

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Cort Adellers gate 2
0254 OSLO
Gnr./Bnr.: 211/35
Seksjonsnr. : 16
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 162 m²

Totalt bruksareal (BRA): 162 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

.....
Signatur inspektør: Andre Nordli

Mobil: 97535587

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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	11.11.2025
Referansenummer	15077022
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0068
Hjemmelshaver/selger	Bjørn Halvard Knappskog
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Bjørn Halvard Knappskog
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	16.11.2025 23:47

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Cort Adelers gate 2
Postnummer/sted	0254 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	211/35
Seksjonsnr.	16
Tomt	Eiet tomt: 810 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1898		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Cort Adelers Gate 2 beliggende i bydel Frogner, Oslo Kommune. Sameiet består av 17 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet biloppstillingsplasser, asfaltert bakgård og sykkelstativer.

Bolig- og næringsbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av naturstein. Bærende konstruksjoner av naturstein, murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av murkonstruksjoner utvendig pusset og malt, samt synlig murverk. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takplater (taket er ikke inspisert fysisk). Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30, lydklasse 35db samt Yale doorman kodelås. Heve-skyvedør med karmen av tre og to-lags glass fra 2008. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2008 og 2017. Takvinduer med karmen av tre og to-lags glass fra ukjent eldre årstall. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og peis i stue. Gulvvarme i samtlige rom i 5.etasje.

Leilighet over 2 plan beliggende i byggets 5.etasje og loftetasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis.

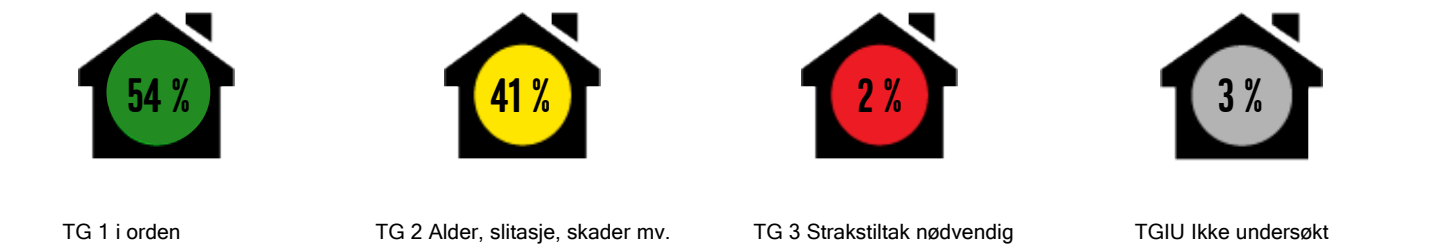
Leilighetens 1.etasje av entré/gang, to bad, to soverom, soverom/omkladningsrom og stue med åpen kjøkkenløsning. Loftetasje består av loftstue.

Utgang fra loftstue til takterrasse.

Leiligheten disponerer to boder. En bod beliggende i 5.etasje. En bod i kjeller.

Leiligheten disponerer en utvendig parkeringsplass med ladestasjon for elbil.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad 1		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Øvrige rom - 5.etasje		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
		Annet	10	
Loft - innredet - Loftetasje		Ventilasjon	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
		Ildsteder inne i boligen	11	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - Loftetasje		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Annet	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Dører og vinduer		Takvinduer	13	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Takterrasse med adkomst via loftstue		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	14	

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

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk 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)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	20			20	32
	Loftstue.				Takterrasse.
5.etasje	130	3		133	
	Entré/gang, to bad, to soverom, soverom/omkledningsrom og stue med åpen kjøkkenløsning.	Bod.			
Kjeller		9		9	
		Bod.			
SUM	150	12		162	32
Total bruksareal: 162 m²					

Kommentar til areal

Det er etablert en innkassing langs gulvet i soverom 1, på bad og i soverom/omkledningsrom. Leilighetens areal er medregnet fra gulvflaten på nevnte rom.

Loftetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 22 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 20 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

5.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 132 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde på soverom 2 er 130 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 147 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM.
S-ROM består av innvendig bod.

Rapport

Våtrom - Bad 2

Baderom fra 2008/2009 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme. Veggflater med mikrosement og malte flater. Skråtak/himlingsflate med malte flater. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil og stikkontakt over servant. Dusjnisse med skyvedør av glass og dusjarmatur tilkoblet hånddusj samt regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksvifte montert i himling. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon	
	TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. TG2 settes for å belyse risiko.
		Overflater himling	Det registreres rennmerker/fuktmerker fra takvindu, vurdert til å skyldes at vinduet har vært åpent mens det har regnet. Overflatebehandling bør vurderes. Til informasjon: Det ble gjort overflatesøk med egnet fuktmålingsinstrument uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader på befaringspunktet.
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte 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.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det registreres at kun to av fem downlights lyser, ukjent årsak. Forholdet bør undersøkes av elfagkyndig. Selger opplyser om at forholdet vil bli utbedret før salg.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Konsekvens er fuktskader i tiliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Bad 1

Baderom fra 2008/2009 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himlingsflate med malte flater. Vegghengt servantskap med høyglans fronter og benkeplate av stein. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innfelt speil og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med fastmontert glassvegg og dusjarmatur tilkoblet hånddusj samt regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksvifte montert på vegg.

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 32,6 %, temperatur 24,2 grader C og duggpunkt 6,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall rundt sluket er vurdert til å være tilfredsstillende.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. TG2 settes for å belyse risiko.
	Overflater vegger	Det registreres riss/sprekk i flis over innerdør. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Til informasjon: Selger opplyser om at forholdet vil bli utbedret før salg.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte 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. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes. Selger opplyser om at forholdet vil bli utbedret før salg.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2008/2009 opplyst av selger. Åpen kjøkkenløsning mot stue med glatte fronter. Benkeplater vurdert til å være av corian. Ettgreps kjøkkenarmatur. Fliser over deler av kjøkkenbenken. Stikkontakter over benkeplater. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk plassert over platetopp. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
	Innredning		Det registreres en mindre avskalling på benkeplate ved oppvaskkum. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk betydning. Tiltak vurderes til å ikke være nødvendig.
	Informasjon		Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. Det er ikke etablert lekkasjestopper på kjøkkenet. Lekkasjestopper bør etableres.

Øvrige rom - 5.etasje

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Veggflater med malte flater og tapet. Himlingsflater med malte flater og hvite himlingsplater. Profilerte og slette innerdører. Garderobeskap i entré. Omkleddningsrom. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vinduer.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	Ventilasjon		Til informasjon er ventilasjonen basert på naturlig ventilasjon. Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.
	Overflater vegger		Det registreres riss/sprekk over innerdør ved soverom 2. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk betydning. Overflatebehandling kan vurderes.
	TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Gulvflater bærer preg av alder og slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Innerdører	Det registreres manglende innerdør ved omkleddningsrom, samt ødelagt skinne til skyvedøren. Ved eventuell etablering av innerdør må det påregnes utskiftninger/kostnader. TG2 gjelder for nevnte innerdør.
		Annet	Det er plassbygget skap inn i ytterveggen i stue/kjøkken. Denne løsningen er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt- og kondensproblematikk. Det er ikke registrert skader eller symptomer på skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Loft - innredet - Loftetasje

Loftsetasjen er innredet. I følge huseier ble loftet innredet i 2008/2009.

Gulvflate belagt med parkett. Veggflater med malte flater og tapet. Skråtak av malte flater. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vinduer.

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon. Ventilasjon via lufteventiler i takvinduer er ikke optimalt da lufteventiler i takvinduer bør holdes stengt under vinterperioder pga kondensproblematikk. Det anbefales derfor mer kontrollert ventilasjon.
	Overflater gulv	Gulvflate bærer noe preg av slitasje, særlig i området ved heve-skyvedør til takterrassen. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Deler av loftet er bruksendret fra råloft til beboelsesrom. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko. Tilkomst til kneloft er begrenset grunnet manglende gulvflate. Fullverdig inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Skorstein vurderes til å være av teglstein. Peisovn med glassdør i stue.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 settes grunnet alder på skorstein. Videre undersøkelser for å kartlegge eventuelt behov for piperehabilitering anbefales.
 TG 3	Ildsteder inne i boligen	Det er ikke etablert ubrennbar plate under ildsted. Ubrennbar plate må etableres. Sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate under ildsted. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Innvendig spiraltrapp fra 2008/2009. Trapp av metallkonstruksjoner.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
---	--------------------	--

Etasjeskiller - Loftetasje

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: loftstue. Etasjeskille av trekonstruksjoner.



TG 2

Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 27 mm i loftstue. TG2 settes for høydeforskjeller på 15 mm eller mer målt over hele lengden/bredden på rommet.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 5. etasje

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: stue/kjøkken og soverom 1. Etasjeskille av trekonstruksjoner.



TG 1

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

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 11 mm i stue/kjøkken og 9 mm på soverom 1.

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

Vannrør av type rør-i-rør, kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekran er plassert i bod. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009 er plassert i bod utenfor leiligheten. Mekanisk avtrekk fra begge bad og kjøkken. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vinduer. Luft til luft varmepumpe fra 2019 er plassert på soverom 1. Sentralstøvsuger er plassert i kneloft. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og peis i stue. Gulvvarme i samtlige rom i 5. etasje.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)



Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

Selger opplyser om at det ble utført service på varmepumpe ca. 2022.

Selger opplyser om at det ikke er søkt om etablering av varmepumpe. Forholdet er ikke videre undersøkt av undertegnede bygningssakkyndig.



TG 2

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet

Selger opplyser om at sentralstøvsuger er defekt. Påkostninger må påregnes hvis man vil benytte seg av sentralstøvsugeren.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i skap i entré/gang. Leiligheten har skjult 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. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

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: 2007 i følge det gamle prospektet.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: ukjent.

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 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, annet enn downlights på bad 2. 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 glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30, lydklasse 35db samt Yale doorman kodelås. Heve-skyvedør med karmen av tre og to-lags glass fra 2008. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2008 og 2017. Takvinduer med karmen av tre og to-lags glass fra ukjent eldre årstall.



TG 1

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

Vinduer - Dører



TG 2

Takvinduer

Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

Til informasjon: Det ble gjort overflatesøk ved enkelte takvinduer med egnet fuktmålingsinstrument uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader på befaringstidspunktet.

Yttertak

Yttertaktekking fra 2015 (takplater/metallplater) og 2008/2009 (takpapp) opplyst av selger. Saltak av trekonstruksjoner teknet med takplater/metallplater, samt takpapp over deler av loftstue. Beslag, takrenner og nedløp av metall.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Yttertaket er ikke inspisert fysisk grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Yttertaket er kun besiktiget fra takterrasse og takvinduer med de begrensninger som det medfører. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertakets alder og observasjoner gjort fra takterrasse/takvinduer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig når forholdene ligger til rette for det. Det er registrert symptomer på elde og slitasje på takpapp (over deler av loftstue), selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Takterrasse med adkomst via loftstue

Utgang fra loftstue til takterrasse på 32 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metallkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 111 cm. Utebelysning og stikkontakt.



TG 2

Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter.

Det registreres sprekker/antydning til råteskader på enkelte terrassebord. Noe utskifting av terrassebord bør vurderes.

Over deler av underliggende etasje er det en takterrasse som i praksis er et flatt tak. Tettesjiktet er for det meste skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at tettesjiktet har en alder som tilsier usikker restlevetid. Flate tak med tettesjikt har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige 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: nei, utgått brannslukningsapparat.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: det er registrert en usikkerhet vedrørende brannskillet.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:

Det er avdekket forhold som tyder på at deler av boligen ikke ser ut til å være delt opp med brannskillende konstruksjoner etter kravene i dagens byggetekniske forskrift. Det kan ikke verifiseres brannskille i plassbygget skap i stue/kjøkken. Skapene er bygget inn i ytterveggen, og det hefter en usikkerhet rundt om den brannskillende løsningen er tilfredsstillende. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig steder i loftetasje oppmålt til 0-2,39 meter.
Takhøyder er på tilfeldig steder i 5. etasje oppmålt til 1,23-3,04 meter.

Til informasjon:
Deler av loftsetasje og 5. etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning datert 26.05.2008 er fremlagt.
--	--

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	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
---	--

Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
----------------------------	--

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	Signert av selger 10.11.2025
----------------------	------------------------------

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 bygningsselementer 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 bygningskader, 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 bygningsselementer 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 ambisjonsnivå 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 benevelser 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 innkledd- og opplettede 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.

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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, 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, varmpumper, 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 skjvhet 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.



Våtrom - [Sluk bad 2]



Våtrom - [Sluk bad 1]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

VELSE

ADVARSEL
Anleggsarbeid er ansvarlig for at anlegget til enhver tid er i forsvarlig stand etter gjeldende krav.

FIRMA - BOLID - SERVICE
78 07 12 41 77 E post: post@bolid.no

Slutt	Kategori	Antal	Kategori	Kategori	Kategori	Kategori
Slutt	(se bilde vedrørende kategoriene ...)	Antal	Kategori	Kategori	Kategori	Kategori
1	Tromsø	20	B	4		
2	Hvinn (A. 1. etg)	16	B	2,5		
3	Vannrør	16	B	2,5		
4	Stue - trap - lys utgang	16	B	2,5		
5	Korridor	16	B	2,5		
6	Korridor	16	B	2,5		
7	Vannrør	16	B	2,5		
8	Vannrør	16	B	2,5		
9	Vannrør	16	B	2,5		
10	Bull. 1. etg. - stue - stue - stue - stue	16	B	2,5		
11	Stue - stue - stue - stue - stue	16	B	2,5		
12	Stue - stue - stue - stue - stue	16	B	2,5		
13	Stue - stue - stue - stue - stue	16	B	2,5		
14	Stue - stue - stue - stue - stue	16	B	2,5		
15	Stue - stue - stue - stue - stue	16	B	2,5		
16	Stue - stue - stue - stue - stue	16	B	2,5		

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]

Egenerklæring

Cort Adelers gate 2, 0254 OSLO

10 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Cort Adelers gate 2

Postadresse

Cort Adelers gate 2

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Våren 2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd selv i leiligheten hele perioden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Knappskog, Bjørn Halvard

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
2019
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Malt vegger på gjestebad

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Det er fuktig i sameiets kjeller
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sameiet måtte grave opp ute i veien å bytte tilkoblingspunkt til kommunalt avløpsrør i 2025

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av sameiet

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95545617

Egenerklæringsskjema

Name

Knappskog, Bjørn Halvard

Date

2025-11-10

Identification



bankID Knappskog, Bjørn Halvard



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Knappskog, Bjørn Halvard

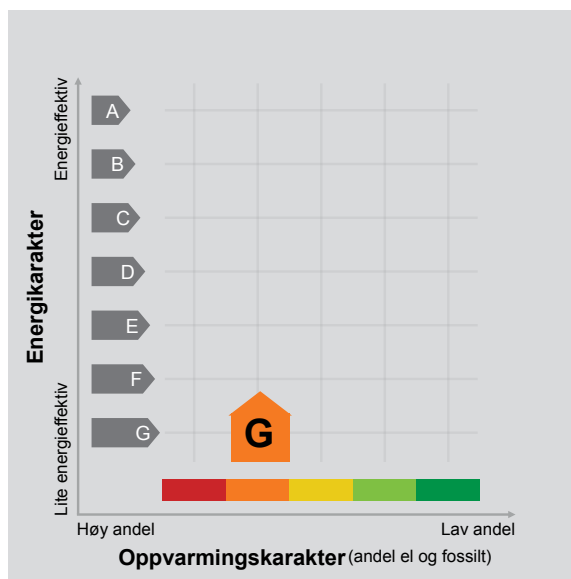
10/11-2025
15:50:42

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Cort Adelers gate 2
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80492537
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-188668
Dato	10.11.2025



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende 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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Vask med fulle maskiner

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
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1898
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 148
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
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.

Plikten til 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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 kjøleskap 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 9: 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 den 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 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.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Nabolagsprofil

Cort Adellers gate 2 - Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Solli	0 min
Linje 12N, 30, 31	0 km
Solli	2 min
Linje 12, 13	0.1 km
Nationaltheatret	6 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	0.5 km
Aker brygge	9 min
Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	0.8 km
Nationaltheatret stasjon	11 min
Totalt 10 ulike linjer	0.9 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	5 min
611 elever, 35 klasser	0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	12 min
812 elever, 47 klasser	0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	21 min
508 elever, 26 klasser	1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	17 min
412 elever, 30 klasser	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	7 min
417 elever, 24 klasser	2.9 km
Oslo Handelsgymnasium	1 min
816 elever, 33 klasser	0.1 km
Wang Toppidrett	4 min
18 klasser	0.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

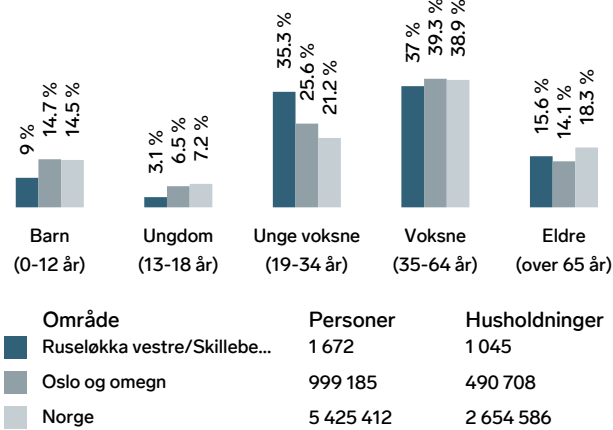
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år)	3 min
39 barn	0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år)	4 min
22 barn	0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	5 min
36 barn	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Vika	1 min
Kiwi Solli Plass	1 min
PostNord	0.1 km

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- 

Oslo handelsgym

Aktivitetshall

2 min

0.1 km
- 

Trafotaket streetbasketanlegg

Ballspill

3 min

0.2 km
- 

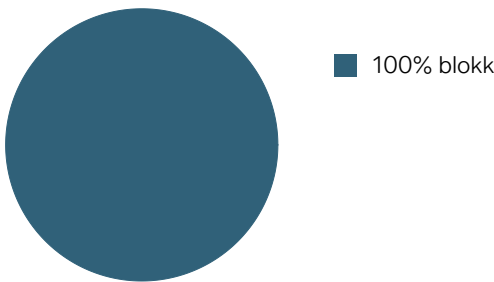
SATS Solli plass

2 min
- 

Friskis & Sveltis Oslo

7 min

Boligmasse



«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

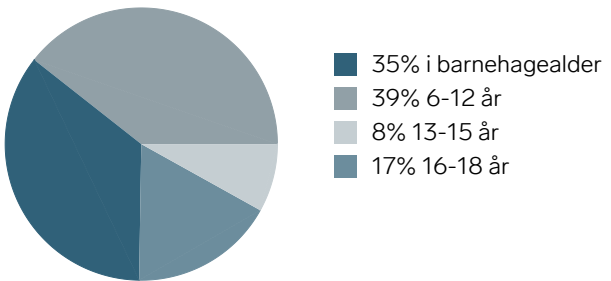
VIA Vika Shopping & Restauranter

6 min
- 

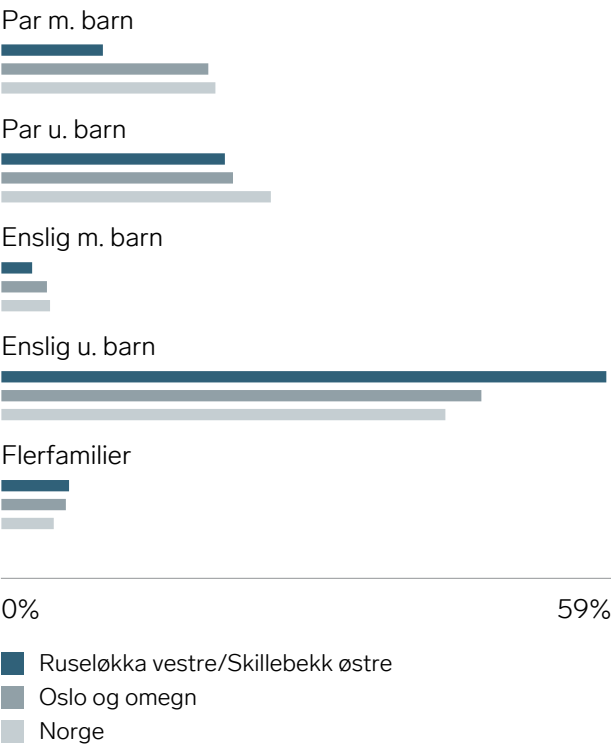
Boots apotek Solli

0 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

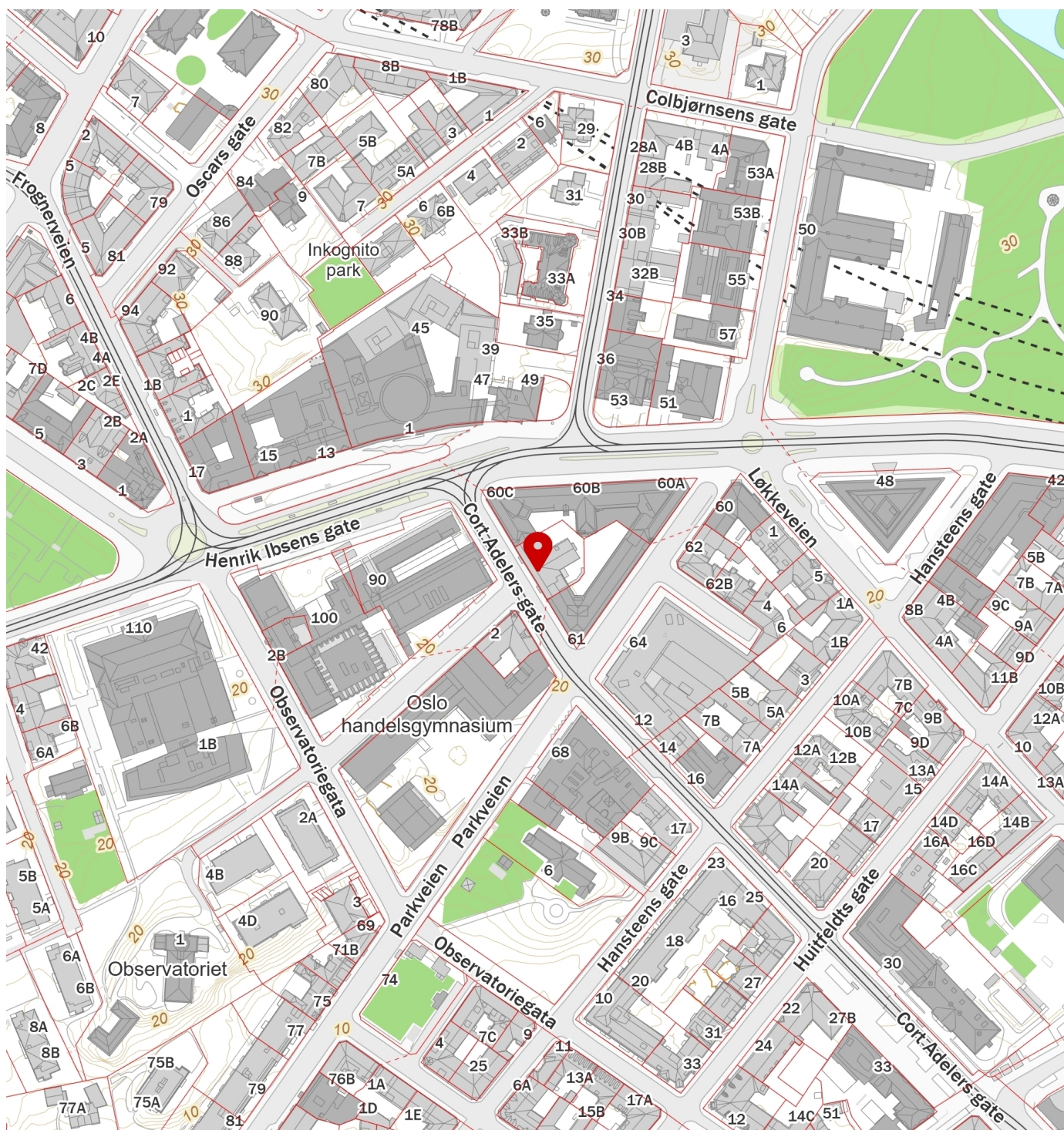
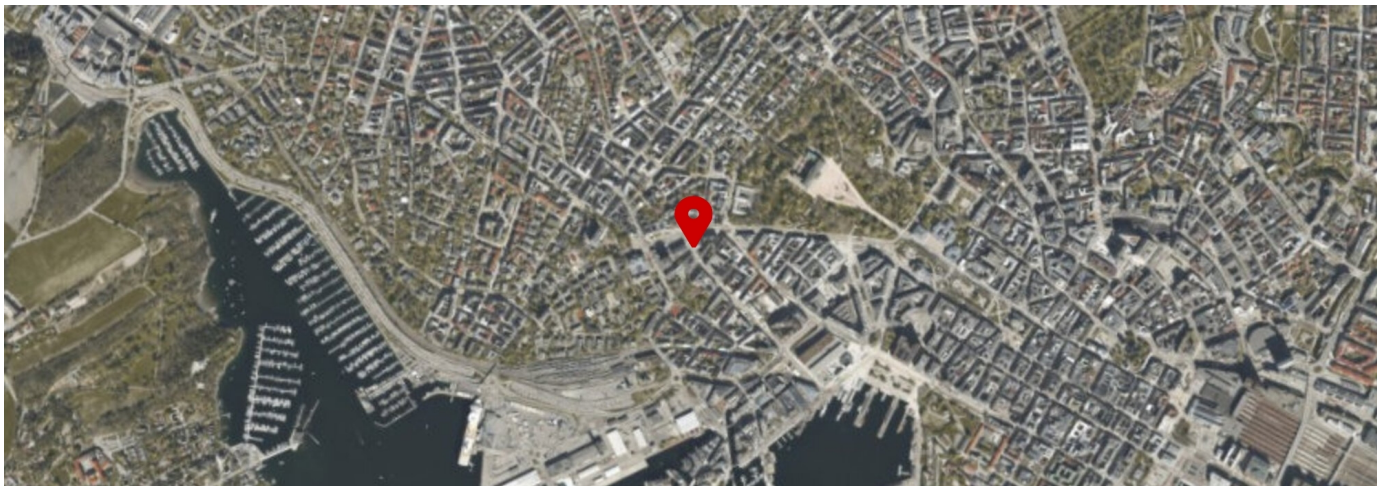


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), 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 Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

VEDTEKTER FOR SAMEIET CORT ADELERS GATE 2

Vedtatt i årsmøte
Den 11.06.2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Cort Adellers gate 2 og har gårdsnummer 221 og bruksnummer 35 i Oslo kommune.

Sameiet består av 17 seksjoner, hvorav syv er boligseksjoner og ti er næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 28.08.1990.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe, eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret har et administrasjonsgebyr ved salg av leiligheter, oppdag begrenset til 4 ganger rettsgebyret.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3.0. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige

et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg forbeholder sameiet seg rett til pant stort kr. 30 000 i hver enkelt seksjon, i tilfelle mislighold av seksjonseierens økonomiske forpliktelser. Denne panterett, som har opptrinnsrett, skal ha prioritet etter lån til Husbanken. Seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang i 2003, å medvirke til regulering av det ovennevnte pant i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen fra beløpet ble fastsatt eller regulert.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk og ytterdører.

Frem til juni 2024 har den enkelte seksjonseier hatt vedlikeholdsplikten på vindu. Vinduene er skiftet ut til ulike tider. På sikt bør sameiet sørge for at vinduer byttes ut på likt tidspunkt. Frem til så har skjedd, er vedlikeholdsplikten for utskifting, og finansiering, på den enkelte seksjonseier.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan nå som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ANDRE BESTEMMELSER

11.1. Gårdsplass

Gårdsplassen eies i et tingsrettslig sameie. Det tingsrettslige sameiet består av 350 ideelle andeler. For fordeling av de ideelle andelene vises det til vedlegg 1 til protokoll fra årsmøte 2024.

Det tingsrettslige sameiets disposisjon over gårdsplassen kan ikke forhindre Sameiet Cort Adellers Gate 2 og dets beboeres adgang til baktrappen portrommet mellom gårdsplassen og Cort Adellers Gate.

11.2. Heis

I sameiets hovedtrapp installeres heis.

Heisen eies og ansvares av de seksjoner som nevnes nedenfor, idet utgifter til installasjon, vedlikehold og drift skal fordeles på følgende måte:

Seksjon nr. 9 7%

Seksjon nr. 11 10,3%

Seksjon nr. 12 10,6%

Seksjon nr. 13 14,4%

Seksjon nr. 14 12,5%

Seksjon nr. 17 12,5%

Seksjon nr. 15 16%

Seksjon nr. 16 16,8%

De seksjoner som ikke er nevnt her, skal ikke ha noe økonomisk eller annet ansvar for heisen.

11.3. Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER FOR SAMEIET CORT ADELERSGATE 2

Vedtatt i Sameiemøte den 21.april 1998

§1

Sameiet er beliggende i Cort Adellersgate 2, 0254 Oslo og har Gnr.211 og Bnr 35. Sameiet og det til enhver tid sittende styre skal være registrert i Brønnøysundregistrene.

§2

Sameiets daglige drift foreståes av et styre som skal ha 3 medlemmer hvorav 1 av medlemmene er formann. Formannen velges av Sameiemøtet. Styret har en funksjonstid på 2 år. Styret skal dessuten ha 2 varamedlemmer som velges for 1 år av gangen. Styret står for sameiets forvaltning av felles interesser i henhold til gjeldende Eierseksjonslov. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet.

§3

Ordinært Sameiemøte skal holdes innen utgangen av april og innkallingen skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Følgende skal behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap
3. Valg
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameier som ønsker saker behandlet, må melde dette til styret innen 15. mars. Sameiemøtet ledes av styrets leder. Med de unntak som følger av loven, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som ansees å gjelde førstkommende sameiemøte med mindre det fremgår at annet er ment.

Hvis sameier er et selskap, skal den som møter på selskapets vegne medbringe fullmakter som viser at han kan avgi stemme på selskapets vegne.

§4

Bruksenheten må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Sameier som vil utføre større vedlikeholds- eller ombygningsarbeider i sin bruksenhet må melde dette til styret vedlagt tegninger og beskrivelser og eventuelt offentlige tillatelser av arbeidene. Det samme gjelder ethvert arbeid som berører fellesarealer eller fellesanlegg, og styrets skriftlige tillatelse må foreligge før slike arbeider startes. For slike arbeider som allerede er utført, gjelder også at Styret får tilstillet seg de tegninger og

beskrivelser som er nødvendig for å sikre Styret de nødvendige kunnskaper om gårdens tekniske tilstand. Sameieren har selv ansvar for at nødvendige tillatelser blir innhentet fra bygningsmyndighetene.

§5

Sameier som leier ut sin seksjon plikter å gi melding til styret om leietakers navn og eventuelt hvilken virksomhet som leietaker vil drive i lokalene dersom det er næringslokaler som leies ut. Sameier må underrette leietaker om de vedtekter og husordensregler som gjelder. Sameieren bærer risikoen for at leietakeren retter seg etter husordensregler og vedtekter.

§6

Ved eierskifte skal melding gis til styret så snart skiftet er tinglyst. Selgeren har ansvar for fellesutgiftene inntil første månedsskifte etter tinglysningen. Kjøperen skal betale eierskiftegebyr til forretningsføreren etter gjeldende satser.

§7

Sameiet har inngått avtale med det tidligere tingsrettslige sameiet Cort Adellersgate 2 om vederlagsfri bruk av gårdplassen. Bruksretten kan tinglyses som heftelse på seksjonene. Sameiet tar sikte på å reseksjonere eiendommen, slik at gårdplassen blir skilt ut som egen seksjon.

§8

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

HUSORDENSREGLER OG SPESIELLE BESTEMMELSER FOR SAMEIET CORT ADELERS GATE 2

Ytre orden/fellesarealer:

1. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander som tilhører beboerne på gårdsplassen, i portrommet, på trapperepos eller fellesarealer på loft eller i kjeller.
2. Sykler skal **ikke** settes i oppgangen eller i portrommet, men under balkongene på gårdsplassen. I portrommet skal det kun være søppelkonteinere.
3. Alt avfall skal legges i konteinere. Det er ikke tillatt å sette poser, tomesker eller annet avfall ved siden av søppelkonteinerne. Juletrær plikter beboerne å kvitte seg med selv.
4. Uten Styrets godkjenning er det forbudt å sette opp skilt, plakater el.l.
5. **Hoveddør, kjøkkendør og porten** skal alltid holdes låst.
6. Snømåking og trappevask forsøkes besørget av Styret. Utgifter til dette blir fordelt på sameierne.
7. Beboerne plikter å holde rom med vannledninger og avløpsrør oppvarmet om vinteren slik at rørene ikke fryser.
8. Hvis du lagrer ved i kjelleren, må du sørge for isolasjon mot gulv og vegg.

Indre orden:

9. Beboerne må kun installere typegodkjente vaskemaskiner, helst i rom med avløp. Plasseres de i andre rom, må de sikres etter gjeldende regler.
10. Vinduene i oppgangene **må ikke åpnes, uten at de besørges lukket** av den som åpnet dem.
11. Det må ikke legges ut mat til fugler, grunnet mus- og rotteplage.
12. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero i gården. I denne perioden er det ikke tillatt å bruke vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, tørketromler, spille musikkinstrumenter eller musikkanlegg, eller annet som kan virke sjenerende på de øvrige beboerne. Skal det være fest må naboene gjøres kjent med det i god tid. Ta hensyn til hverandre!
13. Røyking i fellesarealene er forbudt.
14. Alle entredørene i hovedoppgangen skal ha lik farge: offwhite.
15. Postkassene skal ha like messingskilt som bekostes av beboeren. Klistrelapper er forbudt. Det pålegges de seksjonseierne som leier ut at de sørger for å gi sine leietagere orientering om gårdens bestemmelser.

LUND



TILBUD

Utarbeidet av
Mesterbedriften LUND as

For
Sameiet Cort Adellers Gate 2

Tilbud 5000
Branniltak

Dato 19.05.25

Deres kontakt hos Mesterbedriften LUND as

Mesterbedriften LUND as
Osloveien 717
1914 Ytre Enebakk

Telefon 64925828
E-post magnus@mesterbedriften-lund.no
Foretaksregisteret NO 927 443 740 MVA

For kunde

Marius Frydenlund

Sameiet Cort Adellers Gate 2
c/o Solibo AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo



Beskrivelse	Mengde	Enh	Pris	Beløp Kalkule
Utbedre avvik 1 ihh til rapport. Montere 6.stk dørpumper på eksisterende B30 dører mellom bi-trapperom og leiligheter, samt bi-trapperom og korridorer.	1,0	rs	16 500,00	16 500,00
Utbedre avvik 2 ihh til rapport. Montere 5.stk nye branndører (EI30CSa) med selvlukker mellom bi-trapperom og leiligheter, samt bi-trapperom og korridorer. Komplett ferdig listet, dyttet, fuget. Gerikter leveres ferdig standard hvitmalte fra fabrikk. Monteres med synlig spikring. Inkl avfallshåndtering.	1,0	rs	65 745,00	65 745,00
Utbedre avvik 4 ihh til rapport. Montere 5.stk nye boddører (EI30Sa) i bi-trapperom. Komplett ferdig listet, dyttet, fuget. Gerikter leveres ferdig standard hvitmalte fra fabrikk. Monteres med synlig spikring. Inkl avfallshåndtering.	1,0	rs	58 890,00	58 890,00
Utbedre avvik 5 ihh til rapport. Montere 1.stk ny branndør med selvlukker EI60CSa mellom bi-trapperom og kjeller. Komplett ferdig listet, dyttet, fuget. Gerikter leveres ferdig standard hvitmalte fra fabrikk. Monteres med synlig spikring. Inkl avfallshåndtering.	1,0	rs	18 050,00	18 050,00
Utbedre avvik 6 ihh til rapport. Montere 8.stk nye branndører (EI30Sa) mellom boder loft og rømningskorridor loft, samt mellom boder og rømningskorridor 3-4 etasje. Komplett ferdig listet, dyttet, fuget. Gerikter leveres ferdig standard hvitmalte fra fabrikk. Monteres med synlig spikring. Inkl avfallshåndtering.	1,0	rs	94 845,00	94 845,00
Utbedre avvik 7 ihh til rapport. Oppgradere brannskille mellom kjeller og bi-trapperom. Estimert 96 timer, inkl materialer. Avregnes etter faktisk antall timer. Det må avdekkes ytterligere areal og omfang for å kunne gi en fastpris på dette arbeidet.	96,0	tim	950,00	91 200,00
Utbedre avvik 8 ihh til rapport. Oppgradere brannskille mellom bodarealer loft og rømningskorridor loft. Estimert 80 timer, inkl materialer. Avregnes etter faktisk antall timer. Det må avdekkes ytterligere areal og omfang for å kunne gi en fastpris på dette arbeidet.	80,0	tim	950,00	76 000,00



Beskrivelse	Mengde	Enh	Pris	Beløp Kalkule
Utbedre avvik 9 ihh til rapport. Branntetting av utettede gjennomføringer mot begge trapperom og rømningskorridor til EI60. Estimert 40 timer, inkl materialer. Avregnes etter faktisk antall timer. Det må avdekkes ytterligere areal og omfang for å kunne gi en fastpris på dette arbeidet.	40,0	tim	950,00	38 000,00
Tømrerarbeider. Montere spikerslag og gipsplater utføres etter medgått tid og materialer. Materialer beregnes netto +15% påslag.	0,0	tim	690,00	0,00
Malerarbeider. Strimling og sparkling av gipsplater utføres etter medgått tid og materialer. Materialer beregnes netto +15% påslag.	0,0	tim	650,00	0,00
Totalt eks. mva				459 230,00
Merverdiavgift 25.0%				114 807,50
Totalt ink. mva				574 037,50



Det er beregnet fri tilgang til strøm, vann, lager og parkering.

Mesterbedriften LUND as tar ikke ansvar for callinganlegg eller leilighetsdører som står åpne i forbindelse med bytte av dører.

Himling i kjellerboder er ikke medregnet i vårt tilbud.

Det er ikke medregnet elektrikker i vårt tilbud. De/remontering av utenpåliggende kabler, gjennomborring og brytere som er montert i konflikt med listverk/dørbytte vil faktureres i tillegg.

Oppdragsgiver sørger for tilgang til leiligheter ihh til fremdriftsplan.

Prisen forutsetter kontinuerlig drift og tilgang til leilighetene. Eventuell ventetid faktureres.

Det er beregnet at nye dører kan mellomlagres innendørs på adressen. Dersom dette ikke lar seg gjøre, må det påregnes leie av lagercontainer, 20 fot, samt fri plassering av denne.

Eventuell søknad om arbeidstillatelse, arbeidsvarsling, leie av gategrunn for plassering av biler og utstyr i offentlig vei er ikke medtatt i overslaget, dersom dette viser seg nødvendig vil dette komme i tillegg.

Priser er gitt ut i fra de opplysninger vi sitter inne med, og innbefatter kun de momenter som er omtalt i beskrivelsen. Dette kan avvike fra forespørselen, og i tilfelle motstrid går vårt tilbud og våre betingelser foran.

Pristilbudet er gyldig i 30 dager.

Ved en eventuell kontraktsinngåelse benyttes NS 8406 som kontraktsgrunnlag, hvor det også utarbeides en foreløpelig fremdrifts- og betalingsplan.

Mesterbedriften LUND as benytter Holteportalen i sitt arbeid med SHA. Holteportalen er system utarbeidet og tilrettelagt spesielt for håndverksbransjen.

I systemet ligger samtlige overordnede rutiner beskrevet. Utover dette tilpasses rutiner rettet mot den enkelte avtale og dens innhold. Overordnede rutiner revideres og tilpasses årlig, mens rutiner rettet mot spesifikke prosjekter revideres kontinuerlig. Mesterbedriften LUND as har egen HMS ansvarlig i bedriften, vi har høyt fokus på HMS og søker til enhver tid å ivareta alle aspekter innen disse områdene. Alle prosjekter følges opp med vernerunder på plassen, slik at vi sikrer en trygg byggeplass for både våre arbeidere, kunder og andre som ferdes på plassen.

SHA har største fokus og ved aktivt å benytte systemet vil dette bidra til å enhver tid kunne overholde de gjeldende HMS- og SHA bestemmelser, samt sikre våre medarbeidere, oppdragsgivere og vårt arbeidsmiljø.

Samtlige av våre arbeidere er også kjent med og følger våre rutiner som er tilgjengelige og oppdaterte til enhver tid.

Mesterbedriften LUND as er sertifisert Miljøfyrtårnbedrift og er miljøbevisste i sitt arbeide, i alle ledd av virksomheten. Vi håndterer alt materiell og emballasje etter gjeldende forskrifter og avhendes på godkjente deponier. Returordninger på restavfall har vi med de av våre leverandører som tilbyr dette. Ved for eks rehabiliteringsprosjekter som omfatter mange elementer benyttes ulike beholdere til for eks vinduer, gulvbelegg, elektrisk, fugemasser, trykkimpregnert treverk, maling etc. Dette bidrar til økt gjenbruk/resirkulering og materialgjenvinning.

Vi søker alltid å benytte produkter som er mest mulig miljøvennlige.

Vi håper dere kan gjøre bruk av vårt tilbud og at dette er i tråd med deres forventninger.

Ser frem til å høre fra dere igjen!

Med vennlig hilsen

Mesterbedriften LUND as

Magnus Utsigt

Styrets redegjørelse og fremdriftsplan for å øke brannsikkerheten i Cort Adellers gate 2

Referanse: 23/5110-7

Bakgrunn

Sameiet Cort Adellers gate 2 har siden 2018 hatt pålegg om å øke brannsikkerheten i bygget. Det har i denne perioden vært stor utskifting av styremedlemmer, noe som har gjort at kontinuiteten for dette arbeidet har vært fraværende. Det har samtidig vært andre pågående prosjekter som har blitt prioritert. Styret har siden våren 2024 gjort flere kartlegginger av bygget, og knyttet til oss en fagkyndig som kan veilede styret i prosessen. Den fagkynde er Brannforebyggende AS som har fremsendt dokumentasjonen på vegne av sameiet høsten 2024.

Styret vurderer at den økonomiske belastninger i sameiet er stor for seksjonseierne. Da det senere årene har vært preget av høy inflasjon og den høyeste renten på over 15 år. Den økonomiske belastningen ble ytterligere større da det desember 2024 var et kloakkrør som knakk, og påførte sameiet uforutsette kostnader oppunder 1 500 000,- Styret har vektlagt at fremdriftsplanen skal ta hensyn til dette, samtidig som sameiet får lukket avvikene innen rimelig tid for å øke brannsikkerheten.

Fremdriftsplan

Styret sin fremdriftsplan legger til grunn at man i to ulike omganger henter inn fagfolk for å lukke avvikene. De to ulike omgangene hvor det skal utføres arbeid vil ta for seg ulike kategorier tiltak som skal lukkes. Hensikten er å få en samlet leveranse innen hver kategori, noe som gjør både oppfølging og dokumentasjon i ettertid blir lettere å følge opp for styret. Styret ivaretar ved denne fremgangsmåten den økonomiske belastningen i sameiet.

Første omgang med lukking av avvik vil ta for seg branndører, mens andre omgang med lukking av avvik vil fokusere på oppgradering av brannskiller og tette gjennomføring som pr. i dag er utette.

Følgende tiltak skal være gjort innen utgangen av 3.kvartal 2025:

Avvik	Forklaring	Merknad
1	Montere dørpumper på eksisterende B30 dører mellom bi-trapperom og leiligheter, samt bi-trapperom og korridor. Der selvlukkere mangler. (6 stk)	
2	Montere nye branndører med selvlukker EI30CSa. Mellom bi-trapperom og leiligheter, samt bi-trapperom og korridor. (5 stk)	

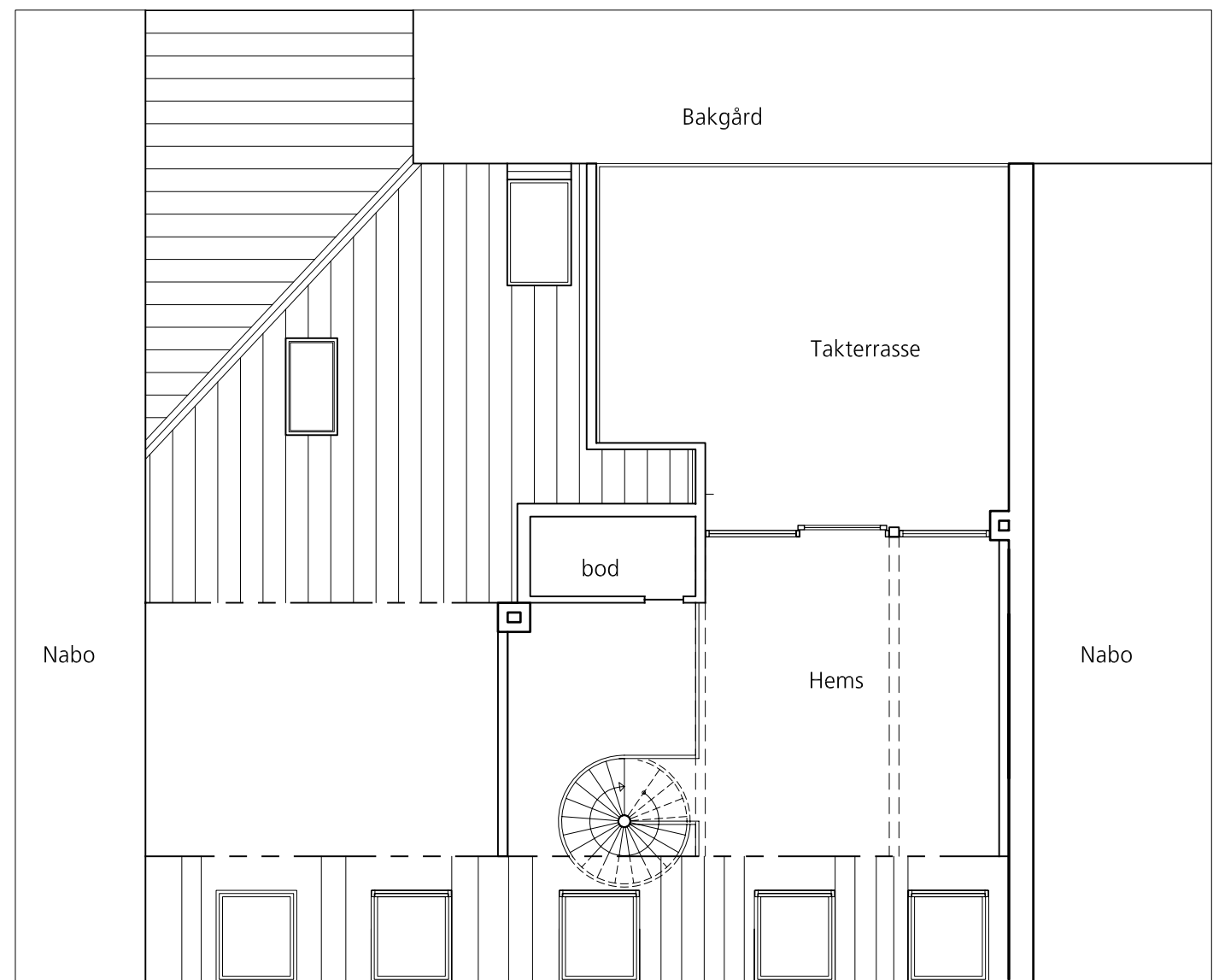
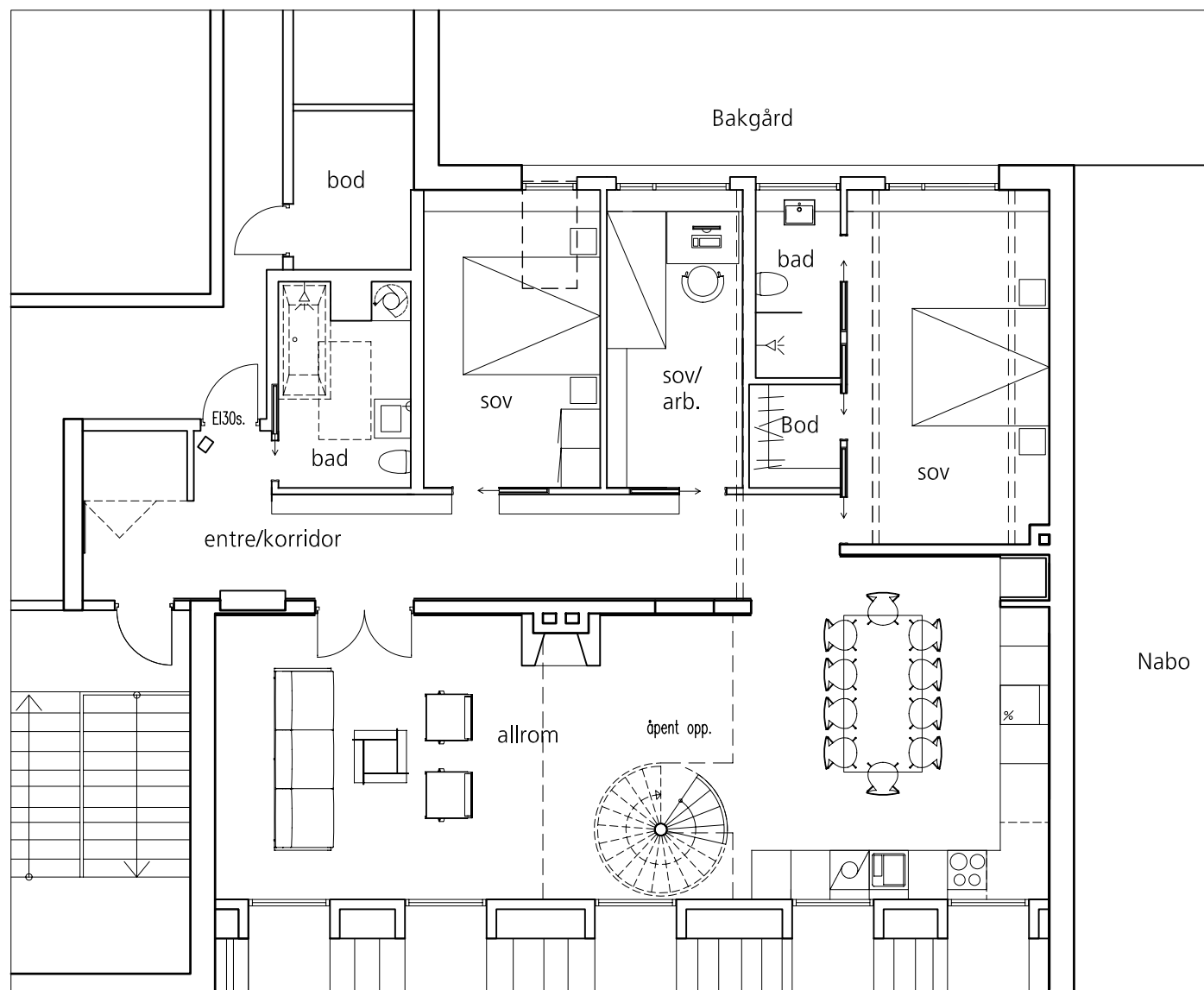
4	Oppgradering av eksisterende boddører i bitrapperom tilnærmet EI30Sa. (se brannteknisk notat fra Brannrådgivning sør-øst fra 11. Januar 2016.)	
5	Montere ny branndør med selvlukker EI60CSa mellom bitrapperom og kjeller. (1 stk)	
6	Montere nye branndører EI30Sa mellom boder loft og rømningskorridor loft, samt mellom boder og rømningskorridor 3.- 4. etasje. (8 stk)	

Følgende tiltak skal være utført innen utgangen av 2.kvartal 2026:

7	Oppgradering av brannskille mellom kjeller og bitrapperom til EI60. (se brannteknisk notat fra Brannrådgivning sør-øst fra 11. Januar 2016.)	Intern merknad: Det må opprettes kompensierende tiltak i kjeller da tretak tettes. OBS! Gips kan ikke stå inntil hjertevegg som leder fukt mtp. Sopp.
8	Oppgradere brannskille mellom bodareal loft og rømningskorridor, samt mellom loftsleilighet og rømningskorridor loft. EI60. (se brannteknisk notat fra Brannrådgivning sør-øst fra 11. Januar 2016.)	Intern merknad: Det må undersøkes hvordan det å tette mellom bodareal og loft vil endre byggets pusteevne.
9	Branntetting av utettede gjennomføringer mot begge trapperom og rømningskorridor til EI60.	

Konklusjon

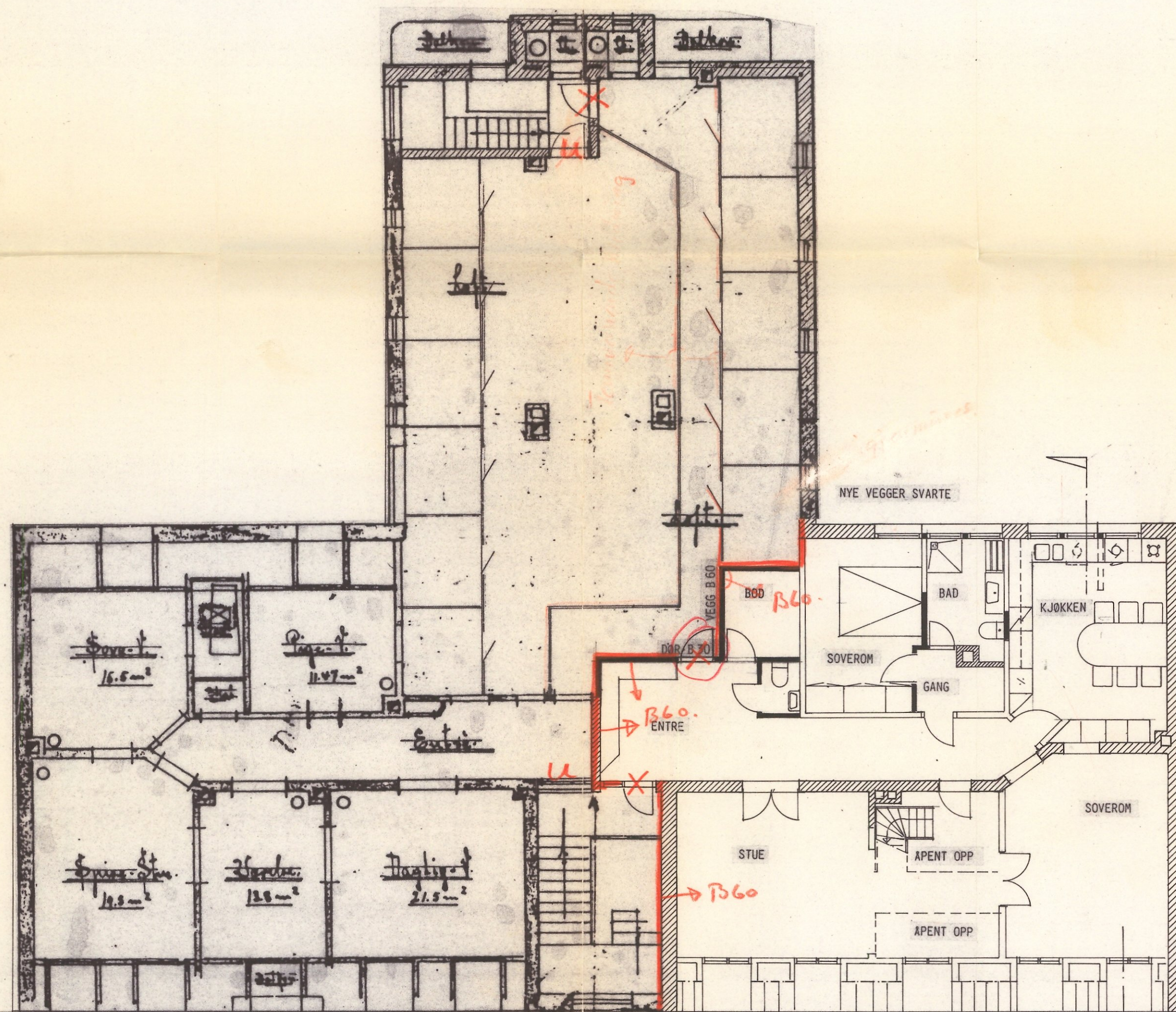
Styret har vedtatt fremdriftsplanen slik den fremgår over, og vil oppdatere OBRE etter 3.kvartal 2025 og 2.kvartal 2026.



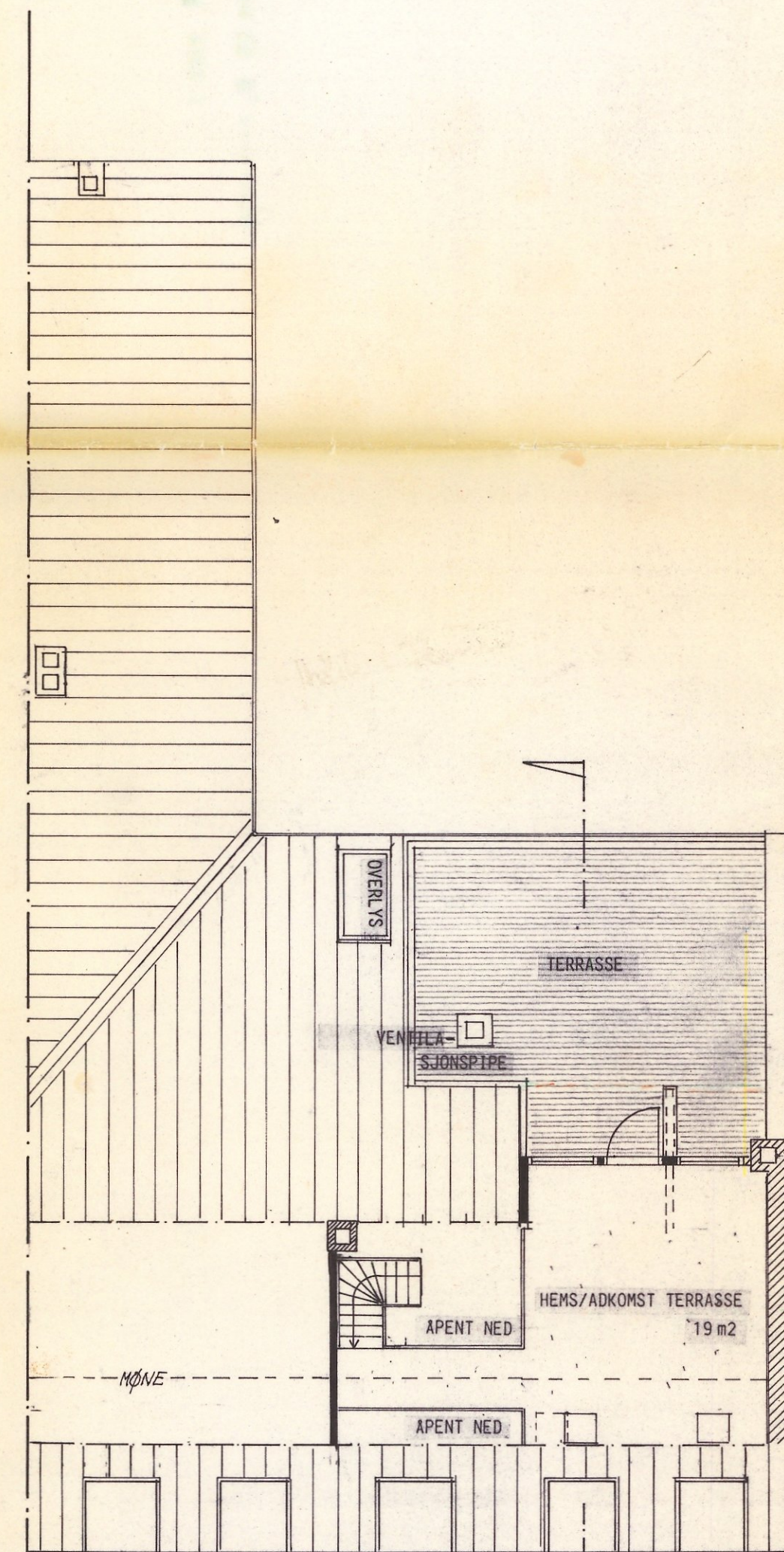
Prosjekt:	Cort Adlersgt. 2.	Dato:	26.05.08	Målestokk:	1:50	Tegningsnummer:	A-100.
Tittel:	Plan 1 leilighet 5H.	Prosjekt nr:	8000.	Rev:	.		

Oker Arkitektur as

Kjølberggaten 21, 0653 Oslo. tlf: 22197966 fax: 22198955. E-post: oker@oker.no



PLAN 5. ETASJE



PLAN TERRASSE/HEMS

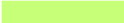
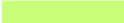
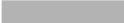
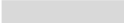
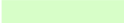
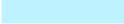
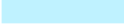
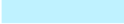
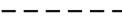
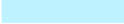
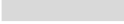
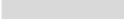
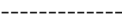
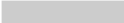
UTVIDELSE AV LEILIGHET OG NY TAKTERRASSE I CORT ADELERSGATE 2,
for Gro Flatabø og Truls Langeeggen

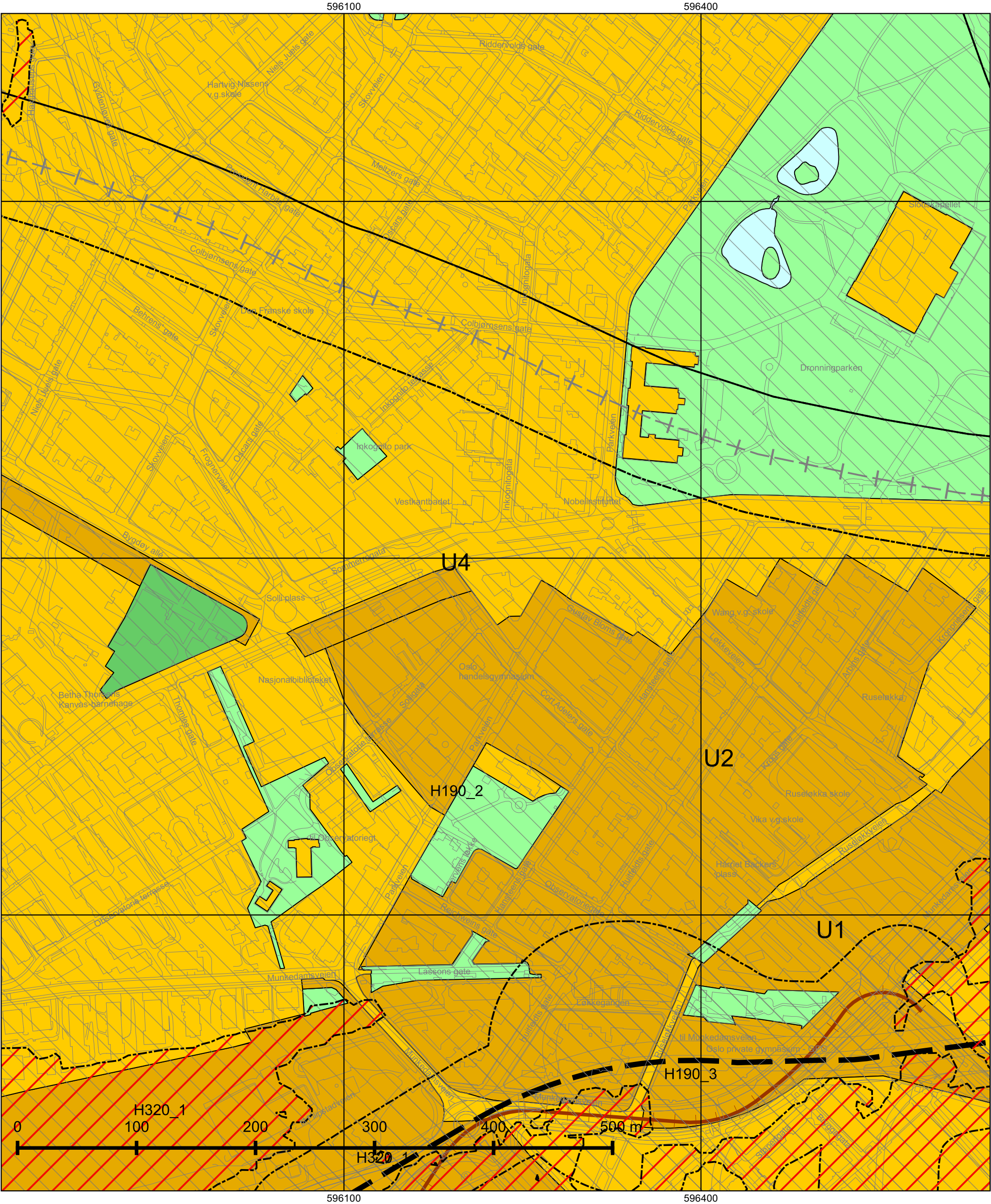
PLANER MÅL 1:100 DATO 1.4.85 OPPDR 173 TEKN.

DAM DERLICK · ANSTENSEN · MUGAAS ARKITEKTER MNAL NPA
URANIENBORG TERRASSE 13B, OSLO 3. TLF. (02) 462626

02

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	43 - Anlegg for lek og opphold		311 - Annet veiareal
	70 - Felles avkjørsel		312 - Fortau
	71 - Felles parkering		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	72 - Felles lekeareal		325 - Veigrunn i tunnel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		913 - Formåavgrensning
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		925 - Gesimslinje
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	121 - Forretning og kontor		934 - Regulert trikkespor
	124 - Hotell og herberge		936 - Regulert fotgjengerovergang
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	143 - Kontor/bolig		Formålgrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Foreløpig plan
	169 - Ambassade m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (ny lov)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		RpRegulertHøyde
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Grense for bebyggelse
	316 - Gatetun/gågate		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Beregnet senterlinje veg
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Bygningens avgrensning i beb. plan
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Underjordisk anlegg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bebyggelse som inngår i planen
	2011 - Kjøreveg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2012 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2013 - Torg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Oppheving av eiendomsgrense
	662 - Spesialområde bevaring kontor		Inn-/utkjøring
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Avkjørsel
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		Eksisterende tre som skal bevares
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.11.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 149423/86522017

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

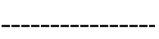
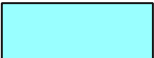
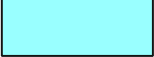
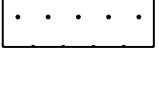
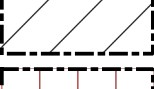
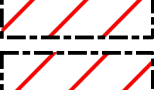
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bastian Hesselberg Bjerke
CORT ADELERS GATE 2

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522017
8847328

Vår ref (Saksnr):

Dato: 05.11.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 35

Vi viser til bestilling av 20251105 for CORT ADELERS GATE 2.

GNR. 211 BNR. 35

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.12.1897.

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

815 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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

596200

596250

Henrik Ibsens gate

6643200

60B

6643200

60C

211/37

211/35

211/211

6643150

6643150

2

67

64

Oslo
handelsgymnasium

211/227

6643100

596250