Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Elsters gate 2
0367 OSLO
Gnr./Bnr.: 215/55
Seksjonsnr. : 4
Oslo kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 81 m²

Totalt bruksareal (BRA): 81 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Stian Darell

Mobil: 95258015

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.05.2025
Referansenummer	15072034
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0041
Hjemmelshaver/selger	John Alieu Carew
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Darell
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	03.06.2025 23:04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Elsters gate 2
Postnummer/sted	0367 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr./Festenr.:	215/55/716
Seksjonsnr.	4
Tomt	Festet tomt: 716 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1960		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Elsters Gate 2 beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier samt diverse beplantning.

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller med boder og garasjeanlegg. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Fasader utført i malte pussede flater. Takkonstruksjon utført i tilnærmet flatt tak utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra 2024 på soverom og kjøkken. Vindu samt balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra ukjent årstall. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast samt støpejern. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming via vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har ventilasjon i form av friskluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trapperom med heis. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Etasjeskiller - 1. Etasje		Skjevhetsmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	79			79	6
	Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom				Balkong
Kjeller		2		2	
		Bod			
SUM	79	2		81	6
	Total bruksareal: 81 m²				

Kommentar til areal

Balkongen er oppmålt til 6 m² (TBA).

Boden i kjeller er oppmålt til 2 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 79 m² P-ROM og 0 m² S-ROM (BRA-i).

Rapport

Våtrom

Baderom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys samt stikkontakt. Dusjhjørne med glasskyvefelt og to-greps armatur. Frittstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast samt støpejern. Mekanisk avtrekksvifte i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate membran i døråpning og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG 2

Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert/ usikker restlevetid. Det er registrert malingsavflassing på vannrør i dusjsonen. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
Sanitærutstyr / innredning	Servantinnredning bærer preg av slitasje. Det registreres stedvise hakk og svelleskader på innredninger. Feielister til dørterskel er løse. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det er registrert malingsavflassing på soilrør opp mot himling. Rust og krakkelering på synlig avløpsrør i dusjsonen. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ukjent årstall. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt betong. Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og to-greps armatur på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg til sjakt.

TG 2	Helhetsvurdering	TG2 er valgt som helhetsvurdering på våtrommet. Det er blant annet registrert følgende avvik: Vegg- og gulvflater har slitasje/skader på fuger og fliser. Tettesjiktet har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Sluket er blendet med en gulvflis. Eventuelt lekkasjevann fra vanninstallasjoner kan ikke føres til sluk. Tettesjiktets overgang til sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Lekkasjesikkerheten i rommet kan ikke verifiseres. Vannrør av kobber er slitt og har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppgraderinger kan vurderes. Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking med fuktmåling.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter. Heltre benkeplater. Oppvaskbenk med oppvaskkum av rustfritt stål og ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap samt stikkontakter. Innfelt komfyr med platetopp. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Integrert mikrobølgeovn i overskap. Frittstående kjøleskap med frysedel. Innfelt oppvaskmaskin. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med malte fliser. Vegg- og himlingsflater utført i glatte malte flater. Downlights i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt anbefales etablert.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder og slitasje. Oppgradering kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte fliser i entré. Veggflater utført i slette malte flater. Himlingsflater utført i malt betong. Malte profilerte og slette innerdører. Garderobeskap på soverom.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

	Innerdører	Innerdører er av eldre dato. Det registreres stedvise hakk og merker på dørblader og karmer, samt noe treg funksjon. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i parkettens overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert noe målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i lengderetningen og 5 mm i bredden.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast samt støpejern. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming via vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har ventilasjon i form av friskluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad.

TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element med tilhørende vannrør uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har skjult/åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el -kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra 2024 på soverom og kjøkken. Vindu samt balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra ukjent årstall.

TG 2	Vinduer	Vindu i stue er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Balkongdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong. Bærende konstruksjoner av betong. Gulvflate belagt med gulvfliser. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,88 meter. Balkongen har takoverbygg fra overliggende balkong.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Det registreres bomlyd under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Det er registrert pussavskalling på vegg. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt til ca 2,48 meter på bad, og ca 2,68 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 25.05.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Kobberrør i dusjsonen]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



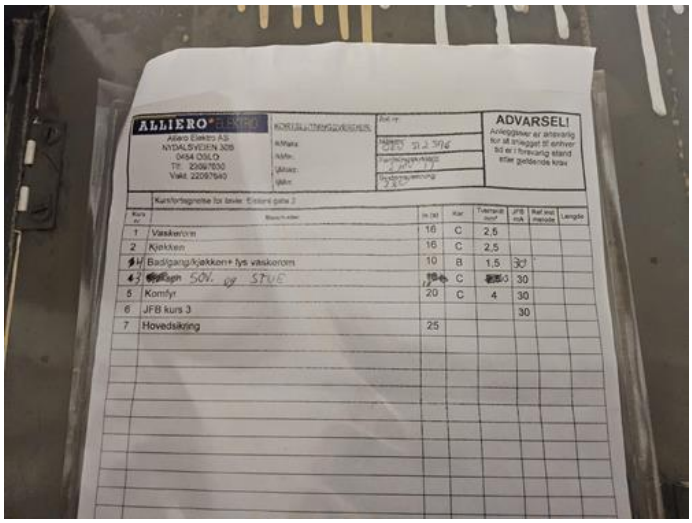
Avløpsrør (ink. sluk) - [Avløpsrør bad]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Avløpsrør i dusjsonen]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199250041
Adresse	Elsters gate 2		
Postnr.	0367	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	John Alieu	Etternavn	Carew

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Tilbakeslag vaskerom

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 25/05/2025 22:11:34 (EES-versjon: 3)

Nabolagsprofil

Elsters gate 2 - Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Offentlig transport

Frogner stadion Linje 12	4 min 0.3 km
Frogner stadion Linje 12N, 20	4 min 0.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	8 min 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	16 min 1.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

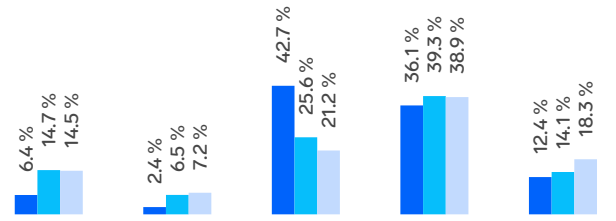
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue...	1 753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	3 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Neuberggt. PostNord	3 min 0.2 km
Joker Arbosgate Søndagsåpent	5 min 0.4 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

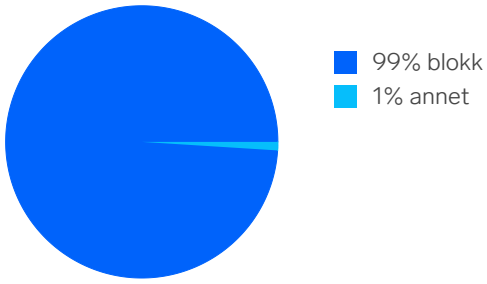
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Frognerparken Tennisanlegg Tennis	3 min 0.3 km
Frogner stadion Fotball, friidrett	4 min 0.3 km
Artesia Trening	5 min
Barry´s Colosseum	6 min

Boligmasse



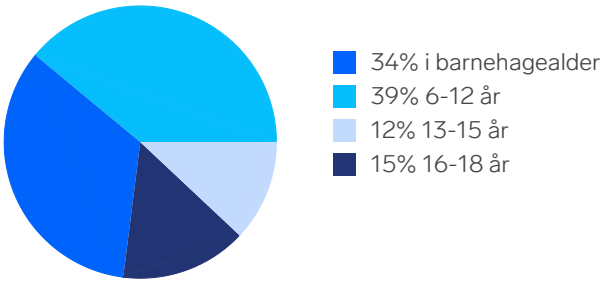
«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

Sitat fra en lokalkjent

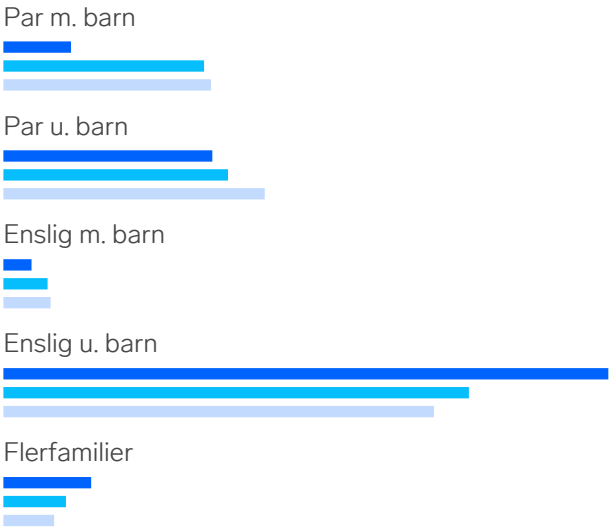
Varer/Tjenester

Valkyrien	7 min
Vitusapotek Briskeby	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



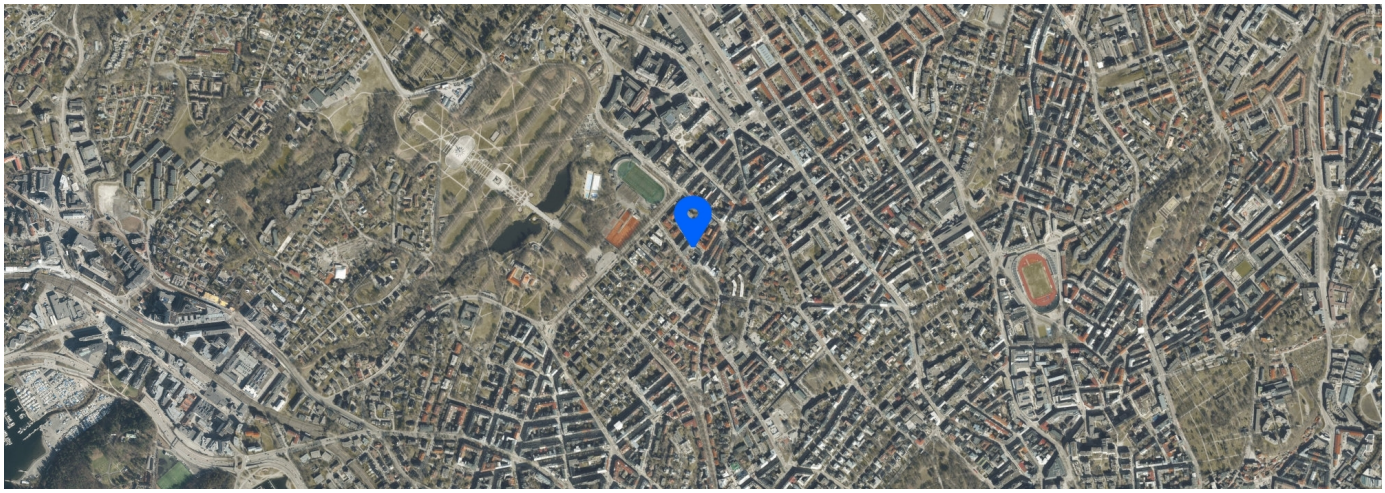
Familiesammensetning

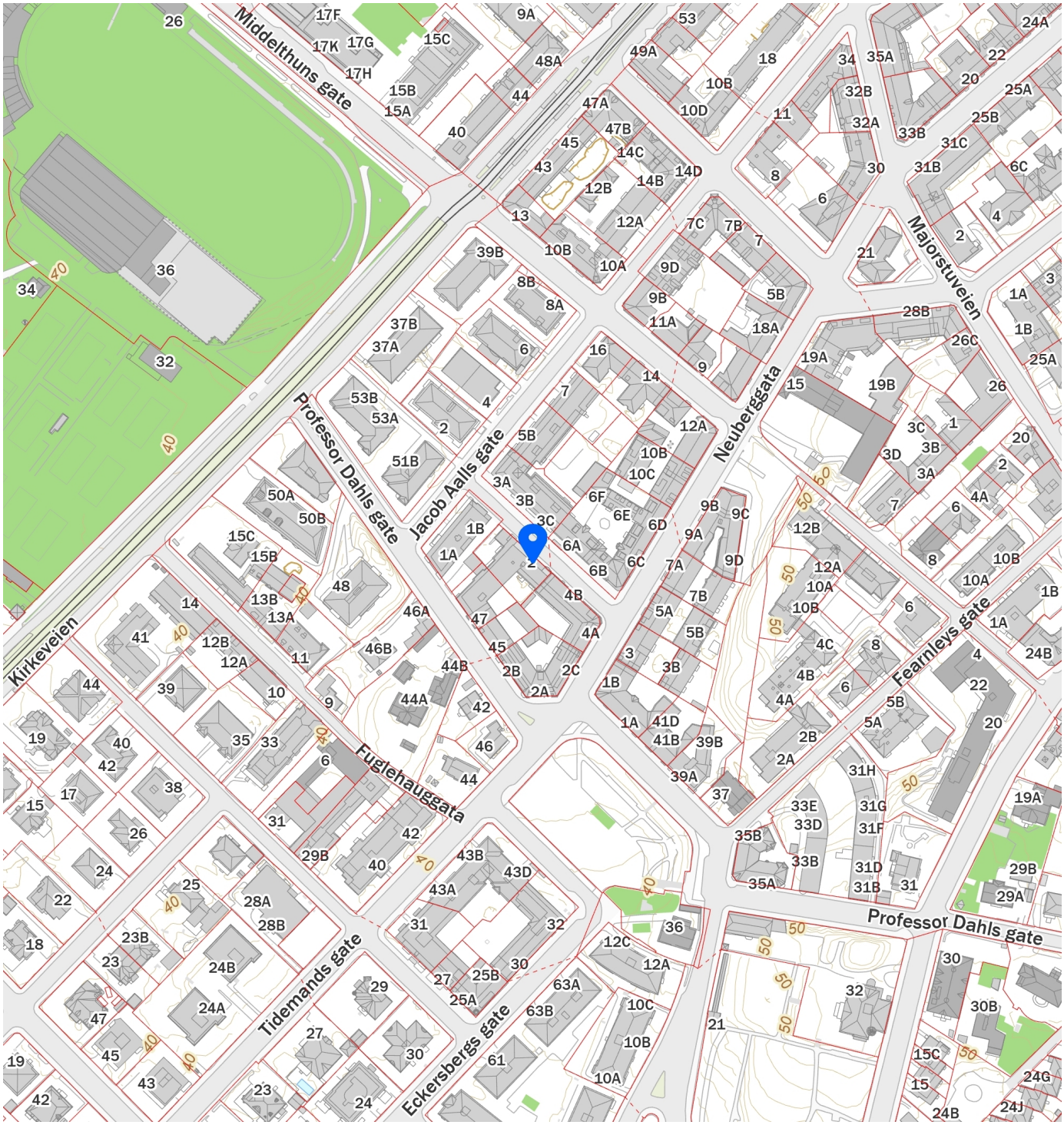


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET ELSTERSGATE 2

Vedtektene er vedtatt i sameiermøte den 28. september 1998
i medhold av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Endret 27.5.2003, 1.2.2007, 12.3.2008, 20.06.2011, 23.09.2013 07.04 2014, 12.05.2015-
Endret på ekstraordinært årsmøte 21.06.21.
Endret på ekstraordinært årsmøte 13.12.22.
Sist endret på ordinært årsmøte 12.03.24

§1
FORMÅL

Sameiet består av 28 eierseksjoner, hvorav 27 boligseksjoner og 1 forretningsseksjon. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendom, g.nr. 215, b.nr. 55, med adresse Elsters gate 2, 0367 Oslo, og med fellesanlegg av enhver art.

§2
EIERFORHOLD M.V.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er fastsatt i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, og disse vedtektene.

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. §9, i forhold til den sameiebrøk som er fastsatt for seksjonen.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett over den bolig/forretningsseksjon som er angitt i begjæringen om oppdeling i eierseksjoner, tinglyst 31.01.1974, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til felles bruk.

Eiere av leilighet nr 8, 9, 27 og 28 har eksklusiv bruksrett over det enkelte terrasseareal som ligger i direkte tilknytning til vedkommende seksjon og med adkomst fra seksjonen.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Seksjonen kan fritt omsettes og pantsettes, men salg/utleie må meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

§3
ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er sameiets øverste organ og medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere (sameiere).

Styret har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og forretningsfører kan innkalles og har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, de forslag som skal behandles på møtet og styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Varsel om dato for sameiermøtet skal gis i god tid før fristen for innlevering av forslag utløper.

For at forslag som nevnt i §4, 3. ledd og følgende skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være gjengitt i innkallingen.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som legger frem skriftlig og datert fullmakt, som når som helst kan kalles tilbake.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsrapport

2. Regnskap, revisors beretning

3. Budsjett

4. Valg av styre og 2 varamedlemmer,
   samt fastsettelse av godtgjørelse til styret

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Når det er stemmelikhet eller ikke tilstrekkelig flertall for vedtak, skal årsmøtet beslutte om det skal innkalles til ekstraordinært sameiermøte, eller om saken skal utsettes til neste årsmøte.

§4
SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som er nevnt nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det er nødvendig med 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet og utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige, samt krav om sikkerhetsstillelse for hver sameiers ansvar for utgiftene.

2. Fastsetting av vedtekter eller endringer av disse.

3. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§5
EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Se forøvrig §3.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 - tre - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, og de saker som behandles.

§3, 6. ledd gjelder tilsvarende.

§6
STYRET

Styret består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styremedlem tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.
Varamedlemmer innkalles også til styremøtene og har rett til å uttale seg, men har bare stemmerett dersom andre styremedlemmer har forfall.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

I felles anliggende for sameierne og ved salg eller bortfeste som er besluttet av årsmøtet, representerer styret sameierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Den/de som går ut av styret skal være med på første møte med nytt styre.

§7
FORRETNINGSFØRER

Styret inngår avtale med forretningsfører om gårdsbestyrelse og forretningsførsel.
Tilsvarende kan styret si opp avtalen med forretningsfører.

§8
REGNSKAPSFØRSEL

Forretningsføreren skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med regnskapsloven, og styret har til enhver tid rett til å kontrollere at regnskapet er korrekt ført.

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor.

§9
FELLESUTGIFTER

Utgifter til eiendomsskatt og faste avgifter, forsikringer, gårdslys, vaktmester, forretningsfører, ytre vedlikehold og andre utgifter som det ikke er praktisk å dele opp, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Inngangsdøren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Balkongen er en del av fasaden, og dermed fellesareal. Sameiet står for utvendig vedlikehold, seksjonseieren for innvendig vedlikehold av balkongen.

På grunnlag av det budsjett årsmøtet vedtar, beregnes den enkelte sameiers andel pr. måned. Dersom det skulle oppstå uforutsette utgifter p.g.a. offentlige påbud etc., kan styret beslutte å endre månedsbeløpene hvis de er utilstrekkelige.

Seksjonseier som leier ut sin leilighet, betaler et årlig gebyr på 500 kroner til dekning av merutgifter og merarbeid i forbindelse med utleien. Beløpet kreves inn i januar måned.

Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggssikkerhet av den enkelte sameier. Vedtak om dette fastsettes på sameiermøte.

§10
ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i h.h.t. sin sameierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 - fjorten - dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets midler eller det er åpenbart at sameiet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§11
GARASJEPLASSER

I Elsters gate 2 er det 5 garasjeplasser.
Plass nr. 3 tilligger s nr. 27 som en evigvarende eksklusiv bruksrett.
Fremtidige kjøpere/ seksjonsnummer av plass nr. 1, 4, 5 og 2 får en midlertidig enerett til bruk av garasjeplass for en periode på 99 år.
Seksjon nr. 23 får en midlertidig enerett til bruk til garasjeplass nr. 1 for en periode på 99 år fra det tidspunkt bruksretten til garasjen ble solgt fra Sameiet.
Seksjon nr. 2 får en midlertidig enerett til bruk til garasjeplass nr. 5 for en periode på 99 år fra det tidspunkt bruksretten til garasjen ble solgt fra Sameiet.
Seksjon nr. 18 får en midlertidig enerett til bruk til garasjeplass nr. 4 for en periode på 99 år.
Seksjon nr. 28 får en midlertidig enerett til bruk til garasjeplass nr. 2 for en periode på 99 år.

Når/ dersom bruksretten utløper vil kjøper/seksjonseier (som nevnt over) ha krav på utkjøp til markedspris.
Ervervede midlertidige bruksretter til garasjeplasser kan kun omsettes internt i sameiet.
Ved salg av boligseksjon følger midlertidig bruksrett med seksjonen.
Styret har fullmakt til å fastsette reglement for garasjer, foreslå forvaltning, fastsette leienivå på garasjene og usolgte garasjeplasser.
Leienivå skal være ens for alle garasjer.

§12
MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller de øvrige sameiere, kan styret pålegge sameieren med minst 6 - seks - måneders skriftlig varsel å flytte og å selge seksjonen.

Hvis en sameier misligholder sine betalingsforpliktelser, kan panteretten benyttes som tvangsgrunnlag for inndrivelse av sameiets tilgodehavende.

§13
UGILDHET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRER

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen i spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§14
VEDLIKEHOLD - HUSORDENSREGLER

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Skade på eiendommen som skyldes sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

Alt vedlikehold av fellesanlegg - også eventuelt hageanlegg - skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Den enkelte sameier plikter å følge de husordensregler som er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Dugnader kan holdes inntil 2 ganger pr. år. Hver seksjonseier betaler kr. 300,- pr. gang til dekning av utgifter. Deltar man selv i dugnaden, blir dette beløp ikke innkrevet. Beløpet kreves inn av forretningsfører**.**

Den enkelte sameier - og eventuelle fremleiere - må skrive under på at vedkommende har mottatt og vil etterleve Sameiets vedtekter og husordensregler.

§15
TVISTEMÅL

Tvistemål i sameierforhold mellom sameiere hører i første instans under Byretten.

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene, kommer Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Hvis lov og vedtekter ikke samsvarer, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§16
Kamera-/videoovervåkning av fellesarealer

Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Overvåkningen er innmeldt til Datatilsynet og styret forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

HUSORDEN FOR SAMEIET ELSTERS GATE 2

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. Alminnelige ordensregler

- Det skal være generell ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Det er ikke tillatt å drive med støyende aktiviteter, eksempelvi banking eller boring etter kl. 20.00 i hverdager og etter 16.00 på lørdager. Helligdagsloven gjelder på søndager. Selskapeligheter eller oppussing som kna medføre ubehag for naboer skal varsles 1 uke i forkant (med unntak av mindre støyete og kortvarige aktiviteter). Dersom arbeidet vil bli ekstremt støyete (eksempelvis pigging av bad, riving av betongvegg eller lignende) skal arbeidet varsles senest 2 uker i forkant.
- Beboeren må bruke fellesarealene med omtanke og sørge for at de etterlates i god stand.
- Inngangsdør og kjellerdører skal alltid være låst.
- Korridorer, trappegang og kjellerganger må ikke benyttes som lagerplass.
- Forsøpling av fortau, gårdsrom og andre fellesarealer skal ikke forekomme.

2. Avfall

Det er bare husholdningsavfall som kan kastes i søppeldunkene. Oslo kommune har som kjent innført kildesortering slik at matavfall pakkes i grønneposer, plastavfall i blå og restavfall i vanlige plastposer. Vi ber alle ta ansvar for eget avfall og holde orden i søppelrommet. Papp/papir kastes i egne dunker. Pappesker rives/skjæres opp så de ikke tar unødig stor plass. EPS (isopor) er et plastprodukt og skal følgelig ikke i papirdunk, men i blå poser. Annet avfall, som møbler, madrasser, ting og tang må absolutt ikke settes igjen noe sted i kjelleren. Beboer må selv sørge for at det bringes til miljøstasjon eller eventuelt gjøre avtale om bortkjøring mot betaling. Om man kjører selv er levering av avfall gratis om man sorterer avfallet.

3. Vaske- og tørkerommene

- Maskinene skal brukes i henhold til bruksanvisningene.
- Vaskeperiodene skal overholdes.
- Rommene skal holdes rene og ryddige.
- Feil ved maskinene skal meldes til styreleder.

4. Heisen

- Heisen er en personheis og skal ikke brukes som vareheis.
- Ved flytting og vareleveranser skal alle store og tunge gjenstander bringes gjennom kjellerinngangen og trappehuset for å skåne inngangspartiet og heisen.
- Overbelastning av heisen med påfølgende driftstans og reparasjon blir i tilfelle

vedkommende seksjonseiers ansvar.

5. Balkonger og terrasser - beboernes ansvar

- Beboerne er ansvarlige for at avløp/sluk på bad/kjøkken/terrasser og balkonger til enhver tid holdes åpne.
- Om vinteren må alle balkonger/terrasser og (glass)tak over terrasseoverbygg til enhver tid være fri for snø.
- Terrassegulv med (tre)lemmer for beskyttelse av pappmembran må la disse ligge på hele året.
- Rengjøring under lemmene skal foretas med passende mellomrom.
- Blomsterkasser og annet utstyr på balkongene må være forsvarlig festet.
- Grilling på balkonger og gårdsrom er bare tillatt med gass- eller elektrisk grill.
- Balkongrekkverk må ikke brukes til tørking/lufting av tøy og annet.
- Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte til luftesjakt.

6. Dugnader

Sameiere som ikke deltar i dugnader blir avkrevet kr. 300,- pr gang. Se vedtektene.

7. Navneskilt

Navneskilt til postkasse

Skriftlig beskjed legges i styrepostkassen . Må også oppgi eiers navn. Det er kun plass på en linje. Navneskiltet er det eneste tillatte. Lapper godtas ikke.

Navneskilt til ringetablå

Skriftlig beskjed legges i styrepostkassen. Må også oppgi eiers navn. Det er liten plass. Navneskiltet er det eneste tillatte. Lapper godtas ikke.

8. Dyrehold

Det kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt.

9. Klager

- Klager over forhold eller tilstander i eiendommen skal sendes skriftlig til sameiets styre.
- Feil på eiendommen, f.eks. ved tekniske anlegg, skal straks meldes til styreleder eller et styremedlem, (i nødsfall Brannvesenet).

10. Utleie

Seksjonseier skal melde fra til styret om eventuell utleie av egen seksjon. Meldingen til styrets postkasse skal inneholde:

1. Dato for innflytting og utflytting for alle leietakere som skal bo i seksjonen gis på forhånd.
2. Fullt navn, telefonnummer og e-postadresse på alle leietakere som skal bo i seksjonen. Det er seksjonseiers plikt å informere leietaker(ne) om gjeldende vedtekter og husordensregler og at disse blir fulgt. Seksjonseier må sørge for at leietaker får en kopi av både vedtekter og husordensregler. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig hvis leietaker bryter de regler som gjelder for Sameiet og ikke følger opp påtale fra styret. I slike tilfeller må seksjonseier ta regninga.

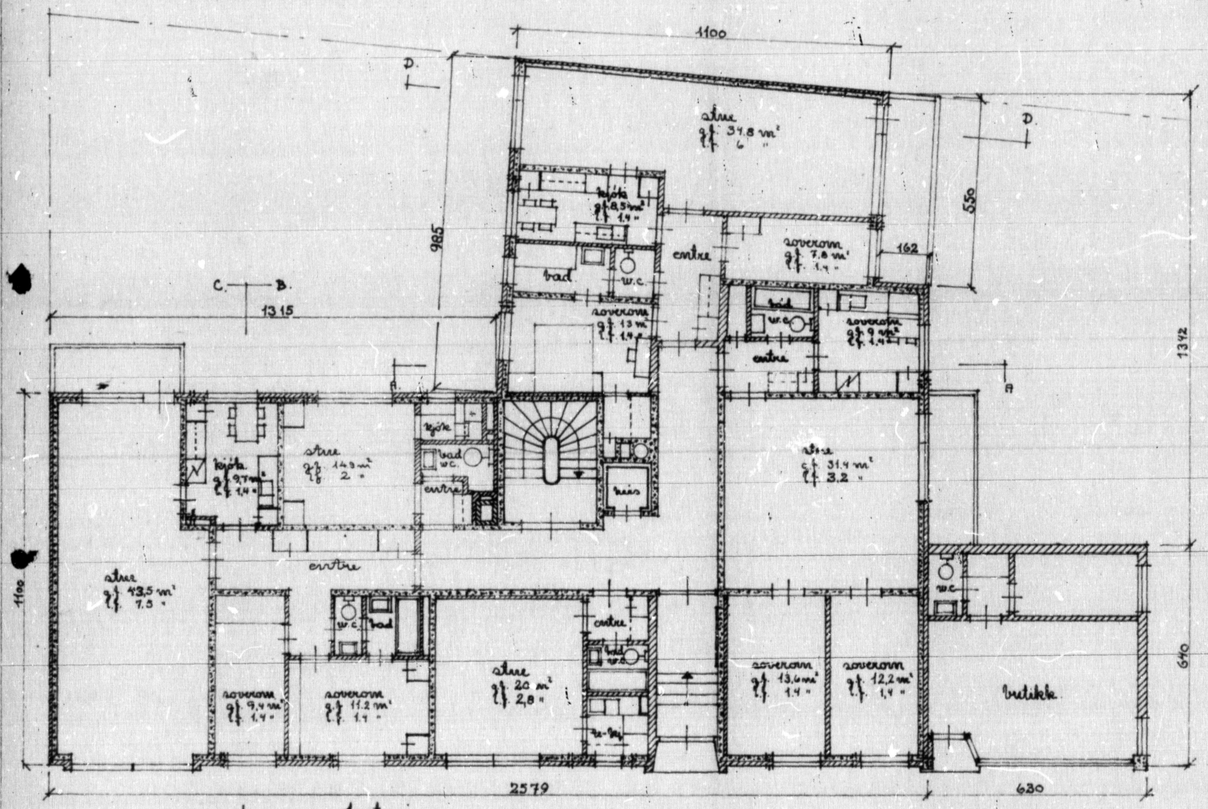
11. Private installasjoner i fellesarealene

Ingen sameier har lov vil å installere faste installasjoner i/på sameiets fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

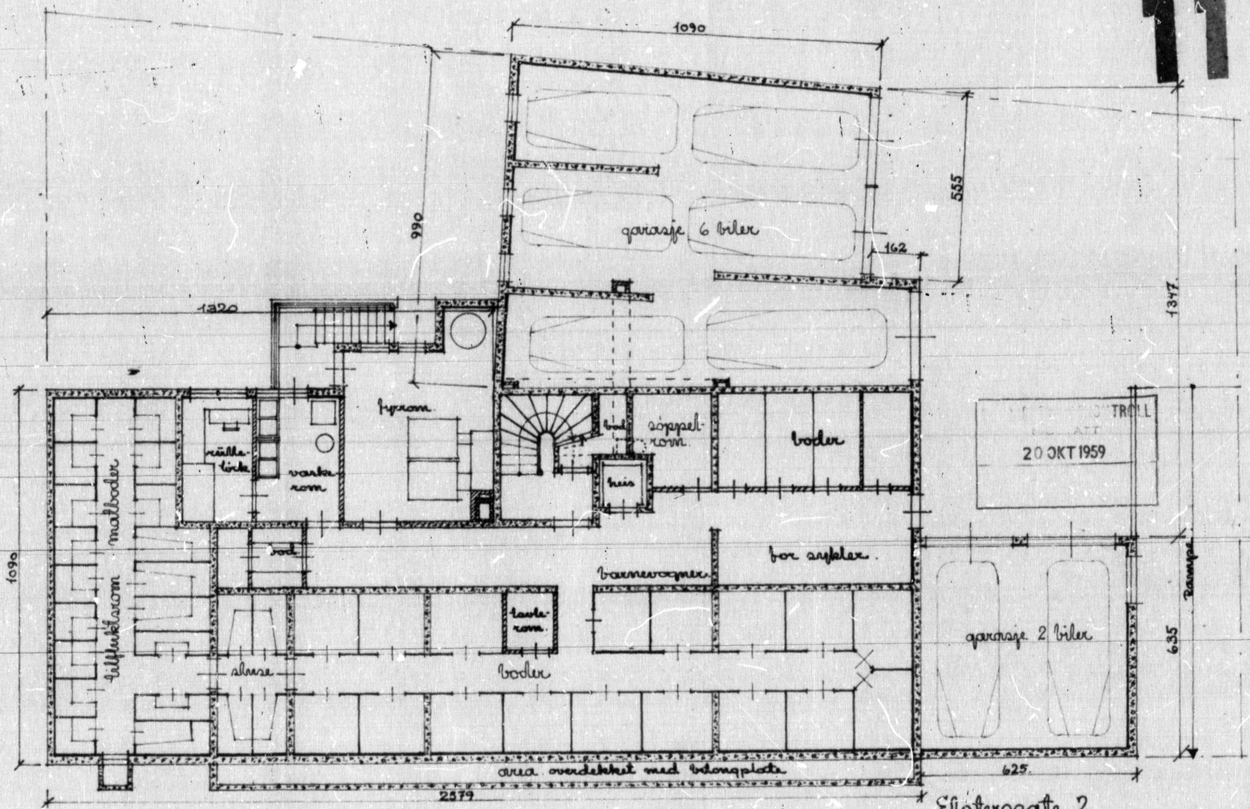
Styre
24.03.09

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

11

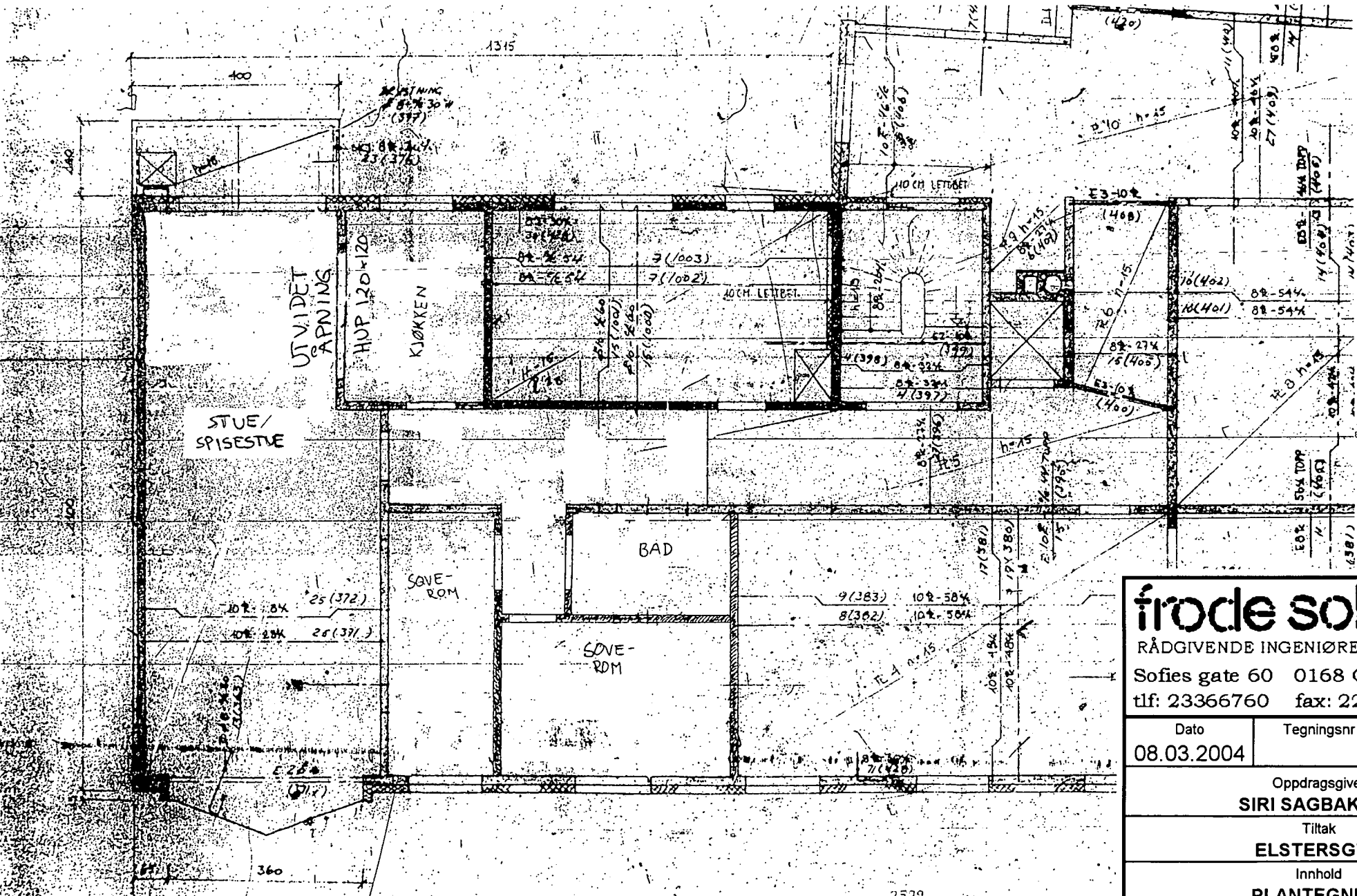


1. etasje



kjeller

Elistersgate 2
planer • mål 1:100 • 11-11-57
Lorentz Eger. arkitekt m.n.a.l.
tlf 337056 - 336223.



1

Vedlegg F-2

frode soløy as
RÅDGIVENDE INGENIØRER
Sofies gate 60 0168 OSLO
tlf: 23366760 fax: 22696488

Dato	Tegningsnr	Prosjektnr
08.03.2004		833.01

Oppdragsgiver
SIRI SAGBAKKEN

Tiltak
ELSTERSGT 2

Innhold
PLANTEGNING
NY ÅPNING I BETONGVEGG

595700 595800

6644400 6644300 6644200

Byggeområde for boliger U.0,6 - 1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87

Byggeområde for boliger U.1,2 S-2179, 19.11.76

4 et. Ges. c+55.0*

Fellesareal-opphold/lek S-2179

Felles avkjørsel,S-2179,19.11.76

Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87

Spesialområde bevaring(boliger) S-3933,16.10.2002 se reg.best.

Fellesareal (lek og opphold) S-3154, 7.3.90 Se reg. best.

Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endrer reg.best.,S-2937,1.10.87

Felt 1 Byggeområde for boliger Eksist. U-grad S-2529, 21.4.81 Se reg. best.

Felt 19 A Byggeområde for boliger Maks. U 0,8-1,2 S-2529, 21.4.81 Se reg. best.

Felt 14 Byggeområde for boliger Maks. U 1,0-2,0 S-2529, 21.4.81 Se reg. best.

Felt 13 Spesialområde / bevaring Maks. U 0.4 S-2529, 21.4.81 Se reg. best.

Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87

Felt 15 Byggeområde for boliger Maks. U 1,0-2,0 S-2529, 21.4.81 Se reg. best.

Felt 21 Byggeområde for kontor / forretning Maks. U 1,0 S-2529, 21.4.81 Se reg. best.

Felt 16 Byggeområde for boliger Eksist. U-grad S-2529, 21.4.81 Se reg. best.

Amaldus Nielsens plass (Vestkanttorget)

Friområde S-2255,28.7.77

Midl. bolig parkering

Fortau 59778

Kirkeveien, Jacob Aalls gate, Middelhuns gate, Professor Dahls gate, Elsters gate, Neubergsgata, Fuglehauggata, Eckersbergs gate

S-133GO, 8.3.39, V.B.II

Fortau S-3881, 20.3.02

Kollektivfelt S-3881, 20.3.02

Sykkelfelt

Annet veiareal S-3881, 20.3.02

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

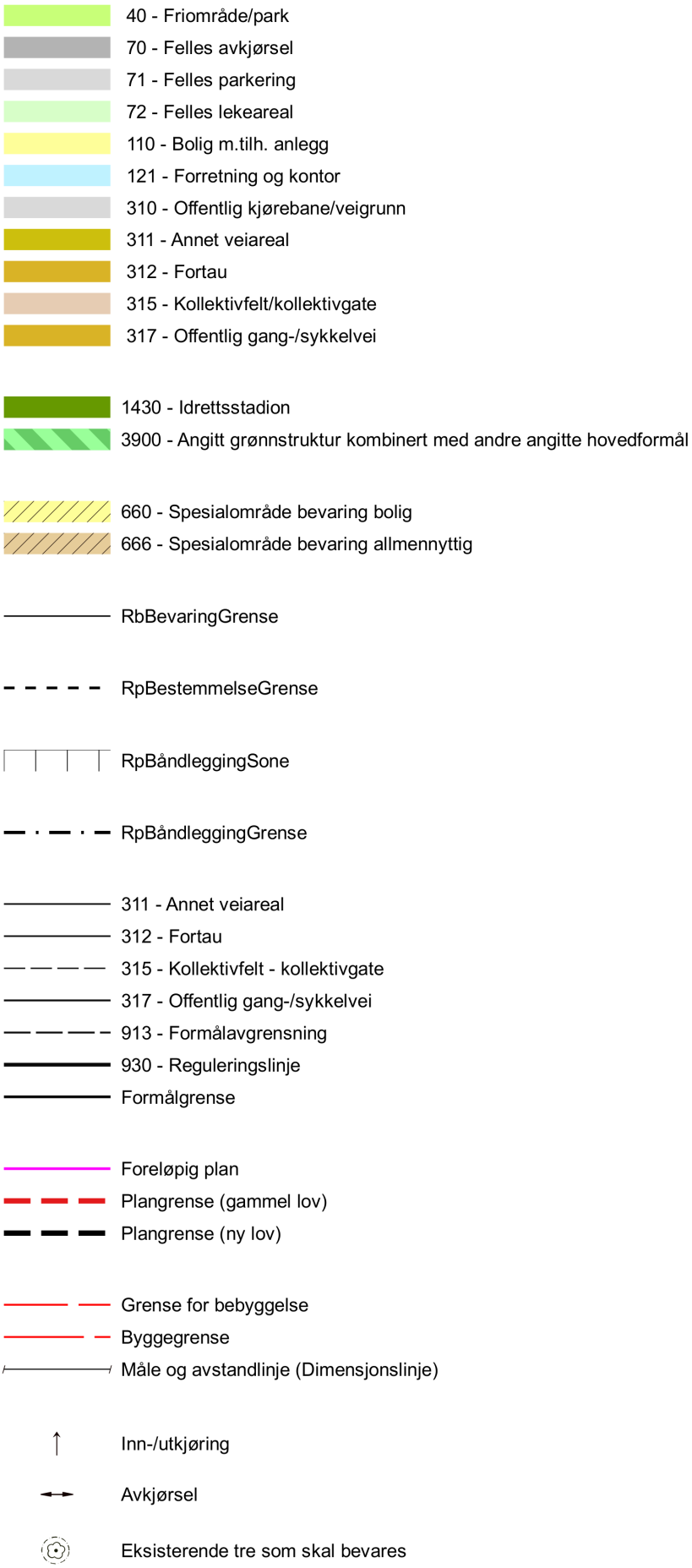
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

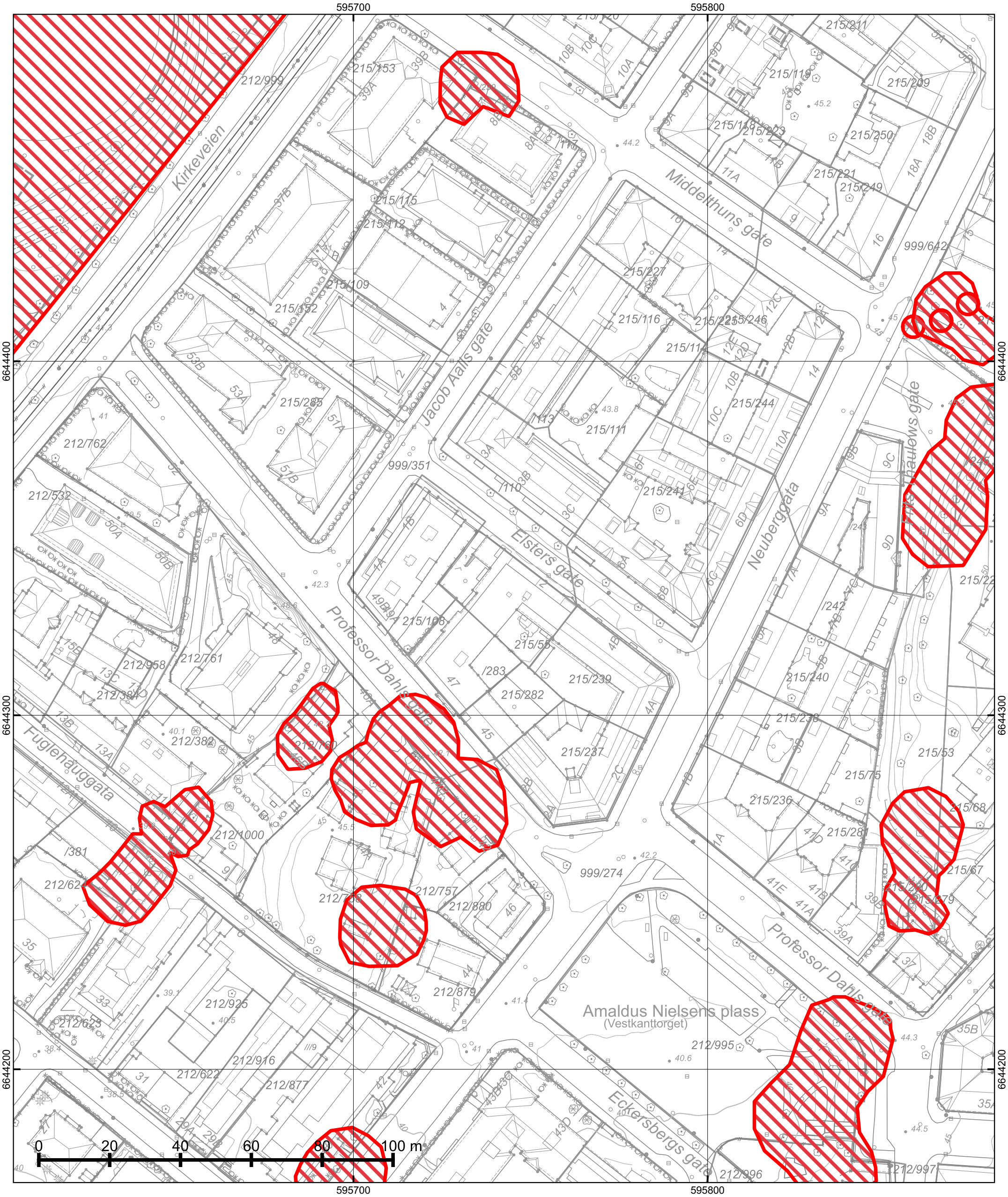
PlottID/Best.nr: 143043/ 86512203
Deres ref.: 61898/ BASTBJER
Adresse: ELSTERS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/55

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143043/ 86512203
Deres ref.: 61898/ BASTBJER
Adresse: ELSTERS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/55

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

595500 595800 596100

6644700 6644400 6644100

U2

Majorstuen skole
Månestråle barnehage
Frognerbadet
Frogner stadion
Frogner tennis
Frognerparken
(Vestkantorget)
Briskeby
Briskeby brannstasjon

Kirkeveien
Ring 2
Bogstadveien
Majorstuveien
Wergelandsveien
Arbins gate
Essendrops gate
Middelthuns gate
Maries gate
Professor Dahls gate
Nobelsgate
Jacob Aalls gate
Eilert Sundts gate
Nedre Slottsgate
Nobelgata
Fritz Thaulows gate
Dybwads gate
Ole Vigs gate
Ole Fredagers gate
Fearnleys gate
Industrigata
Majorstua
Walkyriaplassen
Sørgenfrigata
Gjørstadgata
Nordraaks gate
Cyberniøves gate
Sigyns gate
Munthes gate
Eckersbergs gate
Langaards gate
Schives gate
Briskebyveien
Løvenskiolds gate
Dæs gate
Jørgen Moes gate
Holtegata
Arne Bergs plass
President Harbitz gate
Odins gate
Thors gate
Ingemunds gate
Frydenhaugata

0 100 200 300 400 500 m

595500 595800 596100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143043/86512203
Deres ref.: 61898/ BASTBJER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bastian Hesselberg Bjerke
ELSTERS GATE 2

Dato: 15.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512203
8526251

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 55

Vi viser til bestilling av 20250515 for ELSTERS GATE 2.

GNR. 215 BNR. 55

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.10.1894.

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

725 m²

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

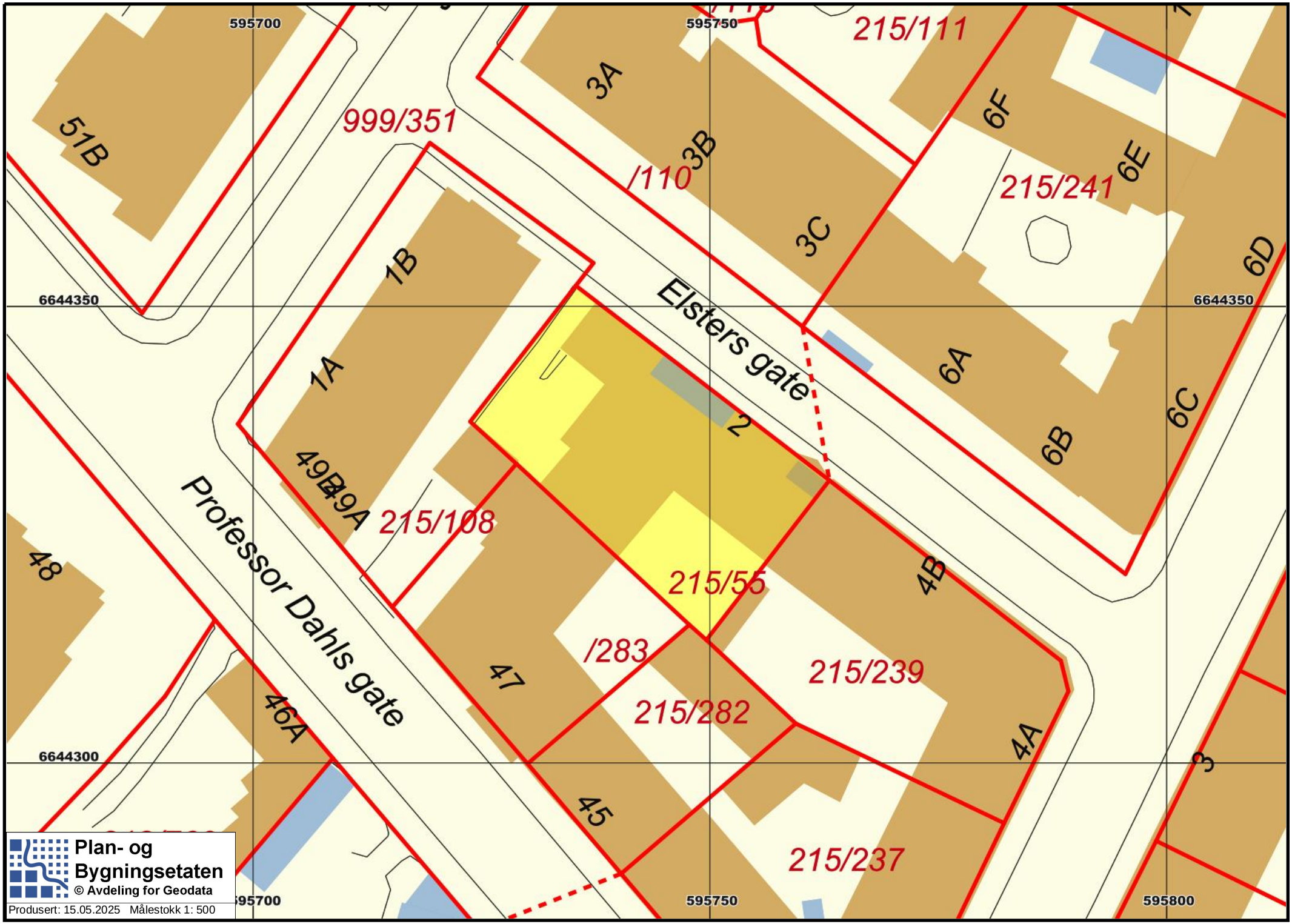
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595700
595750
595800
6644350
6644300
215/111
999/351
/110
215/241
215/108
215/55
/283
215/282
215/239
215/237
Elsters gate
Professor Dahls gate
51B
3A
3B
3C
6F
6E
6D
6A
6B
6C
1B
1A
49B
49A
2
4B
4A
47
46A
48
45
3
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.05.2025 Målestokk 1: 500



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke **Hus**

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Leilighet**

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Hytte**

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner.** Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.