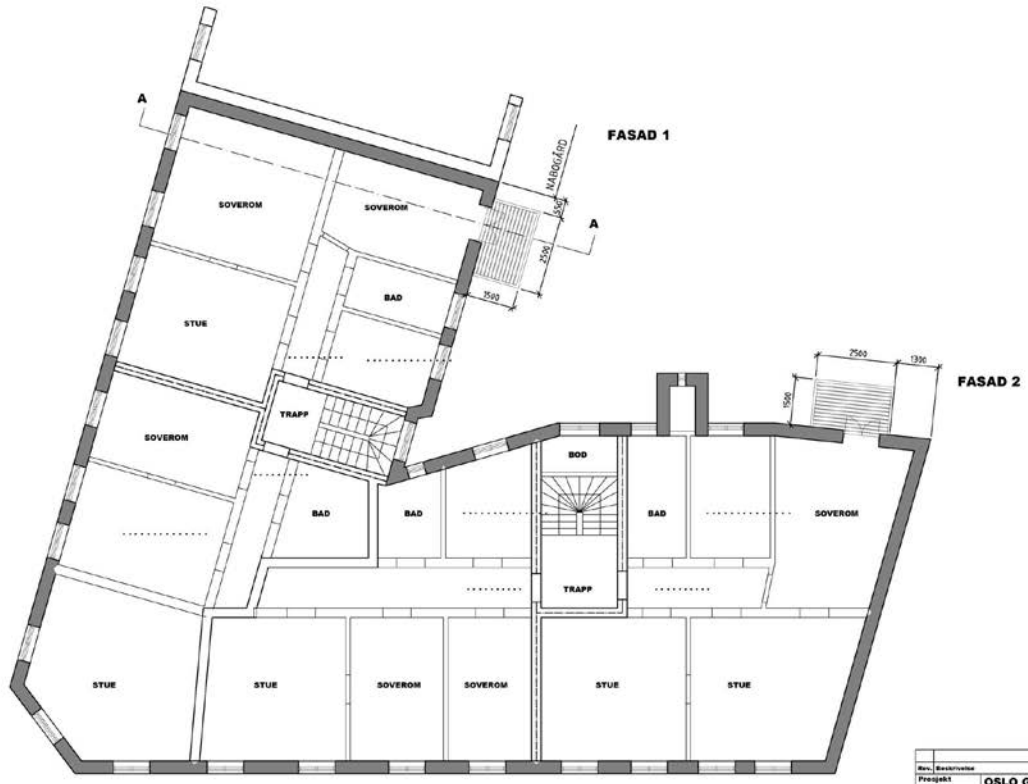
Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

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

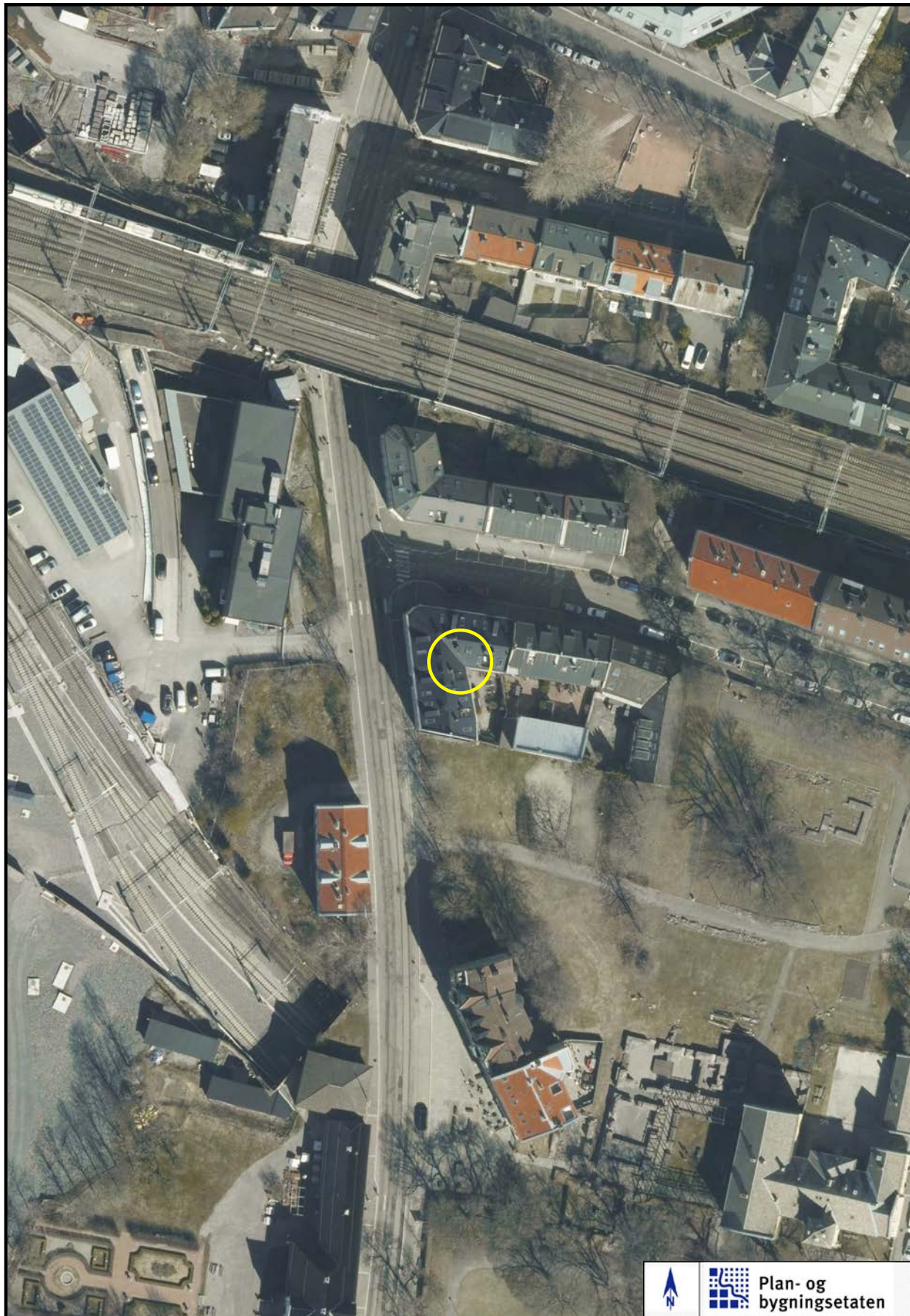
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR "RUINPARKEN/BISPEGÅRDEN-KVARTALET" (GAMLEBYEN). (Revidert 19.8.86)

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til følgende formål:
- Spesialområde - bevaring (boliger med tilhørende anlegg)
  - Spesialområde - bevaring (offentlig bygning)
  - Spesialområde - bevaring (Minnepark)
  - Spesialområde - friområde (park/anlegg for lek)
- § 3. Spesialområde bevaring, boliger med tilhørende anlegg:  
Eiendommene reguleres til boliger.
- a. I tillegg reguleres de samme eiendommene til spesialområder - anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart. Unntatt fra bevaring er Oslo gate 6 hvor det tillates oppført ny bebyggelse i 4 etasjer under gesims. Loft tillates innredet til oppholdsrom innenfor rammen av byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden er  $u= 1,5$ . Den nye bebyggelse skal ha form og dimensjonering som ikke bryter med kvartalets og strøkets bygningsmessige karakter. Byggemelding forelegges byantikvaren til uttalelse.
  - b. Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder, samt med eksisterende utnyttelsesgrad.
  - c. Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
  - d. Dersom bebyggelsen p.g.a. brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til størrelse, gesimshøyde, etasjetall. Byggemelding skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
  - e. Gamlebyen  
Alle arbeider som forutsetter inngrep i bestående terreng (graving, peling e.l.) må skje i samråd med Riksantikvaren
- § 4. Skilt og reklameinnretninger skal, i den utstrekning de berøres av paragraf 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo forelegges byantikvaren til uttalelse før bygningsrådet treffer vedtak.
- § 5. De ubebygde deler av eiendommene skal opparbeides til uteareal for lek/opphold. På arealet tillates oppsatt lekeutstyr, benker, sykkelkur o.l. Beboerne i Oslo gate 2B skal ha atkomst til friområdet via gårdsplassen til Oslo gate 6.
- § 6. Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdene så lenge denne bruken ikke er til ulempe for boligmiljøet.
- § 7. Ved nybygg skal Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 følges. Likeledes må strukturlyd fra skinnegående trafikk ikke overstige 30 dbA i oppholdsrom. Nødvendige beregninger av støy og plan for støybeskyttelse må senest foreligge samtidig med byggemeldingen.
- § 8. Ved opparbeidelse av friområdet skal det tas hensyn både til beboernes behov for lek/oppholdsareal og tilpassing til Minnepark.
- § 9. Enhver form for utnyttelse av spesialområdet - bevaring (Minnepark) skal godkjennes av riksantikvaren.
- § 10. Nettstasjon skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.






Blom. beskrivelse		Date	Utg.
Prosjekt	<b>OSLO GATE 2</b>		
Tegning	<b>NY SITUASJON PLAN ETG 2</b>		
Oppmåling	23.05.2019	ALP	B-team PG
Tegning	B1914-01	1:100	

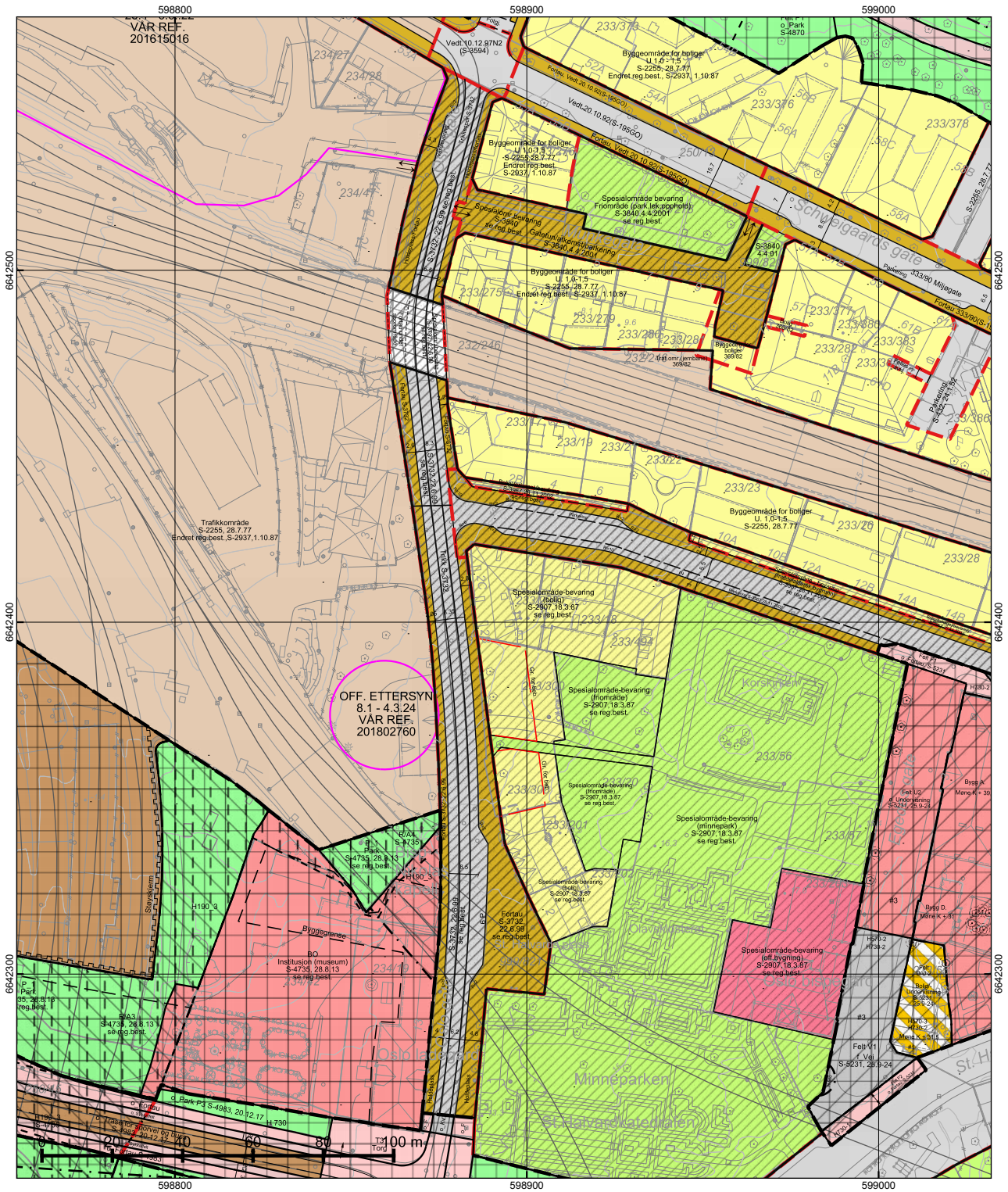




\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 03.09.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 331135/ 86518420 Adresse: OSLO GATE 2C</p>	<p>Deres ref.: 63975/ MASK@MSEMEREA Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 233/299</p>		







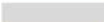

























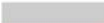










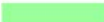











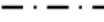

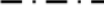


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

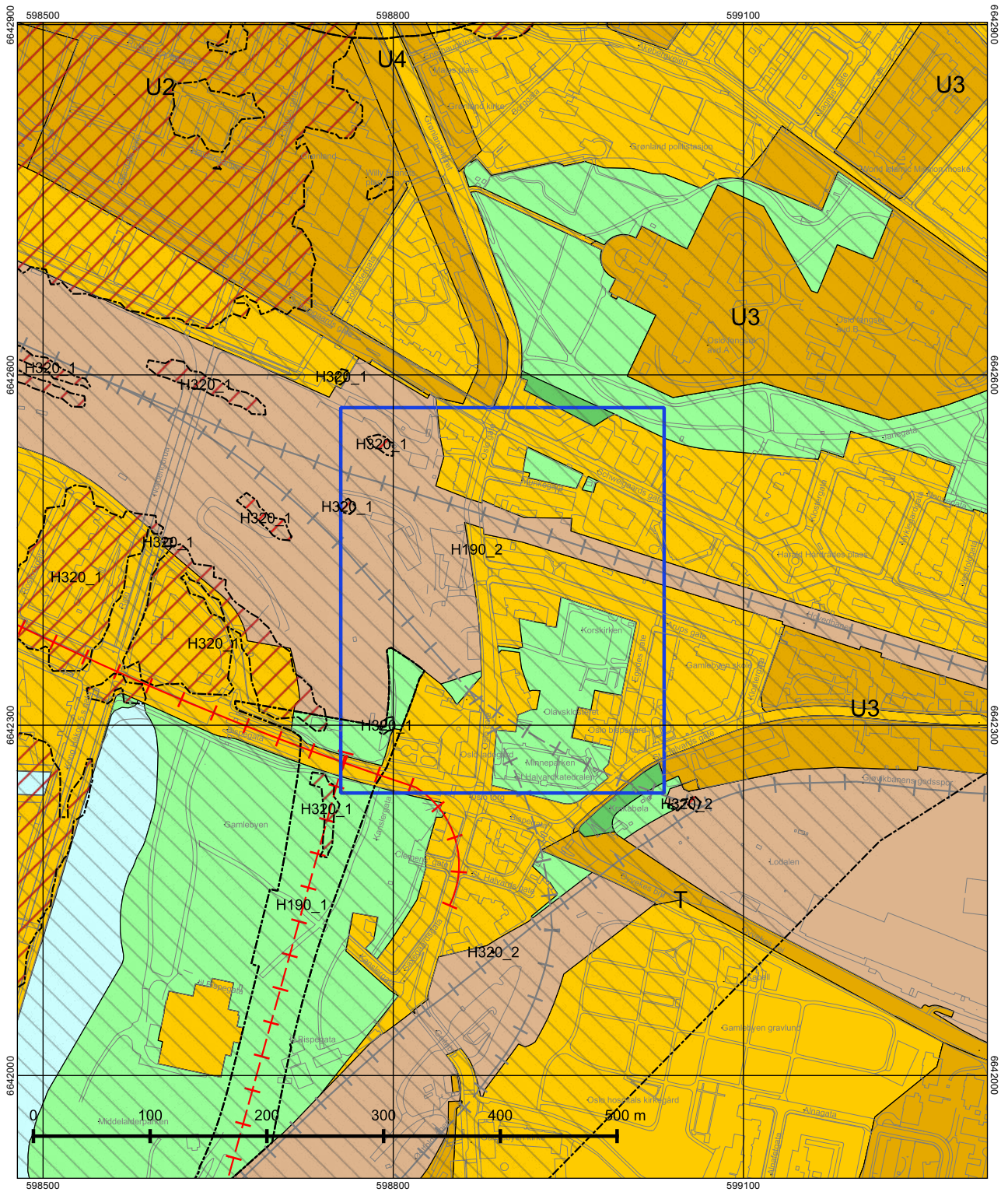
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 03.09.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 331135/ 86518420 Adresse: OSLO GATE 2C Gnr/Bnr: 233/299</p>	<p>Deres ref.: 63975/ MASK@MSEMEREA Kommentar:</p>	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		312 - Fortau
	71 - Felles parkering		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		324 - Veigrunn under bru
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		913 - Formålgrensning
	312 - Fortau		930 - Reguleringslinje
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		934 - Regulert trikkespor
	316 - Gatetun/gågate		936 - Regulert fotgjengerovergang
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Foreløpig plan
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Plangrense (gammel lov)
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Plangrense (ny lov)
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		Grense for bebyggelse
	1162 - Undervisning		Byggegrense
	1163 - Institusjon		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Regulert senterlinje
	2010 - Veg		Regulert stoyskjerm
	2011 - Kjøreveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	2012 - Fortau		Inn-/utkjøring
	2013 - Torg		Avkjørsel
	2017 - Sykkelveg/-felt		Eksisterende tre som skal bevares
	2021 - Trase for jernbane		
	2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg		
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		





598500

598800

599100

6642900

6642600

6642300

6642000

6642900

6642600

6642300

6642000



Oslo

Dato: 03.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 331135/86518420

Deres ref.: 63975/ MASK@MSEMER

### 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Marte Olea Skjæret  
OSLO GATE 2C

Dato: 03.09.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86518420  
8729370

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 299

---

Vi viser til bestilling av 20250903 for OSLO GATE 2C.

### **GNR. 233 BNR. 299**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.07.1882.

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

**519 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

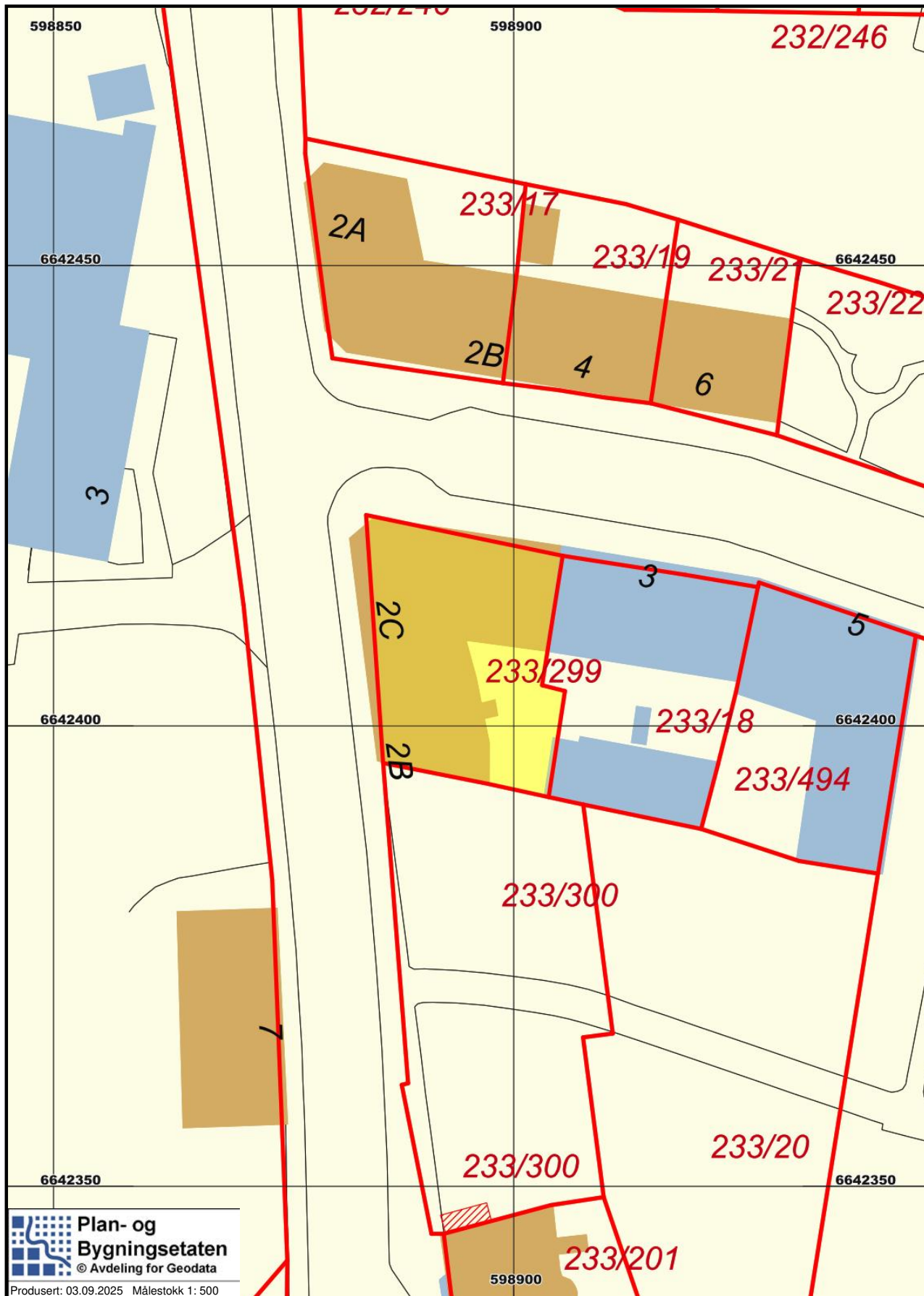


**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)




**Plan- og Bygningsetaten**  
 © Avdeling for Geodata  
 Produsert: 03.09.2025 Målestokk 1: 500

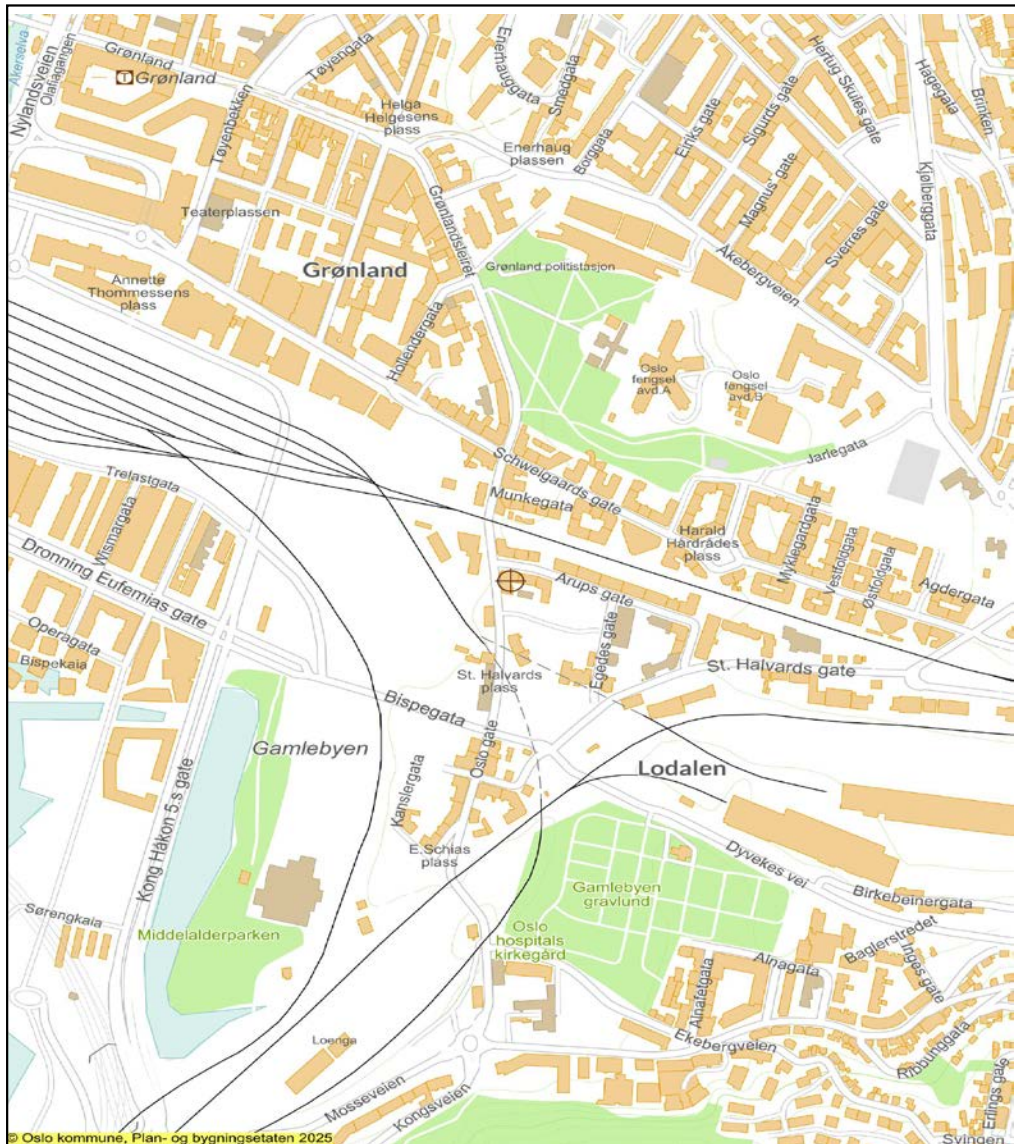
# Oversiktskart

Adr.: Oslo gate 2 C

Bydel : GAMLE OSLO

Gnr bnr : 233 / 299

Skolekrets (2020/2021): Gamlebyen



Dato: 03.09.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane  
— T-bane

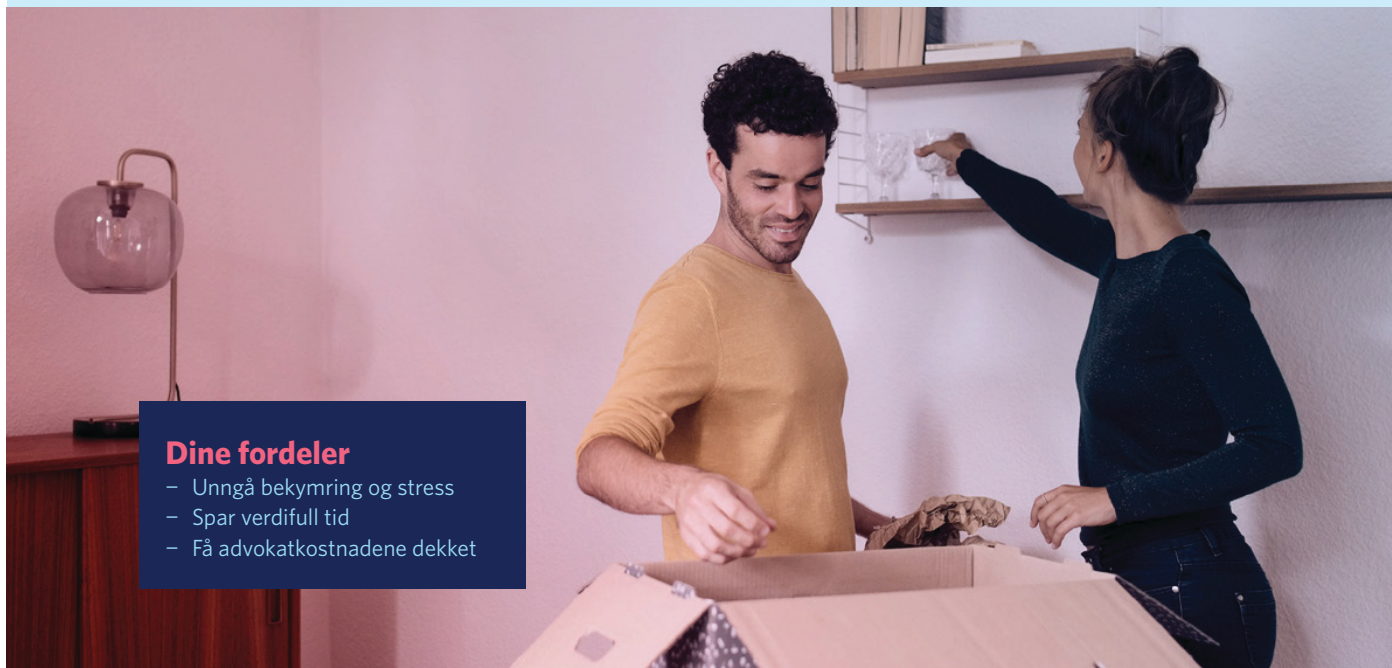
- - - Markagrense  
— Vei

■ Bolig  
■ Andre bygg

■ Off. friområde  
⊕ Adresse/eiendom

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 eiendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no  
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.

# Budskjema



Francis Johansson-Merrick  
francis.johansson-merrick@emera.no  
951 97 652

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING