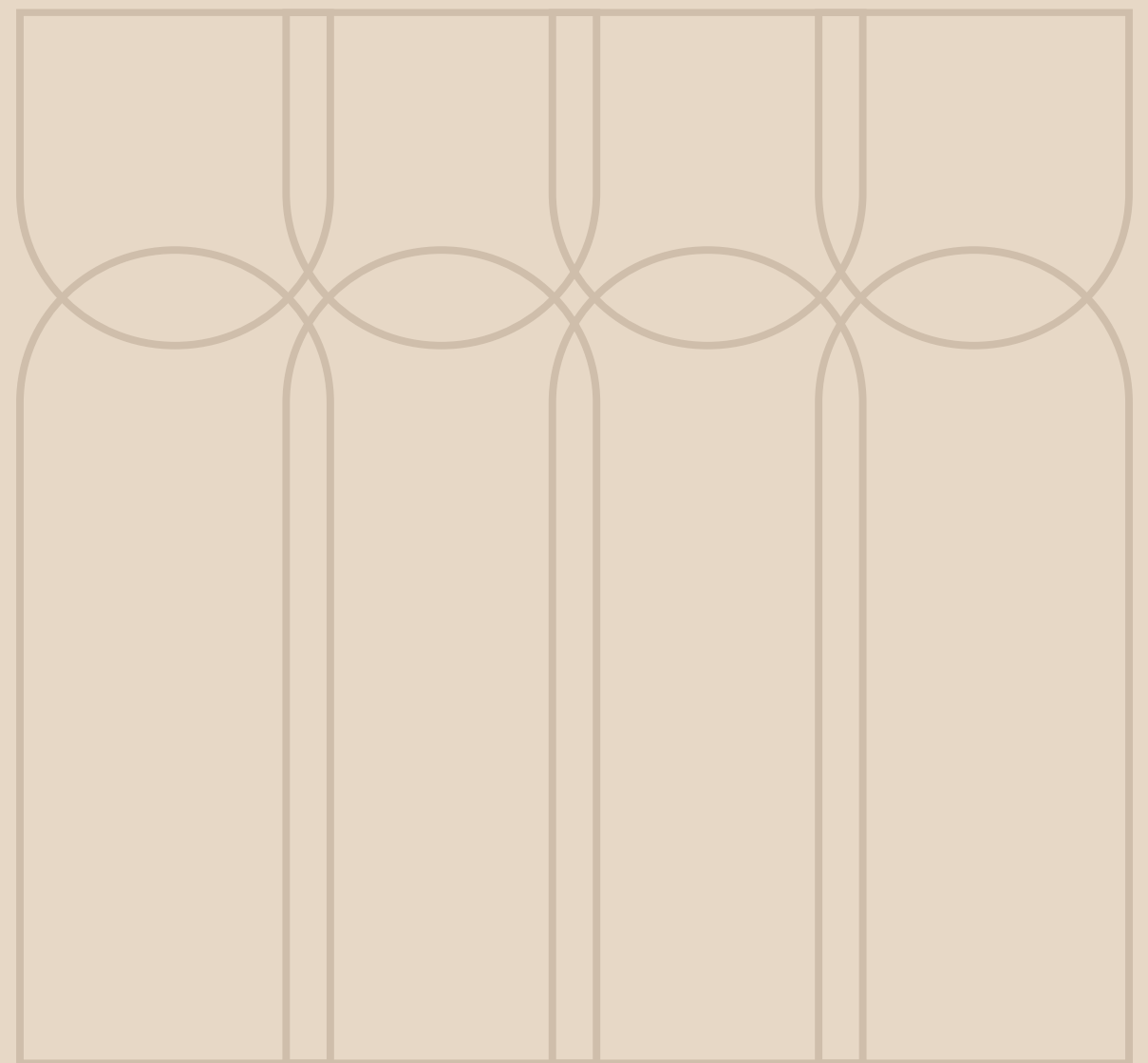




Oslo gate 2C

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Oslo gata 2C.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 6 450 000,-	67/76 kvm	G - Rød
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
9 990,-	Andelsleilighet	519 m² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
6 473 584,-	Borettslag	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
3 904,- pr. mnd	2	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 13 594,-	2	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
31 438,-	1876	

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652

Klassisk og elegant 3-roms | Store vindusflater, lun atmosfære og luftig planløsning | Betydelig oppgradert i 2020 |

Velkommen til Olso gate 2 C!

Her presenteres en virkelig vakker og klassisk 3-roms i hjertet av Gamlebyen. Leiligheten har blitt betydelig oppgradert i 2020 og byr på en perfekt kombinasjon mellom klassiske særpreg og nyere standard. De store vindusflatene, takhøyde på 2.93 og den åpne planløsning gir leiligheten et luftig og sosialt preg. Her bor du attraktivt, sentralt og ved historisk nærområde med grønne parker. Umiddelbar nærhet til Bjørvika, Sørenga og Oslo S, samt gode kollektivforbindelser.

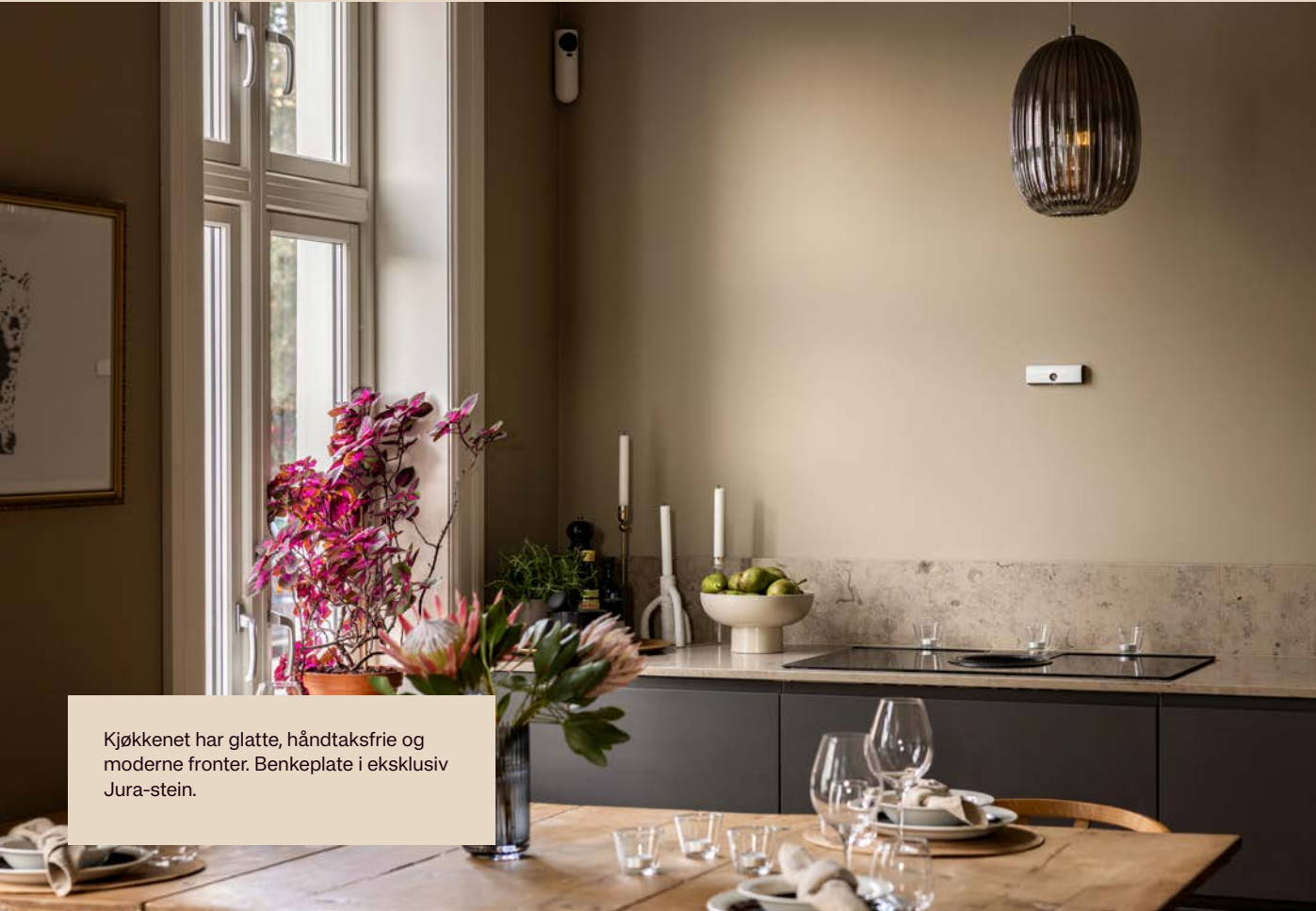
Kort fortalt:

- Vakker og klassisk 3-roms
- Oppgradert i 2020
- Store og sosiale oppholdsrom
- Stukkatur, rosetter og dype vinduskarmer
- Bad + ekstra toalett
- To gode soverom
- Appstyrt gulvvarme
- Idyllisk bakgård med egen inngang til parkområdet
- Lav husleie
- Romslig kjellerbod





Boligen har lekke detaljer, inkludert klassisk rosetter og helhetlige vegger og tak malt i matchende farger.



Kjøkkenet har glatte, håndtaksfrie og moderne fronter. Benkeplate i eksklusiv Jura-stein.



Store arbeidsflater og fravær av overskap gir et moderne og luftig inntrykk.



Induksjonstopp med kullfilter-vifte.



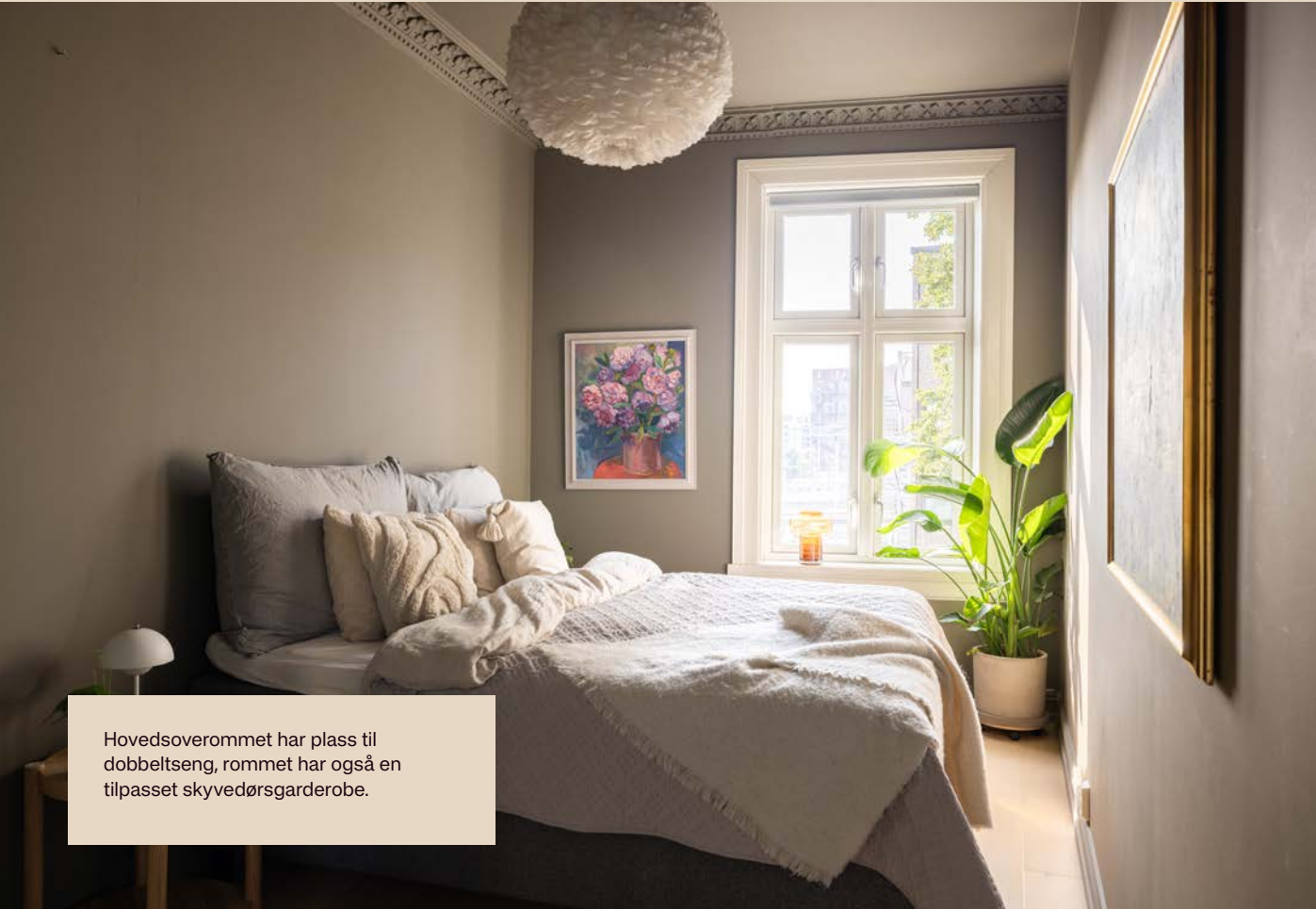




De store vindusflatene gir fin atmosfære og godt med naturlig lys.



Beggesoverommene ligger tilknyttet oppholdsrommet.



Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, rommet har også en tilpasset skyvedørgarderobe.



Klassisk stil med elegante stukkaturer, dype vinduskarmer og tak malt i matchende fargetone .





Det andre soverommet er av god størrelse og passer perfekt som gjeste-/barnerom og hjemmekontor.

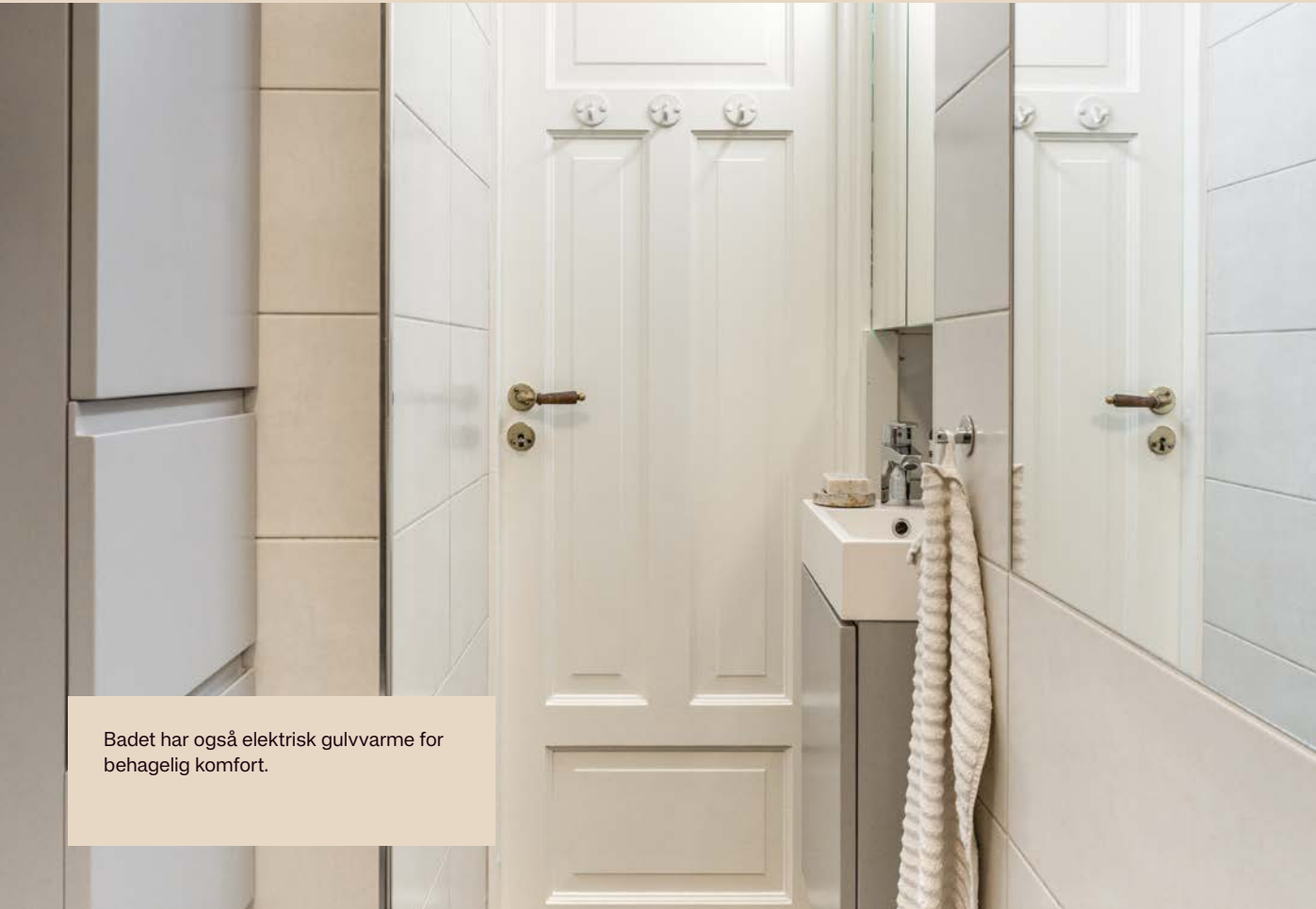


Her er det plass til bl.a. dobbeltseng, kommode og garderobeskap.





Leiligheten har et lyst bad med baderomsinnredning, speilskap, dusjhjørne og vegghengt toalett



Badet har også elektrisk gulvvarme for behagelig komfort.





I tillegg finnes et separat toalettrom med elegante detaljer, mørke innredninger og dekorative fliser.





Entréen er lys og innbydende med smart skyvedørsgarderobe for sko og ytterklær.



Gulvet er lagt med klassisk parkettgulv og har gulvvarme med appstyring.



Pent opparbeidet felles indre gårdsrom med steinheller, flere sittegrupper, pizzaovn og lekeområder for barn.



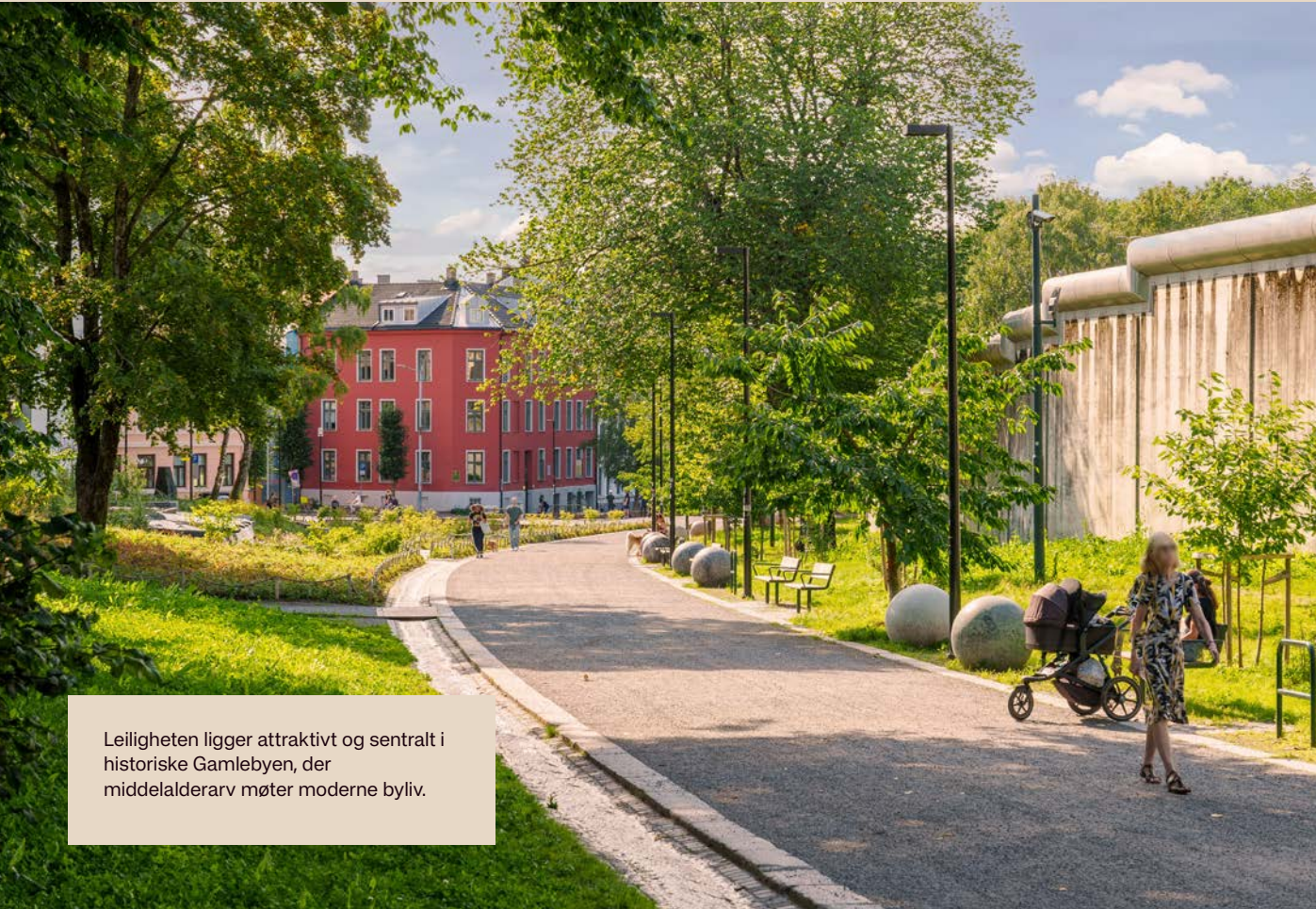
Bakgården har også avsatt plass til sykkelparkering. Det er mulig å parkere barnevogn under markise/i eget skjul.





Sjarmerende bygård fra 1876 med klassisk pusset fasade og dekorative stukkaturer

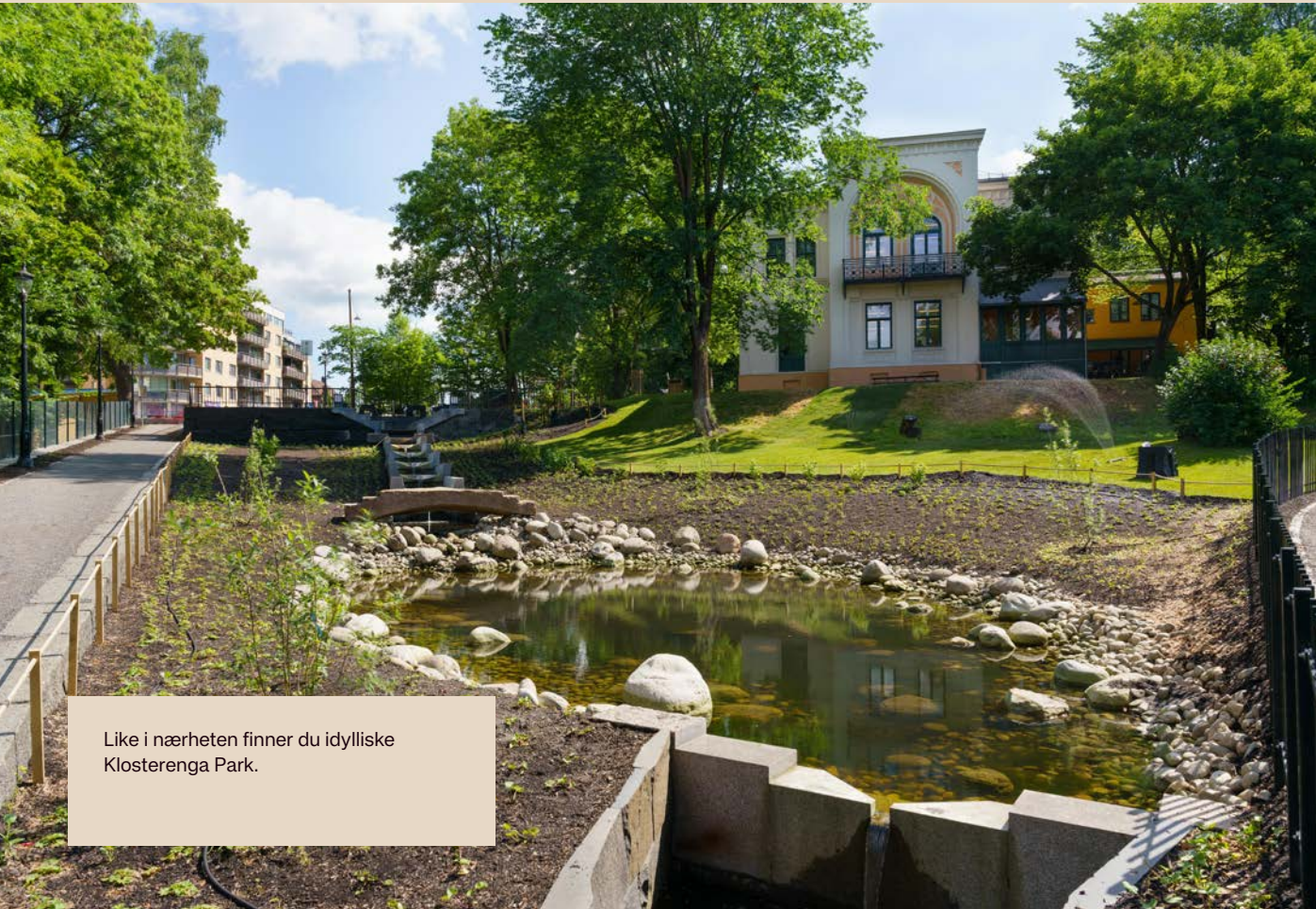




Leiligheten ligger attraktivt og sentralt i historiske Gamlebyen, der middelalderarv møter moderne byliv.



På varme sommerdager er veien kort til fjorden og Sørenga Sjøbad.



Like i nærheten finner du idylliske Klosterenga Park.

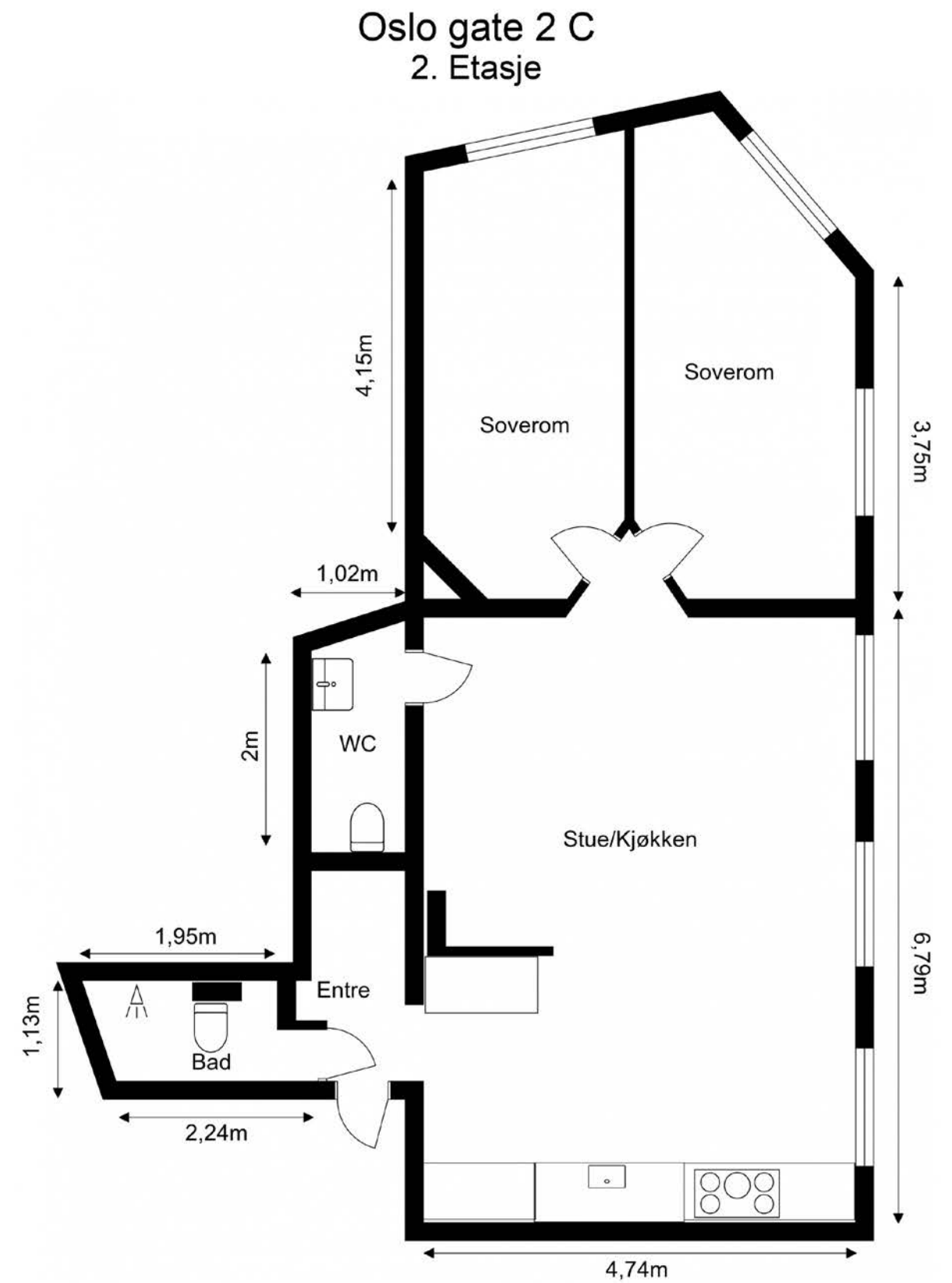
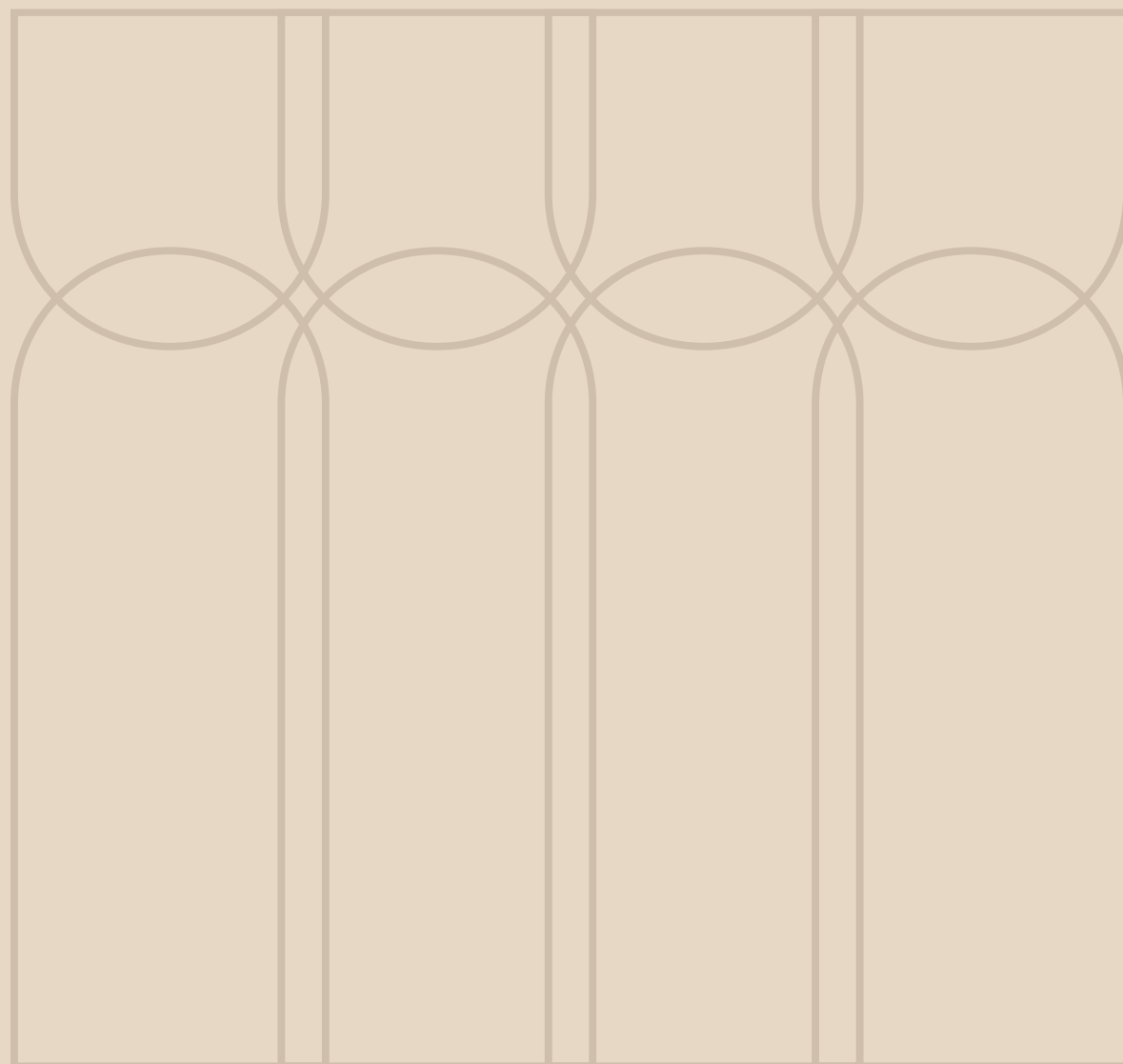


Promenaden på Sørenga.



Nærmiljø. Barcode.

Plantegning



OSLO GATE 2C

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 450 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 450 000,00 (Prisantydning)

13 594,00 (Andel av fellesgjeld)

6 463 594,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

9 990,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

6 464 684,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 473 584,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 473 584

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 904,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a. styrehonorar, revisor, forretningsførerhonorar, varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, tv/ internett, felles energi/fyring, renholdsfirma og drift/ vedlikehold av bygningen.

Styre informerer om at husleien muligens må økes noe neste år for å dekke økte kommunale utgifter. Endelig beslutning tas på budsjettmøtet. Borettslagets felles lån er innfridd i november/desember 2026, og det kan derfor vise seg at en økning ikke blir nødvendig. Styret vil uansett tilstrebe å holde husleien uendret.

Fellesgjeld

Kr 13 594 pr. 03.09.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 12134179188

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,90%

Restsaldo 224 955,45

Innfrielsesdato: 01.11.2026

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld og kapitalkostnader:

Restsaldo: 13 594,35

Kapitalkostnader: 1 019,16

Borettslaget har ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån).

Vi gjør oppmerksom på at det kan være gitt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

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 31 438 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 441 162(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 764 648(2023)

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 din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.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 står foran en omfattende oppgradering og vil bli 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 under opprusting med ny trikketrasé og bedre tilrettelegging for syklist 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 maksparkeingstid, 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 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: 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 m²

Pent opparbeidet felles indre gårdsrom med steinheller, flere sittegrupper, pizzaovn, 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 byggemåt

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

Byggemeldte tegninger:

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra dagens bruk:
Kjøkkenet er flyttet til tidligere soverom. WC er etablert i deler av entreen, med adkomst fra nåværende spisestue/stue. Kjøper tar over evt. ansvar og risiko i forbindelse med dette.

Innhold

Leiligheten har en romslig og gjennomtenkt planløsning med entré, to soverom, stue/kjøkken, bad og separat toalettrom, i tillegg til kjellerbod med god lagringsplass. Leiligheten oppleves som 2.etasje, men betegnes som 1. etasje hos plan og bygningsetaten ifølge byggetegninger.

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, to soverom, stue/kjøkken, bad og

toalettrom

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

Bod i kjeller målt til ca. 9,3 m².

Leilighetens utforming gjør det utfordrende å oppnå helt presise arealmål.

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1 mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Standard

Entre:

Entréen er lys og innbydende med smart skyvedørsgarderober for sko og ytterklær. Speilfrontene gir ekstra romfølelse. Gulvet er lagt med klassisk parkettgulv og har gulvvarme med appstyring, noe som er gjennomgående for hele leiligheten med unntak av våtrom.

Stue/Kjøkken:

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen byr på 2,93 meter takhøyde, elegant stukkatur samt vegger og tak i samme fargetone, noe som tilfører et eksklusivt preg. Store og dype vinduer med elegante karmen slipper inn naturlig lys og gir utsikt mot både Oslo gate og Arups gate. Rommet oppleves svært luftig og gir naturlige soner for både

sofagruppe og spisemøbler, slik at du enkelt kan innrede etter behov. Den åpne planløsningen gir god møbelfrihet. Kjøkkenet har glatte, håndtaksfrie fronter og en benkeplate i eksklusiv Jura-stein. Her finner du integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, induksjonstopp med kullfilter-vifte, mikrobølgeovn og stekeovn. Store arbeidsflater og fravær av overskap gir et moderne og luftig inntrykk.

Soverom:

Leiligheten har to store soverom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Den klassiske stilen med elegante stukkaturer, dype vinduskarmer og tak malt i matchende fargetone som veggene gir et helhetlig og harmonisk preg. Rommene passer perfekt som hovedsoverom, gjesterom, hjemmekontor, barnerom eller en fleksibel kombinasjon. Plassbygde garderobeløsninger på begge rom.

Bad/wc:

Leiligheten har et lyst bad med baderomsinnredning, speilskap, dusjhjørne, vegghengt toalett og stilrene fliser. I tillegg finnes et separat toalettrom med elegante detaljer, mørke innredninger og dekorative fliser. Begge rommene har elektrisk gulvvarme for behagelig komfort.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger også med handelen:

- Takbelysning over kjøkkenbenk.

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

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.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Nicklas Lorentzen

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema 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 soppskader?
- Ja, sprekk i fug
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av faglært
- Restaurering av fug
- Urbana Fasade AS
18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Ja, loft i borettslaget ble bygget om til leiligheter i 2016
18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Ja, av ansvarlig entreprenør. Ref Styret.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for

kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. 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:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG

Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Yttervegger i pusset og malt murverk.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM, Bad

Veggene har fliser.

Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og synlig membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant,

veggmontert toalett

og dusjhjørne.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av stein.

Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin,

induksjonstopp, micro og stekeovn,

Vannstoppsystem og komfyrvakt instalert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Hovedsikring og fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- INNVENDIG, Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt mellom 15-30mm høydeforskjell på gulv på

soverom over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

- INNVENDIG, Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

2. ETASJE, BAD

Det er plastsluk og synlig membran.

2. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og

usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

2. ETASJE, STUE/KJØKKEN

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM 2. ETASJE, TOALETTROM

Flis på gulv og glatte malte vegg og himlingsflater.

Rommet er utstyrt med servant og vegghengt toalett.

2. ETASJE > TOALETTROM

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Vasken har synlig avflassing og rustdannelser. Forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke omfang og behov for eventuelle tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har kun naturlig avtrekk.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan være egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekke forhold som er vurdert med TG3.

Øvrig

informasjon

Adresse

Oslo gate 2C, 0192 OSLO

Gnr. 233, bnr. 299, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.Andelsnr. 2 i Oslog 2 B Borettslaget med orgnr. 959063990

Selger

Lars Erik Lewin og Hanna Sofia Caroline Branzén

Borettslag

Oslog 2 B Borettslaget

Organisasjonsnummer: 959063990

Andelsnummer: 2

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 ("Boret"). 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.

Tilbakemelding fra styre 11.09.2025:

- 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?
Muligens må husleie økes "noe" neste år. for å dekke inn
økte kommunale utgifter,. Lånet vårt er innfridd
november/desember 2026. Så det er ikke helt sikkert at vi
må øke. det blir avgjort på budsjettmøte. Vi tilstreber å
holde husleie uendret.
- Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye
eiere om?
Nei.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskapGjensidige 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
driftsresultat for 2024 viser et overskudd på kr. 209 021.

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.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

Info energiklasse

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

- Elektriske varmekabler på bad
- Gulvvarme med appstyring

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

Selger opplyser at det årlig strømforbruket og strøm- og
fyringskostnader (evt. andre oppvarmingskilder)er ca.
11.000 kWh.

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere
fra husstand til husstand.

Regulering

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 sikringssone:
- 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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167](http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167)

Regulerings og arealplaner: 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 middelaldersk byggrunn
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 byggrunn).

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.

Iht. saksinnsyk hos PBE er det følgende pågående
byggesaker i nærheten pr. 08.09.2025:
- Saksnummer 202552007: Arups gate 3 - Bruksendring
av bygg til boliger med 12 leiligheter
- Saksnummer 202203859: Oslo gate 3 - Opparbeidelse
og tilpassing av Middelalderparkens arealer nord for
Bispegata - del 3
- Saksnummer 202457278: Oslo gate fra Bispegata til
Schweigaards gate - Oppgradering av vei og fjerning av
trikkespor

Oversikt over pågående og planlagte prosjekter pr.

04.09.2025:

- Redusert biltrafikk i Oslo gate: Gata er rushtidstengt

med bom (hverdager kl. 07–09 og 15–17), og det

gjennomføres opprustning i 2025 som gir jevnere

kjørebaner og tryggere skolevei. (Kilde: Bymiljøetaten)

- Oppgradert sykkeltilrettelegging: Trikkeskinnene fjernes

og Oslo gate er del av hovedsykkelveinettet.

- Oslo gate - fjerning av trikkeskinner og enkel

opprustning (sommer–høst 2025)

- Minneparken (Ruinparken) og St. Hallvardskatedralen

-utvidelse og universell utforming

- Oslo gate 7 (rett over gaten). Rehabilitering av

eksisterende murgård og nytt boligbygg

- Landbrukskvartalet (Schweigaards gate 34):

transformasjon til et åpent, grønt kvartal med ca. 40 %

bolig, samt næring, hotell og nabolagsfunksjoner.

- Busstomta (Schweigaards gate 41-51): revidert plan

foreslår at tomta deles i omtrent halvparten park

og halvparten bygg.

Mer detaljert oversikt over pågående og planlagte

prosjekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

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 matrikkel 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 borett 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.

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. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema 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.](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

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 selges 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 næringssammenheng, 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 megler 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 megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler 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 megler 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.

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 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 megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret 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 megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler 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 megler 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 megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår

personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 52 908,75

Tilrettelegging: kr 15 000

Visninger/overtagelser: kr 3 500 pr. stk.

Markedspakke: kr 23 900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grunnpakke bolig Info: kr 10 900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 13 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 124 578,75 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 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.

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 samarbeidspartene 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
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

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

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tonje.eide@emera.no

Tlf: 480 58 025

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

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

12.09.2025

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 samarbeidspartene er:

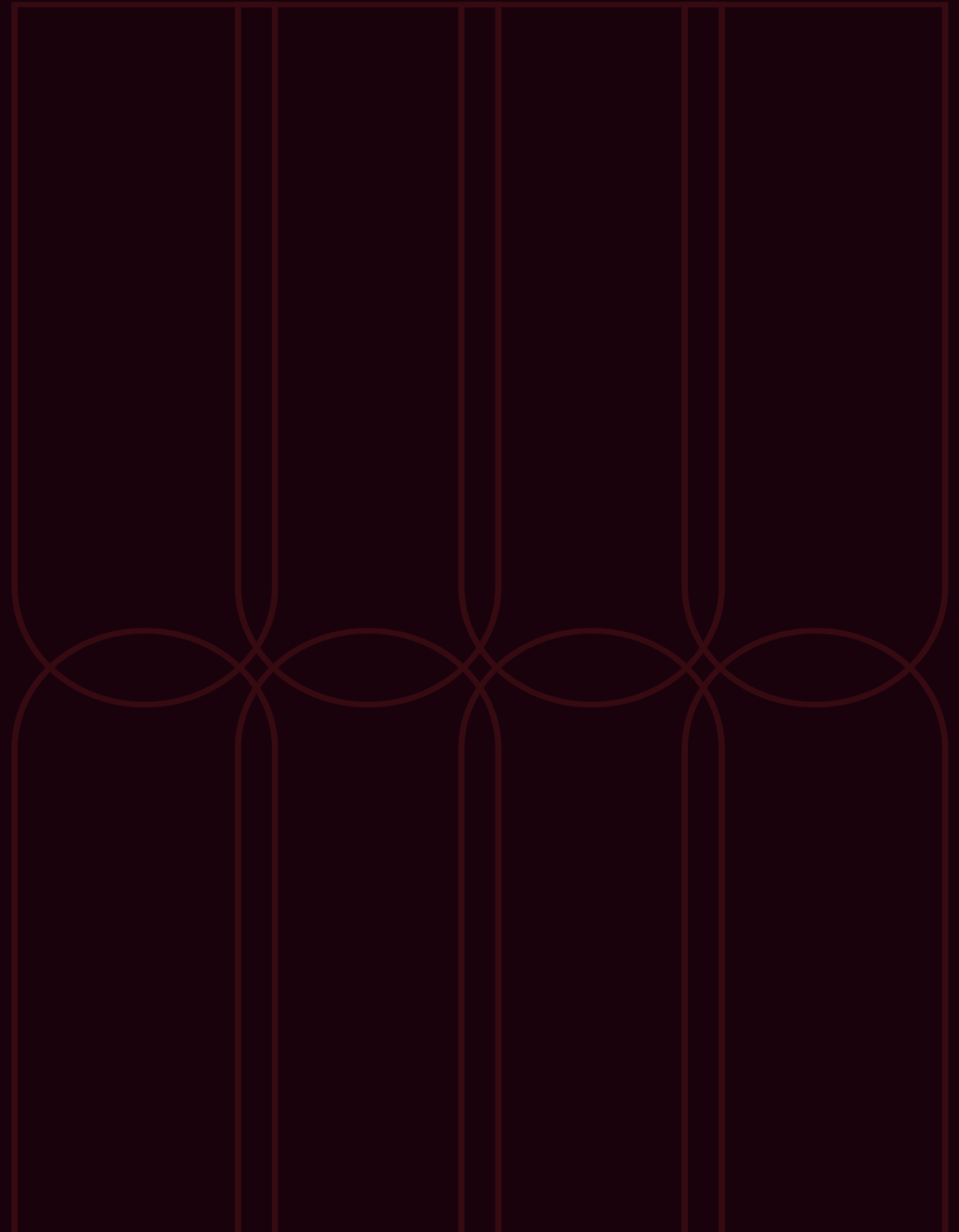
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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.

01250023

Selger 1 navn

Hanna Sofia Caroline Branzén

Selger 2 navn

Lars Erik Lewin

Gateadresse

Oslo gate 2C

Poststed

OSLO

Postnr

0192

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

87203509

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i fug

Initialer selger: HSCB, LEL

1

Document reference: 01250023

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Restaurering av fug

Arbeid utført av

Urbana Fasade AS

Filer

Faktura - bad.pdf

Bad - teknisk inspeksjonsrapport.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

9

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

12

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HSCB, LEL

2

Document reference: 01250023

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Loft i borettslaget ble bygget om til leiligheter i 2016

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Av ansvarlig entreprenør. Ref Styret.

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

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

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

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

Initialer selger: HSCB, LEL

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Branzén	9dcde2f3f251a40ac85e851a267b88823babe4ee	08.09.2025 06:35:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Lewin	2de495f61503c6673e859752da02ed943324320b	08.09.2025 06:37:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250023

- 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	12 min  0.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min  1.2 km

Skoler

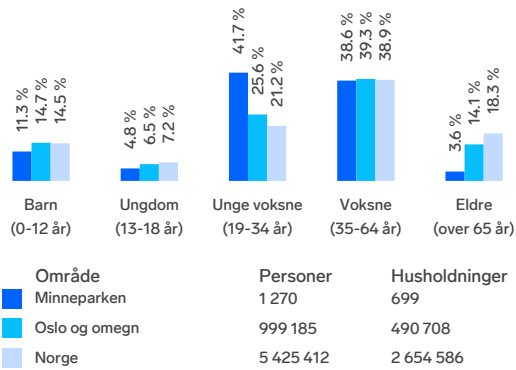
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	2 min  0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	13 min  1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	15 min  1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min  1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	24 min  2 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



Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	3 min  0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ... 70 barn	3 min  0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min  0.7 km

Dagligvare

Joker Gamlebyen Søndagsåpent	2 min  0.2 km
Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	5 min  0.4 km

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

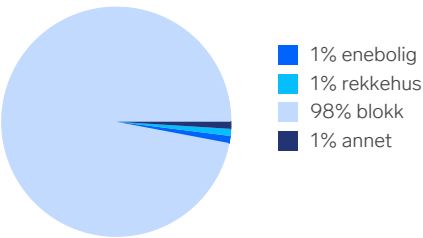
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 79/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 76/100

Sport

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

Boligmasse



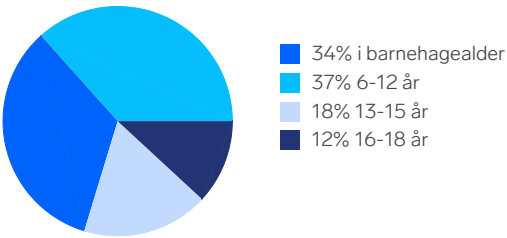
«Nærheten til sentrum og parkene.»

Sitat fra en lokalkjent

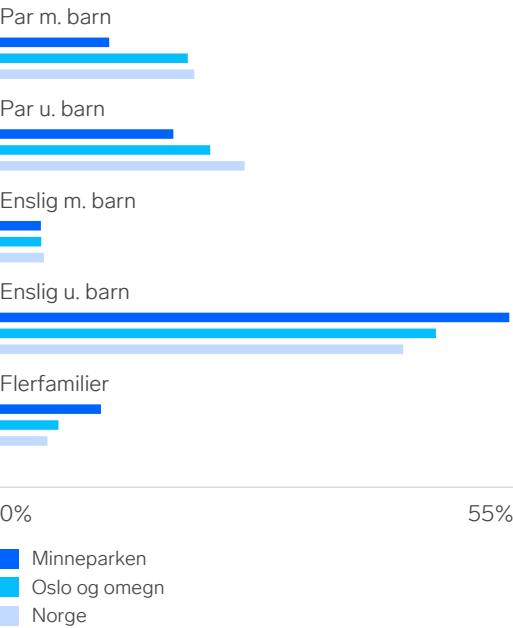
Varer/Tjenester

 Grønland Basar	9 min 
 Apotek 1 Bjørvika	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

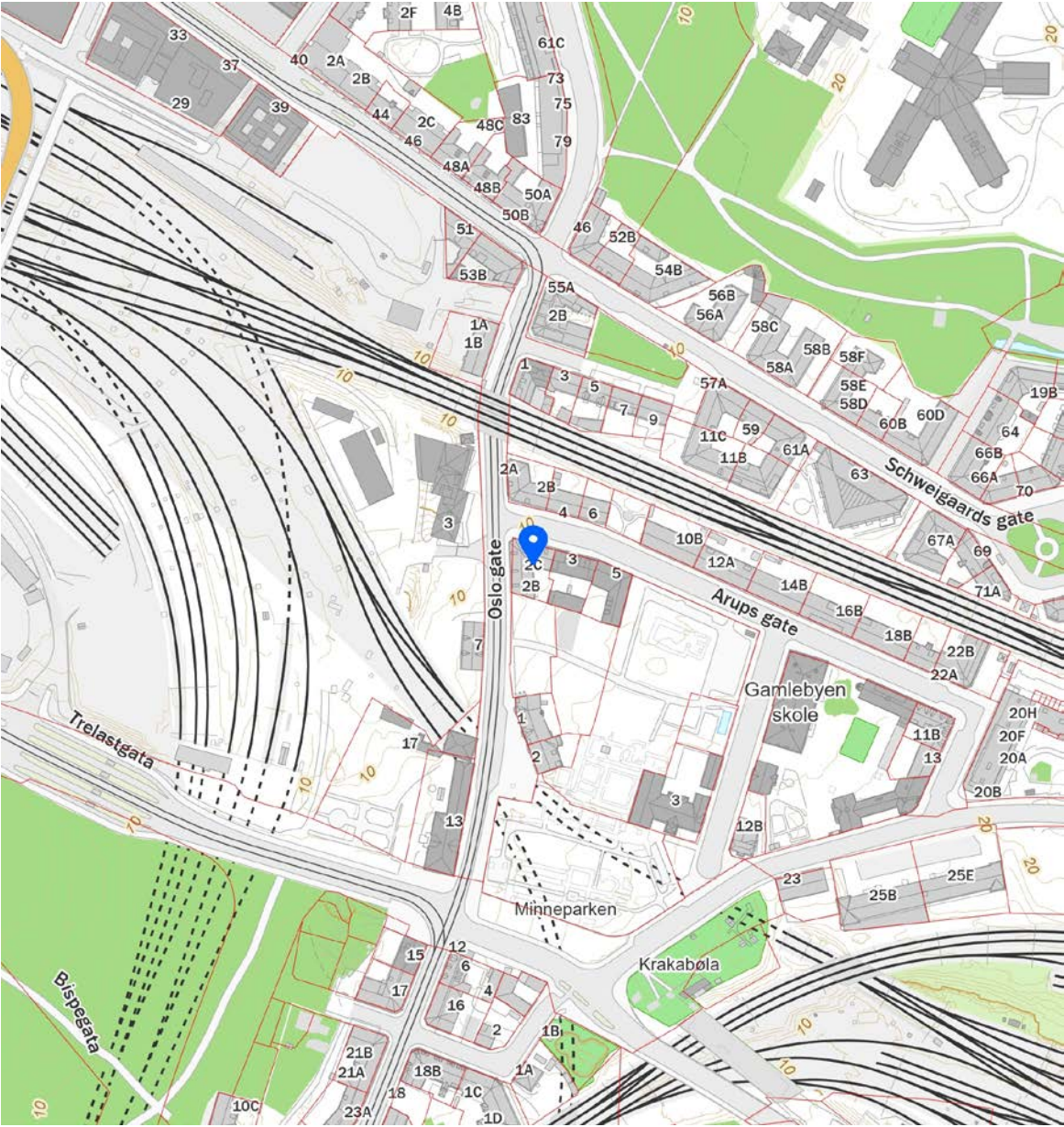
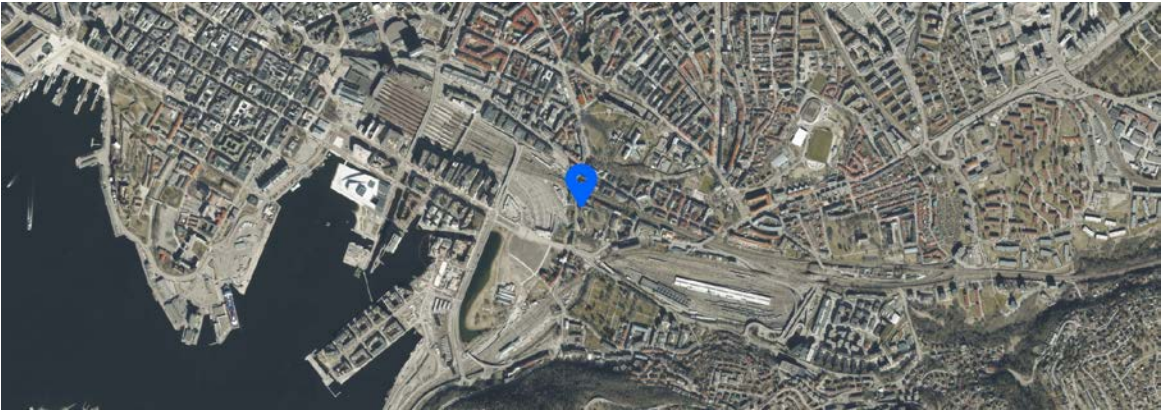


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Oslo gate 2 C, 0192 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 299

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 22.07.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 21813-25123

Referansenummer: YA2469

Foretak: FIDENS AS

Takstingeniør: Niklas Lorentzen

Vår ref:



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.



Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721



Oppdragsnr.: 21813-25123

Befaringsdato: 22.07.2025

Side: 2 av 19

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG [Gå til side](#)
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og synlig membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av stein.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn, Vannstoppsystem og komfyrvakt instalert.

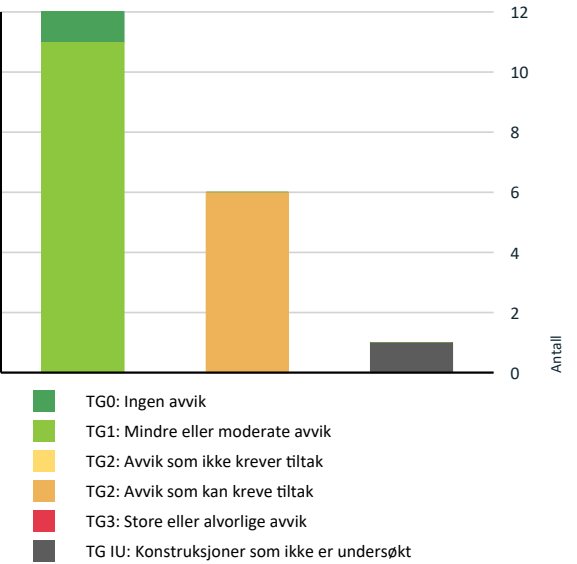
Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kjøkkenet er flyttet til tidligere soverom. WC er etablert i deler av entreen, med adkomst fra nåværende spisestue/stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1892

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking
<i>Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft</i>
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Veggkonstruksjon
Yttervegger i pusset og malt murverk.
TG 1 Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Glassflater fremstår hele, men punkteringer kan være vanskelig å oppdage under visse forhold. Åpne- og lukkefunksjoner er ikke kontrollert. Normal slitasje vurderes som forventet etter alder. Justeringer må påregnes over tid. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand og alder.
Årstall: 2016Kilde: Produksjonsår på produkt
TG 1 Dører
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Ingen unormale avvik registrert, utover normal slitasje i tråd med alder. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand, funksjon og alder. Justering må påregnes over tid.
Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

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

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

INNSENDIG

TG 1 Overflater
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,9m.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.
TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt mellom 15-30mm høydeforskjell på gulv på soverom over en lengde på ca 2 m.
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.
TG 2 Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Enkelte dører er funksjonstestet og funnet i orden. Normal slitasje vurderes som forventet. Justering kan påregnes over tid. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand og funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
2. ETASJE > BAD
TG 1 Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 47mm.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da veggflatene består av synlig mur- eller betongkonstruksjon, og det derfor ikke vurderes som relevant eller hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av stein.

Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn,

Vannstoppsystem og komfyrvakt installert.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Flis på gulv og glatte malte vegg og himlingsflater.

Rommet er utstyrt med servant og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Vasken har synlig avflassing og rustdannelser.

Forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke omfang og behov for eventuelle tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har kun naturlig avtrekk.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Hovedsikring og fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende. Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.
Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

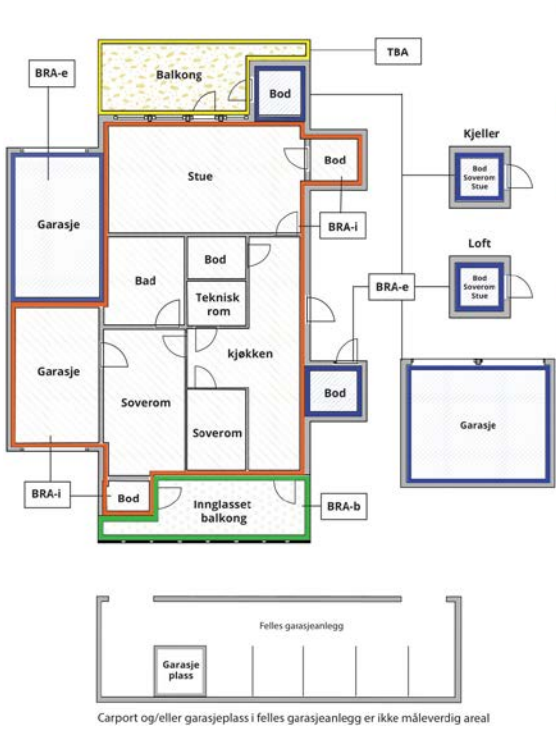
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	67			67	
Kjeller		9		9	
SUM	67	9			
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og toalettrom.

Bod i kjeller målt til ca. 9,3 m².

Leilighetens utforming gjør det utfordrende å oppnå helt presise arealmål.

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet til tidligere soverom. WC er etablert i deler av entreen, med adkomst fra nåværende spisestue/stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Caroline Branzén	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	299		0	517.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Oslo gate 2 C							
Hjemmelshaver Oslog 2 B Borettslaget							
Kommentar Regulering : Området er regulert til boligformål Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier. Tilknytning vann : Offentlig Tilknytning avløp : Offentlig							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OSLOG 2 B BORETTSLAGET	959063990			Branzén Hanna Sofia Caroline, Lewin Lars Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

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 bygningssakyndige 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 dampsperran 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonspøving 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 innsiden 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 konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode 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 slitasjegrad: 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

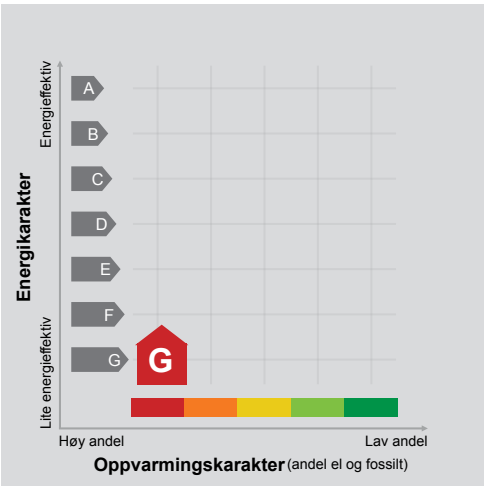
PERSONVERN

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](#)

Taksten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruksjer og retningslinjer. Bruksareal (BRA) er målt med håndholdt lasermåler, og mindre måleavvik på inntil 2 % kan forekomme. Takstmannen er ikke gjort kjent med forhold som kan påvirke eiendommens verdi utover det som fremgår av rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det foreligger klart synlige forhold som er registrerbare ved visuell inspeksjon, uten destruktive inngrep i konstruksjoner. Alder kan i seg selv være en indikasjon på slitasje eller svekkelse. Tilstandsvurderingene tar utgangspunkt i referansenivået for byggteknisk standard ved oppføringstidspunktet, basert på datidens byggeforskrifter. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Bygningene forutsettes godkjent slik de fremsto ved befaring. Tilstandsgrad 2 kan benyttes for skjulte eller ikke-kontrollerbare bygningsdeler dersom forventet levetid antas passert. Det er ikke utført funksjonstesting av tekniske installasjoner, som isolasjon, skorsteiner, ventilasjon, el-anlegg, vann- og avløp, med mindre dette er beskrevet. Årlige driftskostnader er ikke vurdert.

ENERGIATTEST

Adresse	Oslo gate 2C
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	299
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80607814
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167445
Dato	11.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Vask med fulle maskiner
 - Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
 - Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1874
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

- Teknisk installasjon
- Oppvarming: Elektrisk
- Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Deres ref.: 8729369 Vår ref.: 2989-1-02 Dato: 03.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Oslo Gate 2b
Organisasjonsnr: 959063990
Andelseier: Lewin, Lars Erik
Medeier: Branzén, Hanna Sofia Caroline
Leilighetsnummer: 02
Adresse: Oslo Gate 2 C, 0192 OSLO
Andelsnummer: 2
Gnr. 233
Bnr. 299
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 55998965.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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.

Vi er forretningsfører fra 01.01.2020. Tidligere forr.fører: Bente Wilhelmsen tlf 22477671 bw@rbw.no Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til borettslaget via Wilhelmsen. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12134179188
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo 224 955,45
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: 3 904,00,-		
<u>Herv:</u>		
Felleskostnader	Pr. dags dato 3 904,00	Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 134,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 892,-
Annen formue:	31 438,-
Gjeld:	20 892,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	12134179188
Restsaldo:	13 594,35
Kapitalkostnader:	1 019,16

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 13 594,35,-, 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.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: 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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Einar Solfeld, e-post: oslogate2b@styrerommet.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 . 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.

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– 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

Eierskifterelaterte
tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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 ("Borett"). 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:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det 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 godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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 en hver 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 inndriving

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 leilighetene 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 besluttet 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:

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

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 borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

----- O -----

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. Uthusting 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. Løk må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere.
7. Musikk og/eller sangundervisning skal godkjennes av styret.
8. Kjellergangene, 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 anvisst 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. Eier av husdyr har et spesielt ansvar for å se til at hårvfall blir fjernet fra trappeoppgangene.
12. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilter, flaggstenger, parabolantennner.
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 besørges 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 besørges å få gjort ved dugnad eller vaskepyrå.
18. Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.



Årsmøte 2025

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 13. mars kl. 09:00 og lukker 17. 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
- 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

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.

Forslag til vedtak
Einar Solfeld er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 Kristiand Teigland 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. Årsregnskap 2024 2989.pdf

2. 2989 Borettslaget Oslo Gate 2B.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Gro Kalvenes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak 1
Styrets godtgjørelse foreslåes endret til 25.000kr.

Forslag til vedtak 2
Styrets godtgjørelse foreslåes uendret å settes til 20.000kr

Sak 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 Solfjeld
- 2. Martin Andersson
- 3. Bård Eivind Dahl

Styret anbefaller følgende kandidater som varamedlemmer:

- 1. Sarah Kirby
- 2. Philip Folkestad

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Einar Solfjeld

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bård Eivind Dahl
- Hanna Sofia Caroline Branzén

Jag är strukturerad och har fokus på process och genomföring. Jag har erfarenhet av att vara ansvarig för stora kommersiella fastigheter (hotell) och kontrakt.

- Martin Andersson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Philip Folkestad
- Sarah Kirby

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret i Borettslaget Oslo gate 2 B har hatt et travelt og variert arbeid i 2024. I løpet av året har vi avholdt tre styremøter, der vi har fordelt oppgaver, fulgt opp løpende avtaler, forsikringer, HMS, vedlikehold og drift. Vi har også gjennomført både høst- og vårdugnad.

Hovedsaker i 2024

En av de første sakene styret jobbet med i 2024, var å følge opp klagebrevet mot det nye byggeprosjektet ved Oslogate 7.

En av de mest omfattende sakene dette året har vært problemene knyttet til rystelser fra buss- og tungtransporttrafikk i nærområdet. Styreleder har hatt omfattende kontakt med Oslo Sporveier og andre relevante instanser for å få klarhet i saken. Rapporten fra Oslo Sporveier viser at rystelsene er over anbefalt grenseverdi, og de har lovet å komme tilbake med tiltak. Imidlertid har vi fått informasjon om at bymiljøetaten nå har overtatt ansvaret for utbedring av Oslogate, og Oslo Sporveier anser saken som avsluttet. Styret har motstridt dette og venter fortsatt på videre svar. Vi har også vært i kontakt med bydelsoverlegen og bymiljøetaten, men har ikke fått noe konkret hjelp på dette tidspunktet.

Vedlikehold og oppgraderinger

Flere viktige vedlikeholdsoppgaver har blitt gjennomført i løpet av året:

- **Varmtvannsberedere:** Nye varmtvannsberedere har blitt installert i B-oppgangen.
- **Jordingsfeil:** Jordingsfeil på utebelysningen er utbedret.
- **Brannkontroll:** Brann- og redningsetaten har gjennomført en kontroll av bygården. I etterkant av kontrollen ble det pålagt oss å innhente en brannteknisk vurdering og rapport, spesielt knyttet til branntetting i kjelleren. Denne rapporten er under utarbeidelse, etter at vår branntekniske rådgiver har vært på befaring.
- **Frostsprengt mur:** Styret har bestilt utbedring av frostsprengt mur, og dette arbeidet vil bli gjennomført våren/sommeren 2025.
- **El-kontroll:** Det ble gjennomført en el-kontroll, og alt ble godkjent uten anmerkninger.
- **Kjøp av utstyr:** Styret har investert i ny hekksaks og eksentersliper for lettere vedlikehold av bakgården.

Brannvern og røykvarslere

I forbindelse med brannkontroll og rådgiving har styret vurdert muligheten for å bytte ut de tre batteridrevne røykvarslerne i hver leilighet med én kablet røykvarslers i gangen/entréen. Dette tiltaket vil både redusere kostnader og arbeidsbelastning for styret, og vi vurderer det videre. Årskontrollen og service på brannvarslingsanlegget har medført utgifter på over 34 000 kr i 2024.

Økonomi

Styret har hatt løpende fokus på økonomien til borettslaget, med et mål om å holde husleien uendret til tross for økte renter og høyere kommunale utgifter. Vi er bevisste på at rentøkningene har rammet mange beboere, og vi har derfor vært forsiktige med økonomiske beslutninger. Lånet til borettslaget er planlagt innfridd innen november 2026, og vi ser frem til at dette vil gi oss økte midler til fellesutgifter fra 2027.

Styret har vurdert å øke husleien på utleielokalet, men har valgt å avvente dette. Etter ombyggingen av bakrommet til boder har det blitt mer utfordrende å leie ut lokalet til kommersielle aktører. Nåværende leietaker har avtale til 2027, og en husleieøkning kan risikere å føre til at vi mister denne leietakeren.

Naboskap og fellesskap

I 2024 har vi hatt noen naboklager som har vært relatert til støy mellom leilighetene. Styret ønsker å minne alle beboere om at vi må være rausere og tålmodige med hverandre. Borettslaget er et sted hvor folk skal kunne leve

normale liv, og det er viktig at vi respekterer hverandres behov for både privatliv og fellesskap. Vi oppfordrer beboerne til å være forståelsesfulle overfor normal bruksstøy, som musikk, vaskemaskiner, festing, barn som leker eller gråter. Klager på støy mellom kl. 07:00 og 23:00 vil ikke bli prioritert av styret.

Valg og styresammensetning

I år er hele styret på valg. Styret ønsker å takke Elisabeth for hennes bidrag, da hun har flyttet fra borettslaget. Styreleder Einar Solfeld stiller til gjenvalg, og styremedlem Martin ønsker å fortsette i sitt verv. Vi ønsker å oppfordre beboerne til å stemme Bård inn som nytt styremedlem, og vi håper at Philip og Sarah kan velges inn som varamedlemmer.

Med vennlig hilsen,
Styreleder
Einar Solfeld
30.01.2025

BORETTSLAGET OSLOGT 2 B
ORG.NR. 959 063 990, KUNDENR. 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		2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		495 597	421 639
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		196 415	236 590
Fradrag for avdrag på langs. lån		-171 004	-162 632
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		25 411	73 958
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		521 008	495 597
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		558 411	534 545
Kortsiktig gjeld		-37 403	-38 948
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		521 008	495 597

BORETTSLAGET OSLOGT 2 B
ORG.NR. 959 063 990, KUNDENR. 2989

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	895 980	902 792	895 000	895 080
SUM DRIFTSINNTEKTER		895 980	902 792	895 000	895 080
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-8 299	-9 056	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-52 038	-49 488	-52 000	-55 000
Konsulenthonorar	6	-8 138	-9 800	-7 500	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-113 709	-115 354	-115 000	-115 000
Forsikringer		-138 438	-128 639	-140 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-190 645	-167 487	-187 800	-198 000
Energi/fyring		-57 342	-64 098	-80 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 249	-45 410	-48 000	-48 000
Andre driftskostnader	9	-48 281	-34 347	-41 500	-41 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-686 959	-646 498	-704 620	-720 320
DRIFTSRESULTAT		209 021	256 294	190 380	174 760
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 753	16 680	13 000	13 000
Finanskostnader	11	-31 359	-36 384	-23 000	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 606	-19 704	-10 000	-17 000
ÅRSRESULTAT		196 415	236 590	180 380	157 760
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		196 415	236 590		

BORETTSLAGET OSLOGT 2 B
ORG.NR. 959 063 990, KUNDENR. 2989

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 120 000	5 120 000
Tomt		1 280 000	1 280 000
SUM ANLEGGSMIDLER		6 400 000	6 400 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		136	56
Forsukdsbetalte kostnader		49 464	48 692
Driftskonto OBOS-banken		440 716	434 110
Sparekonto OBOS-banken		68 095	51 687
SUM OMLØPSMIDLER		558 411	534 545
SUM EIENDELER		6 958 411	6 934 545
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 300		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		5 105 756	4 909 341
SUM EGENKAPITAL		5 110 556	4 914 141
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	345 702	516 706
Borettsinnskudd	14	1 464 750	1 464 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 810 452	1 981 456
KORTSIKTIG GJELD			
Forsukdsbetalte felleskostnader		15 769	13 235
Leverandørgjeld		4 858	8 999
Påløpte renter		2 106	2 996
Påløpte avdrag		14 669	13 718
SUM KORTSIKTIG GJELD		37 403	38 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 958 411	6 934 545
Pantstillelse	15	2 000 000	2 000 000
Garantiansvar		0	0
Oslo,05.02.2025			
Styret i Borettslaget Oslogt 2 B			
Einar Solfeld	Johan Martin Andersson	Elisabeth Bogo	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	775 080
Seksjonert lokale	120 000
Eiendomsskatt	900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	895 980

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 299.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 138
SUM KONSULENTHONORAR	-8 138

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 786
Drift/vedlikehold VVS	-32 983
Drift/vedlikehold elektro	-26 471
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 812
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 495
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 761
Kostnader dugnader	-8 401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-113 709

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 242
Vann- og avløpsavgift	-104 485
Feieavgift	-1 632
Renovasjonsavgift	-79 286
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 645

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 501
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 372
Driftsmateriell	-1 000
Renhold ved firmaer	-25 620
Andre fremmede tjenester	-342
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 281

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 209
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 146
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	136
Andre renteinntekter	14 262
SUM FINANSINNTEKTER	18 753

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-31 359
SUM FINANSKOSTNADER	-31 359

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1986	5 120 000
SUM BYGNINGER	5 120 000

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.233/bnr.299
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2017	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	983 294
Nedbetalt i år	171 004
	-345 702
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-345 702

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986	-1 464 750
SUM BORETTINNSKUDD	-1 464 750

NOTE: 15
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	345 702
Påløpte avdrag	14 669
TOTALT	360 371

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 120 000
Tomt	1 280 000
TOTALT	6 400 000



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:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-04 12:23:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IMLY0-0PGZY-7Z7E1-7YEX3-QQ2CL-JYGEQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller Penneos 2025 Borettslaget Oslo Gate 2B.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 13.03.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 17.03.25

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.

Sak 1 Valg av møteleder Einar Solfeld er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Philip Folkestad og Geir Kristiand Teigland er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

16 av 18

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets godtgjørelse foreslåes endret til 25.000kr.

☐ Styrets godtgjørelse foreslåes uendret å settes til 20.000kr

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Einar Solfeld

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bård Eivind Dahl

☐ Hanna Sofia Caroline Branzén

☐ Martin Andersson

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Philip Folkestad

☐ Sarah Kirby



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

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 Kristiand 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 <i>Signert 2025-03-24 12:26:14 CET (+0100)</i>	Philip Folkestad (PF) phfolkestad@live.no +4747251305 <i>Signert 2025-03-24 11:23:22 CET (+0100)</i>
Geir Kristian Teigland (GKT) gkteigland@gmail.com +4797645072 <i>Signert 2025-03-24 13:12:52 CET (+0100)</i>	

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>



Oslo gate 2C – oversikt over pågående og planlagte prosjekter (oppdatert 4. september 2025)

Adresse: Oslo gate 2C, 0192 Oslo (Bydel Gamle Oslo)

Denne én-siders oversikten viser relevante prosjekter i nærområdet – status, hva som skjer fremover, hva dere kan forvente, og lenker til mer informasjon. Funn er verifisert mot kommunale kilder per 4. september 2025.

Hva er ekstra positivt for kjøpere?

Redusert biltrafikk i Oslo gate: Gata er *rushtidstengt med bom* (hverdager kl. 07–09 og 15–17), og det gjennomføres opprustning i 2025 som gir jevnere kjørebaner og tryggere skolevei. (Kilde: Bymiljøetaten)

Oppgradert sykkeltilrettelegging: Trikkeskinnene fjernes og Oslo gate er del av hovedsykkelveinettet. I tillegg stiller reguleringsplanen for Oslo gate 7 *rekkefølgekrav* om gateopprusting med bedre forhold for gående og syklende mellom Schweigaards gate og Kongsveien. (Kilder: Bymiljøetaten, Planbeskrivelse Oslo gate 7)

Utsikt: Planlagt bygg i Oslo gate 7 forventes ikke å blokkere eller vesentlig påvirke utsikten fra leiligheten i Oslo gate 2C (basert på planillustrasjoner/ snitt per 04.09.2025; selgers vurdering – kjøper bes verifisere).

Schweigaards gate **Landbrukskvartalet:** nytt, åpent kvartal med møteplasser, grønt preg, aktive førsteetasjer (kafé/butikk) og arbeidsplasser – kort gangavstand fra leiligheten. *Byggestart bekreftet 25.02.2025.* Om prosjektet · NTB-melding

Schweigaards gate **busstomta (41–51):** revidert plan med **nabolagspark** (ca. 1,4 mål) og nybygg – parken foreslås sikret ferdigstilt sammen med bygg, og legger til rette for *fremtidig åpning av Hovinbekken*. Bane NOR Eiendom

1) Oslo gate – fjerning av trikkeskinner og enkel opprustning (sommer–høst 2025)

Hva skjer? Bymiljøetaten fjerner gamle trikkeskinner, reasfalterer kjørebanen og oppgraderer buss-holdeplassene (Munkegata og St. Hallvards plass) med bedre universell utforming.

Status / fremdrift: Entreprenør er kontrahert (Braathen Landskapsentreprenør AS). Anleggsarbeidene pågår gjennom sommer og høst 2025. Trafikk avvikles i ett kjørefelt med trafikkvakter, adkomst til eiendom opprettholdes.

Hva kan dere forvente? Kortvarige forsinkelser, noe anleggsstøy på dagtid og midlertidige justeringer av busslommer. Etter ferdigstillelse: jevnere vei, tryggere sykling og bedre holdeplasser.

Lenker: Prosjektside – Bymiljøetaten

2) Minneparken (Ruinparken) og St. Hallvardskatedralen – utvidelse og universell utforming

Hva skjer? Betonglokket fra 1960-tallet over deler av St. Hallvardskatedralens ruiner er fjernet, og parken utvides. Det etableres *universelt utformet* rundsti. Apsiden (avrundet endeparti) på katedralen bygges på for å tydeliggjøre form og formidling.

Status / fremdrift: Arbeidene med fjerning av betongdekke startet i juni 2024 og pågår videre med opparbeidelse av stier og tilrettelegging.

Hva kan dere forvente? Periodevis avsperringer nær ruinene og maskiner i bruk. Når tiltakene er ferdige blir parken større, mer tilgjengelig og med bedre opplevelse av kulturminnene – et klart pluss for nærmiljøet.

Lekeplassen i Minneparken: Lekearealet ved Korskirken har lang tradisjon og videreføres som del av parkbruken. Det foreligger ikke en egen, separat bygge- eller oppgraderingsside for lekeplassen per 4.

september 2025, men midlertidige tilpasninger kan forekomme i perioder mens universell utforming og øvrige parktiltak ferdigstilles.

Lenker: Minneparken – Oslo kommune · Kommunen: «Nå blir det mer liv i Middelalderbyen» · Plan for utvikling av Middelalderbeltet (2013) – lekeareal ved Korskirken

3) Middelalderparken – ferdigstilles etappevis

Hva skjer? Bane NOR reetablerer landskapet, ferdigstiller brede historiske «streter», infrastruktur og amfi/aktivitetsflater. Oslo kommune følger opp med beplantning, møblering og formidlingstiltak.

Status / fremdrift: Kommunens side oppgir at Bane NOR ligger an til å bli ferdig innen utgangen av 2025. Parken åpnes etappevis etter vekstsesong/etablering av gress.

Hva kan dere forvente? Varierende tilgjengelighet og anleggsaktivitet i perioder, men på sikt en betydelig oppgradert nærpark og kulturarena – attraktivt for beboere og potensielle kjøpere.

Lenker: «Slik bygger vi Middelalderbyen» – Oslo kommune (dokumenter og fremdrift)

4) Oslo gate 7 (rett over gaten) – boligprosjekt og rehabilitering

Hva skjer? Rehabilitering av eksisterende murgård og nytt boligbygg. *Ingen bilparkering* på tomt; minst 72 sykkelplasser. Før det gis rammetillatelse kreves *gateopprusting med bedre tilrettelegging for gående og syklende* i Oslo gate mellom Schweigaards gate og Kongsveien. Før midlertidig brukstillatelse skal murgården være rehabilitert og fasader tilbakeført.

Hva kan dere forvente? Normal byggestøy i perioder. Positive ringvirkninger er liv i gaten via publikumsrettede/lokale funksjoner i 1. etasje, og et grønnere, skjermet uteareal på tomten.

Lenker: Planbeskrivelse (Oslo gate 7) – PBE

Sikt/utsikt fra Oslo gate 2C: Basert på prosjektets høyder og plassering i planbeskrivelsen, forventes ingen vesentlig påvirkning av utsikten fra leiligheten (selgers vurdering).

5) Schweigaards gate – Landbrukskvartalet (bygging i gang) og Busstomta (planlagt nabolagspark)

Landbrukskvartalet (Schweigaards gate 34): transformasjon til et åpent, grønt kvartal med ca. 40 % bolig, samt næring, hotell og nabolagsfunksjoner. Første bygget «Schweigaarden» hadde byggestart 25.02.2025, med 450–500 arbeidsplasser og aktive førsteetasjer (kafé/butikk) som gir mer liv langs Schweigaards gate.

Lenker: Om prosjektet · NTB: Byggestart 25.02.2025

Busstomta (Schweigaards gate 41–51): revidert plan foreslår at tomta deles i omtrent halvparten park og halvparten bygg. Det gir en *nabolagspark* nærmest den eldre bebyggelsen mot øst (fra Schweigaards gate til Oslogate), med aktivitetsskapende førsteetasjer i nybygg. Planen *legger til rette for fremtidig åpning av Hovinbekken* gjennom parken.

Lenke: Bane NOR Eiendom – revidert planforslag (nov. 2023)

Kilder: Oslo kommune (Bymiljøetaten, Kulturetaten), Plan- og bygningsetaten, Bane NOR, Landbrukskvartalet Utvikling, NTB.

Anmeldelse.
Søknad.



Ekspedisjons-Dokument I.

angående *Innr. bad og vannklosetter.*
på matr.-nr. *2^a Oslo gate.*
Innlevert *31. jan. 1935.* Attestert

Oslo helseråd
Oslo 12.35
Skullerød.

SB/VW.
Ad: 2^a Oslogate, jnr. 116/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.
Det forutsettes at privetutbygget blir fjernet. W.C. inn-
redningen må utføres i overensstemmelse med vedlagte forskrifter.
Oslo helseråd den 13. februar 1935.

Efter bemyndigelse
And. Linn

Bygn. chefens Linn: ✓
mottatt: 14 FEB. 1935

J.d. til innstilling
Oslo 14/2-35

Signatur

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 233 /299 /0 /0

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	2802
HUSLØPENR	1
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTAVN	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/RANDSØNE
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

Oslogate 2 B Gnr.233, bnr.299 87/1116

Byggherre
Brl. Osloct. 2 B
v/Jacobsen
Oslogt. 2 B
0192 OSLO 1

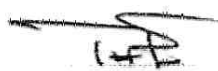
Ansvarshavende
Entr.pr. Ragnar Stenberg
Dølenenggt. 20
0567 OSLO 5

THE/tfn
Date 21.juli 1989

Meldt GAB 2/8-89

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

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
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
Byggestart

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200103394-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn Dahl

Dato: 25 JUN 2001
Arkivkode: 531

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
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


Lef Solheim
Avd. ing


Bjørn Dahl
Avd. ing

Kopi til: tiltakshaver

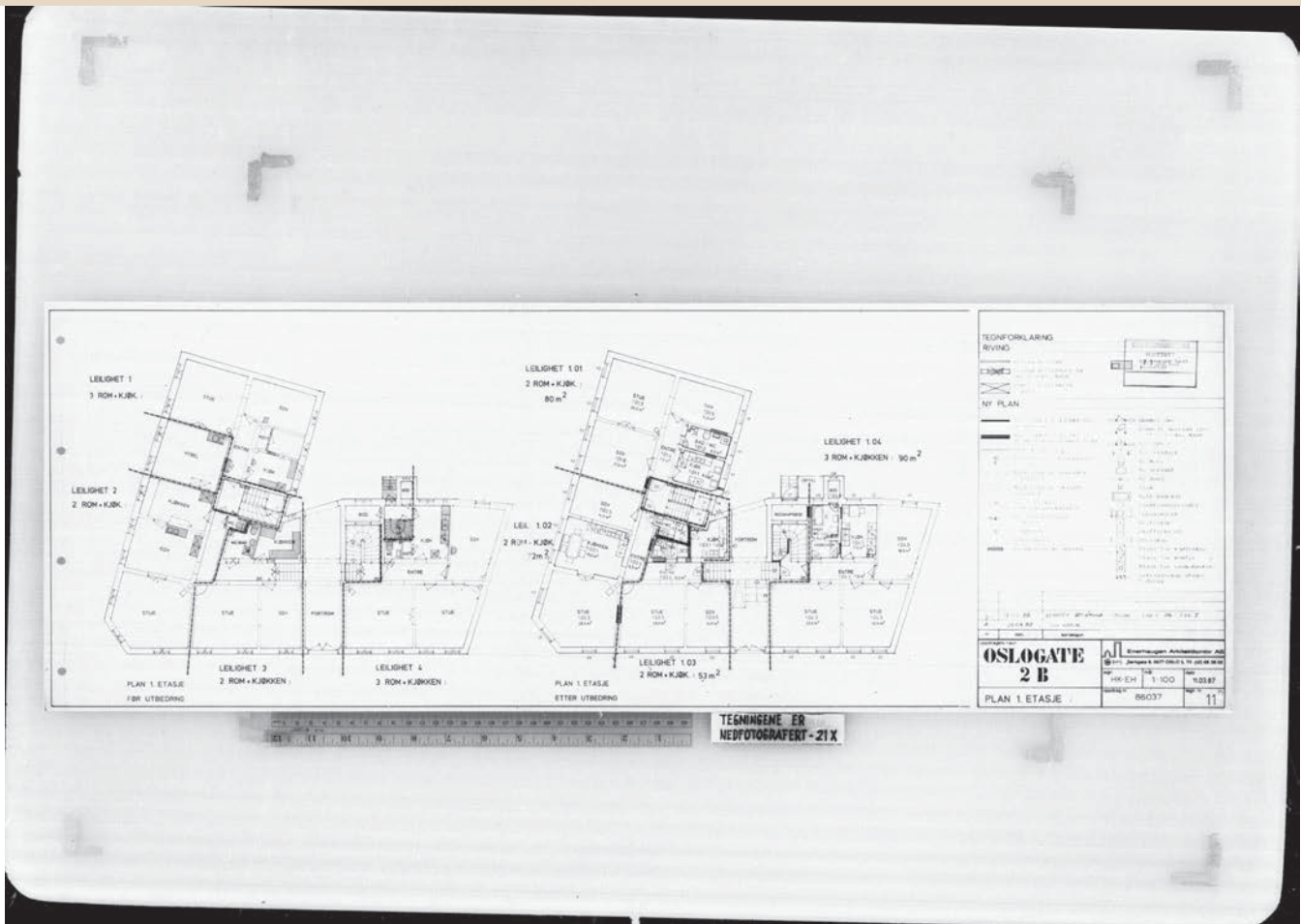


Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

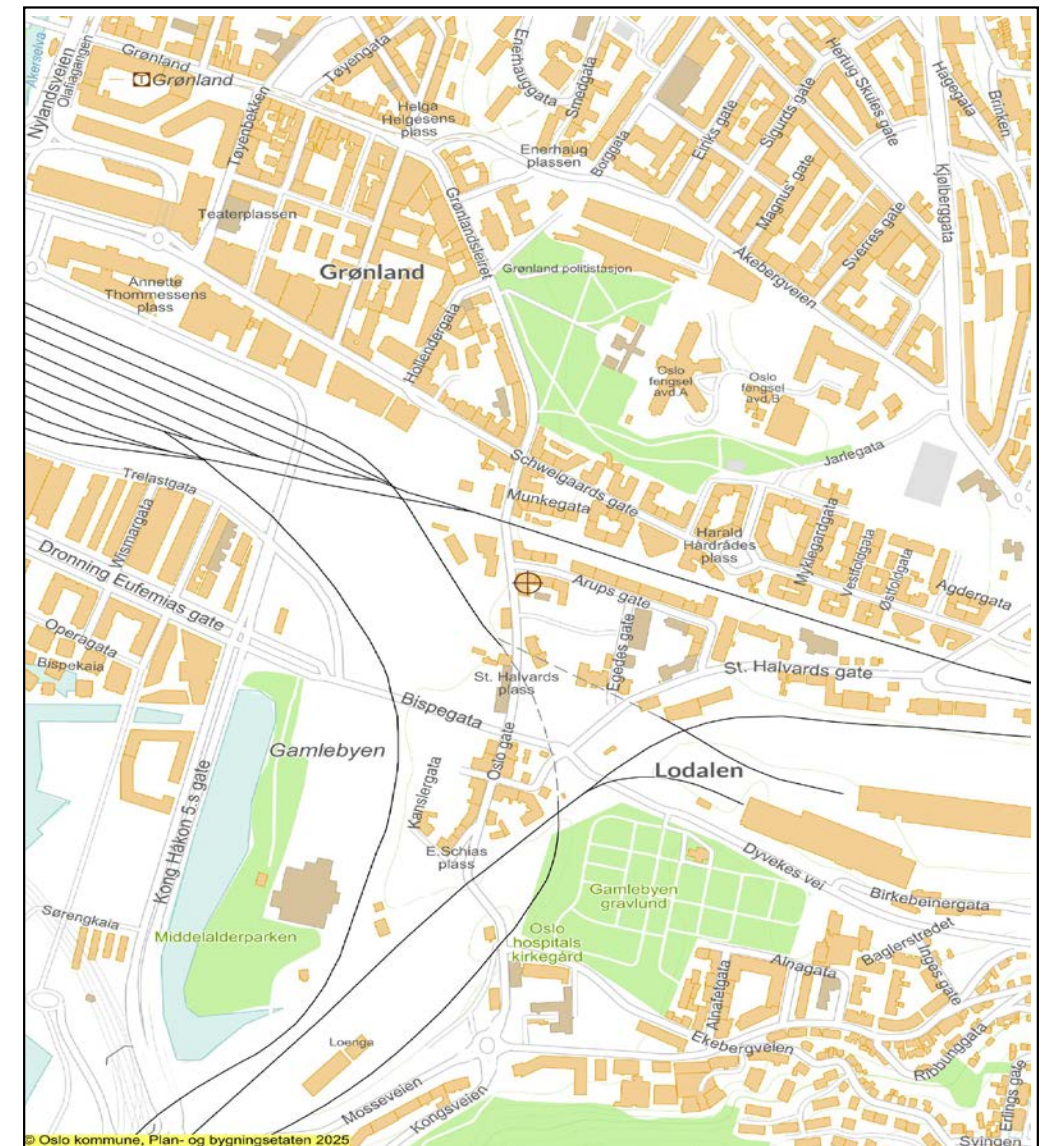
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823



Oversiktskart

Adr.: Oslo gate 2 C
Gnr bnr : 233 / 299

Bydel : GAMLE OSLO
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

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.

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

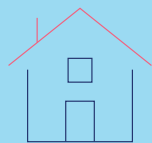
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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 TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

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



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 budforhøvelser, 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 salgsoppgaven		
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 BINDENDE 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	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

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.

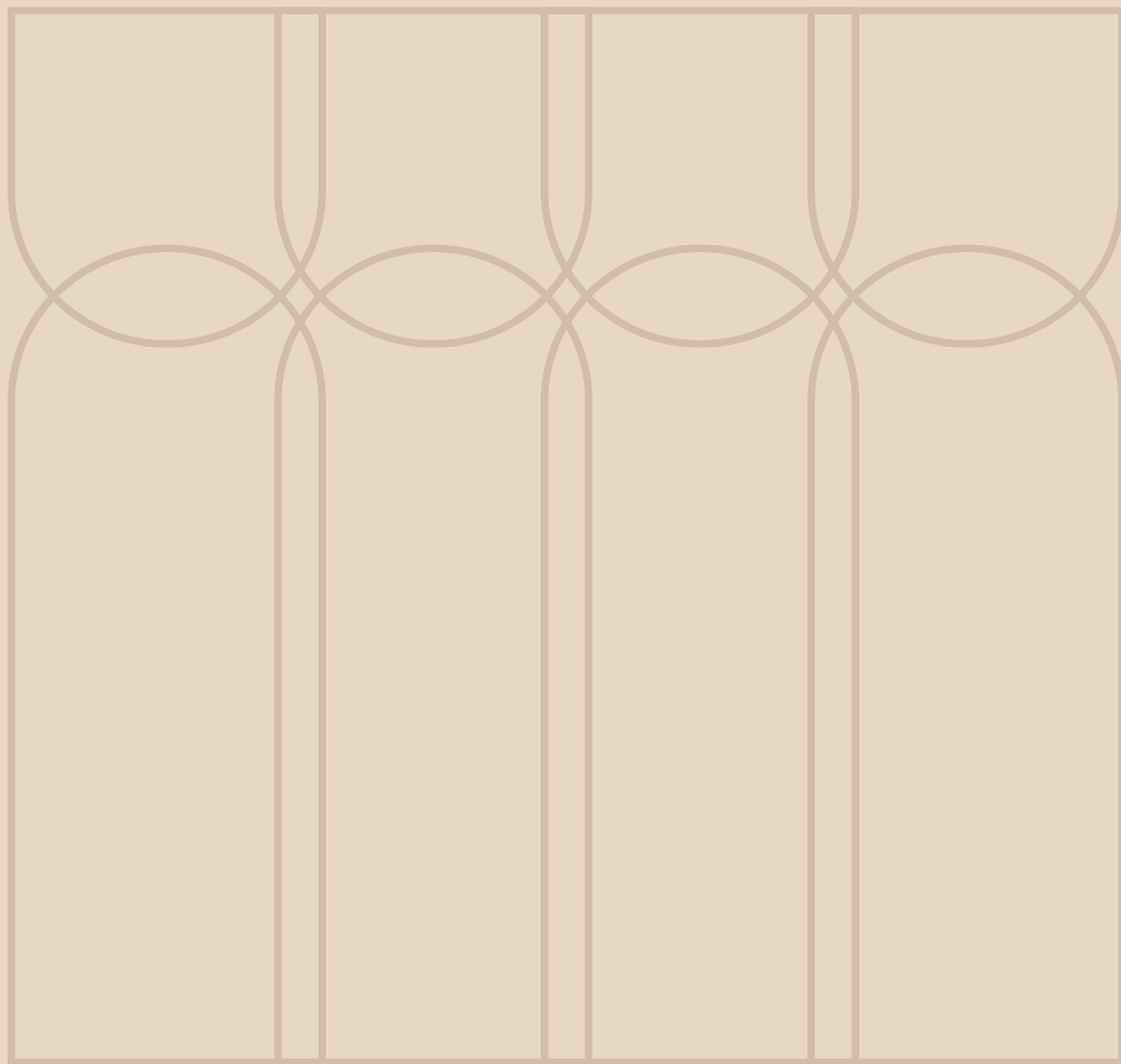


2041 0848



NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING