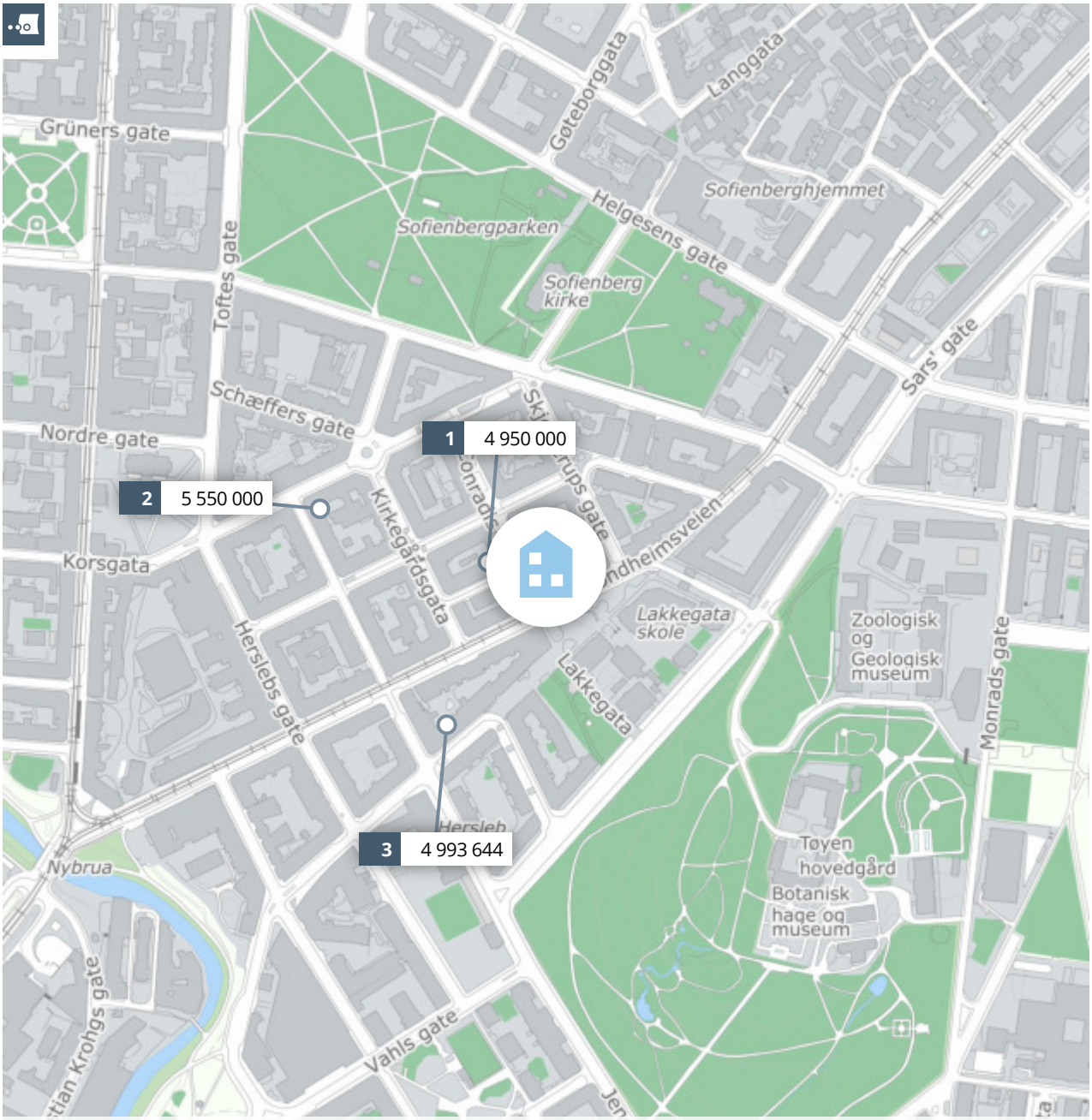
# CONRADIS GATE 1 A

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Attester og tegninger
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# CONRADIS GATE 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 21.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Conradis gate 1 A, 0559 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1900

GNR 228 BNR 9 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 8

Verdivurdert til

**4 690 000**

| 64 100 | 4 754 100 | 103 350 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 46 m² | 4 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1900 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 019 |
| Formue | 22 595 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Professor Lochmanns gate 6 B<br>42 m² | 1895 | 2. etg | 1 sov | 23.01.2025 | 4 500 000 | **4 950 000** | 0 | 4 950 000 | **117 857** |
| 2 | Rathkes gate 7 A<br>50 m² | 1898 | 5. etg | 1 sov | 05.02.2025 | 4 950 000 | **5 550 000** | 0 | 5 550 000 | **111 000** |
| 3 | Lakkegata 66 C<br>47 m² | 1915 | 1. etg | 1 sov | 15.01.2025 | 4 600 000 | **4 980 000** | 13 644 | 4 993 644 | **106 248** |

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet med kort vei til alt man trenger for en god hverdag. Her har du god tilgang på offentlig kommunikasjon med trikk og buss, og gangavstand til et yrende byliv og flotte parkområder. Det er også rikelig med ulike butikker og serveringssteder i nærområdet.

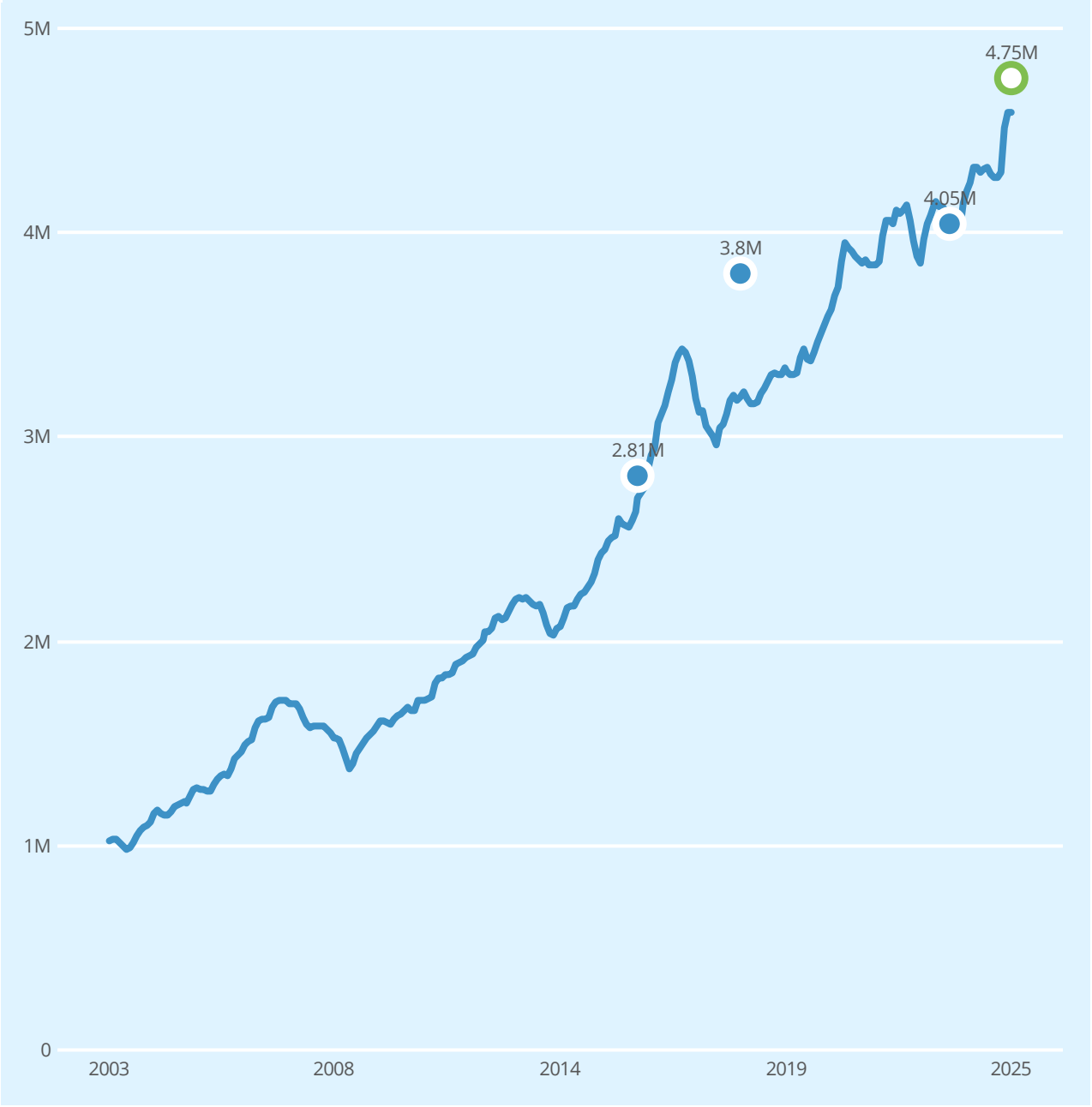
Boligen har en god planløsning og god standard innvendig med nyere kjøkken, oppgradert bad (flis på flis), synlig takstein og en stue med stukkatur, rosett og en generøs takhøyde på 2,77 meter.

Verdt å merke seg:

Leilighet med "sjel" og god atmosfære
Tregulv
Synlig teglstein
God planløsning med to soverom
Stukkatur og rosetter
Generøs takhøyde på 2,77 meter i stuen
Bredbånd inkludert
Hvitevarer medfølger
Flotte turområder
Supersentralt

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 18.08.2023 | 08.09.2023 | 31.10.2023 | 4 150 000 | 3 975 000 | 72 076 | 4 047 076 |
| 15.07.2018 | 30.07.2018 | 06.09.2018 | 3 600 000 | 3 704 000 | 97 299 | 3 801 299 |
| 20.01.2016 | 26.01.2016 | 22.03.2016 | 2 400 000 | 2 725 000 | 87 203 | 2 812 203 |

## Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 8 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
**6 124 000** Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**35**
dager

## Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 8 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

6.2M
5.9M
**5 752 000** Salgspris i snitt
**5 499 000** Prisantydning i snitt
5.3M
5.0M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
**27**
dager

for 5.9% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**111 297** Grünerløkka rode 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**107 915** Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

**103 350** Conradis gate 1 A Totalpris 4 754 100

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Conradis gate 1A, 0559 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 9, snr. 8

**Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 46 m²**



**Befaringsdato:** 17.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1118 **Referansenummer:** CV6314

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 24 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.


**Rapportansvarlig**

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

**Medansvarlig**

Marcus Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1900. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Flyttet kjøkken fra rom og ut i stue, eier har selv montert kjøkkenet. Arbeider er utført av Førland Rør AS og Tandbergs Elektriske AS.
- Eier har lagt flis på flis på vegger og gulv på badet. Arbeider er utført som egeninnsats.
- Etablert nytt soverom.

Eier opplyser at det var en skade som tidligere eier skrev om i sin egenerklæring, det omhandlet lekkasje mellom etasjene, det ble da skrevet: (Det var et problem med lekkasje i baderom til leiligheten under min, men det ble ikke imidlertidig definitivt knyttet til lekkasje fra min leilighet eller problem med rør i mellom leilighetene. I henhold til dette byttet jeg fliser på baderom. Og leiligheten under ble full rehabilitert i henhold med bygningsforsikringen til sameie).

Opplysninger er tilsendt ave eier.

### Selveierleilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1900. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, rosetter og stukkatur, innfelt downlights og malt panel. Vegger med malte plater og teglstein. Gulv med laminat og orginalt tregulv. Takhøyden ble målt i entré til: 2,42 m og i stue/ kjøkken til: 2,77 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med takess e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning og dusjnisje. Naturlig avtrekk. Himling med takess e.l. Vegger med fliser.

- Eier opplyser at det har blitt lagt flis på flis på veggen. Arbeider er utført som egeninnsats.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Watergurad og komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

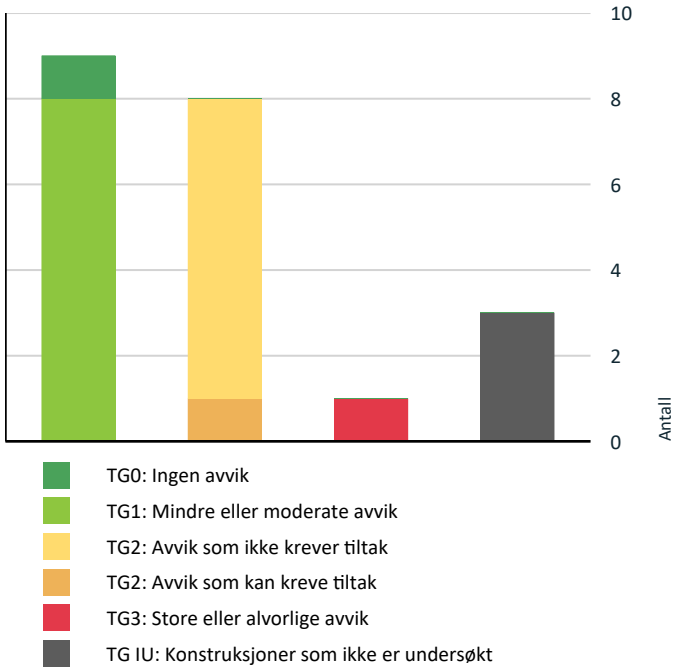
**Selveierleilighet**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning. Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering i soverom til nåværende plassering i stue/kjøkken

# Sammendrag av boligens tilstand

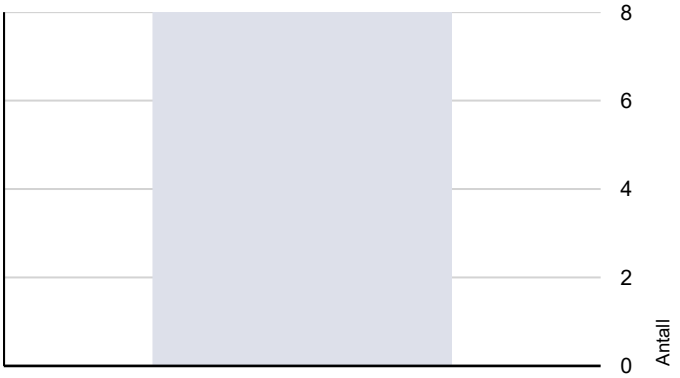
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

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

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendig dør - bad** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon** | Gå til side |

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kjøkken > 2. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**
1900

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1981.

**Årstall:** 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Brannklasifisert entrédør med kikkehull.

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1900. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Himlinger med malte plater, rosetter og stukkatur, innfelt downlights og malt panel. Vegger med malte plater og teglstein. Gulv med laminat og orginalt tregulv. Takhøyden ble målt i entré til: 2,42 m og i stue/ kjøkken til: 2,77 m.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres punktvis knirk og fjæring i gulver pga lokale ujevnheter og planavvik, samt noe slitt tregulv. Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette ble målt fra entré til soverom.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

### TG 2 Innvendig dør - bad

Glatt innerdør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres noe svellemerker på nedre del av dør til bad.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dør må skiftes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### Generell

Himling med takess e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning og dusjnisje. Naturlig avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med takess e.l. Vegger med fliser.

# Tilstandsrapport

- Eier opplyser at det har blitt lagt flis på flis på veggen. Arbeider er utført som egeninnsats.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

- Eier opplyser at det har blitt lagt flis på flis på gulvet. Arbeider er utført som egeninnsats.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant med innredning og dusjnisje.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn,

# Tilstandsrapport

oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Watergurad og komfyrvakt er montert.

## 2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av sameiet å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Plastrør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 1 Avløpsrør

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Avløpsrør av plast.

- Det er etablert pumpeløsning for avløp fra kjøkkenet. Arbeider er utført av Førland Rør AS.

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsberederen har ikke mulighet for besiktigelse grunnet skjult over himling på bad.

### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Eier opplyser at kjøkken er flyttet fra nåværende soverom og ut i stuen, elektriske arbeider er utført i forbindelse med flytting av kjøkken. Arbeider er utført av Tandbergs Elektriske AS.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).**

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringer oppe til venstre.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

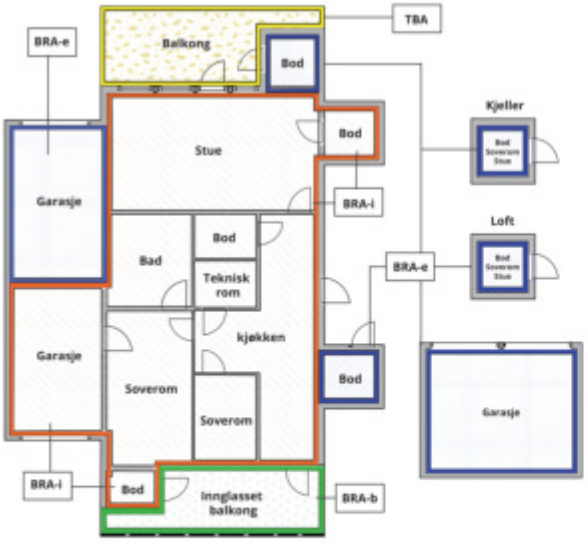
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 46 | | | 46 | |
| Gangbod | | 2 | | 2 | |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **46** | **4** | | | |
| **SUM BRA** | **50** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Entré, bad, 2 soverom, og stue/kjøkken | | |
| Gangbod | | Gangbod | |
| Kjeller | Kjellerbod | | |

**Kommentar**

Fellesarealer:

- En gangbod på ca. 2 m².
- En kjellerbod på ca. 2 m².

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning. Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering i soverom til nåværende plassering i stue/kjøkken

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se sammendrag for mer info.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Selveierleilighet** | 46 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.3.2025 | Marcus Pettersen | Takstingeniør |
| | Martin Solheim Ringstad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 228 | 9 | | 8 | 494.2 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Conradis gate 1A, 0559 OSLO

**Hjemmelshaver**
Ringstad Martin Solheim

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| BOLIGSAMEIET CONRADISGATE 1 | 60 / 1609 | BOLIGBYGGELAGET USBL | 979945817 |

**Felles formue**
Kr. 22 595

**Felles gjeld:**
Kr. 64 950

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| If Skadeforsikring NUF | SP871538 | | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Boligopplysninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.03.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CV6314

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Soria Moria |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 154250063 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Martin Solheim Ringstad |

| Gateadresse |
| --- |
| Conradis gate 1 A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0559 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 154250063

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har ikke opplevd noe av dette i perioden jeg har bodd i leiligheten, men tidligere eier har byttet gulv grunnet en lekkasje til leiligheten under. Ref notat fra sist selger: Det var et problem med lekkasje i baderom til leiligheten under min men det ble ikke imidlertid definitivt knyttet til lekkasje fra min leilighet eller problem med rør i mellom leilighetene. I henhold til dette byttet jeg flisser på baderom. Og leiligheten under ble full rehabilitert i henhold med bygningsforsikringen til sameie.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Brukt faglært elektriker til å sette inn ny stikk, bytte av lampe i tak, samt speil og ny termostat til varmekabler. Rørlegger har byttet vask, toalett og dusj/blandebatteri på bad. Det som ble gjort som ufaglært/egeninnsats/dugnad er flisen som er lagt på vegg og gulv. Tidligere eier byttet også gulv med samme løsning.

Arbeid utført av: Elektriker: Tanbergs Elektriske AS. Rørlegger: Førland rør AS (i mitt eie).

Filer

Martin Ringstad - 296 Strøm til kjøkken og bad - Tripletex.pdf

Kvitteringer elektriker.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De har gjort jobben som er beskrevet over, men også gjort en jobb i forbindelse med flytting av kjøkken. De har montert pumpe for avløp på kjøkken, vask, rør fra gammelt system til nytt, oppvaskmaskin og vaskemaskin (se kvitteringer for fullstendig dokumentasjon).

Arbeid utført av: Førland rør AS (i mitt eie).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg fikk beskjed om at det hadde vært en lekkasje/at vann hadde kommet inn i felles kjeller, men jeg så ikke noe vann i min bod når jeg sjekket.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har ikke opplevd noe i mitt eie, men hørte at det hadde vært en lekkasje i øverste etasje av styreleder, dog ikke noe jeg ble berørt av, samt at jeg fikk forklart at dette er fikset nå (kun muntlig). Tidligere eier skrev dette i 2023: Det var et problem med lekkasje i baderom til leiligheten under min men det ble ikke imidlertid definitivt knyttet til lekkasje fra min leilighet eller problem med rør i mellom leilighetene. I henhold til dette byttet jeg flisser på baderom. Og leiligheten under ble full rehabilitert i henhold med bygningsforsikringen til sameie.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eldre bygg fra slutten av 1800-tallet/starten av 1900-tallet. Noe skjevheter/sprekker kan finnes, dog ikke noe jeg føler meg berørt av/har stor betydning for leilighet min.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt gjort et arbeid i kjeller ang tetting av potensielle hull/åpninger for å hindre at mus eller lignende kan komme seg inn, utover dette har jeg ikke hørt om noe.

Document reference: 154250063

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | De har gjort den elektriske jobben når jeg satte opp nytt kjøkken, oppgradering av bad og nytt soverom hvor kjøkken var plassert tidligere. Dette er i mitt eie. Tidligere eier skrev dette: Befaring av El-system og bytting av sikringer i sikringsskap til 2024 standard. Samt at det da var Fixel Oslo som gjennomførte denne jobben. |
| Arbeid utført av | Tanberg Elektriske AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det som er gjort av ufaglærte i mitt eie er: - Satt opp nytt kjøkken selv -Lagt flis på flis på bad Tidligere eier byttet også gulvfliser selv. |

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Jeg er ikke kjent med hvem som utførte jobben, men fikk fortalt at det var i orden nå. Sameiet har også gjort en jobb på nedre fasade, (oppussing/rehabilitering) underveis i mitt eie. |
| Arbeid utført av | Styreleder sa det var gjort en jobb på tak. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er diskutert og planlagt oppgraderinger av fasade og nye vinduer til alle leilighetene. Det er også diskutert mulighetene for balkong til leilighetene. |

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250063

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det vil på sikt bli pusset opp/oppgradert fasade av bygget og satt inn nye vinduer. Det er også diskutert ift mulighetene for å montere/sette opp balkonger for leilighetene som har mulighet for dette, dette er enda ikke avklart og det er ikke bekreftet om dette vil bli gjennomført eller ikke.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ved oppgradering av fasade/vedlikeholdsarbeid vil dette på sikt bli en kostnad for eiere i sameiet, samt økt fellesgjeld. Ved bytting av vinduer vil det samme skje. Det samme om det blir montert balkonger til leilighetene (Dette er ikke bekreftet, men skal tas opp til diskusjon om dette er noe som fellesskapet ønsker, samt hvilke muligheter som finnes rundt dette).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det har blitt gjort et arbeid i kjeller ang tetting av potensielle hull/åpninger for å hindre at mus eller lignende kan komme seg inn, utover dette har jeg ikke hørt om noe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250063

## Tilleggskommentar

Jeg har byttet og flyttet kjøkken i mitt eie, oppgradert badet med flis på flis, og overflate oppusset deler av boligen. Det som er gjort av rørleggerarbeid og elektrisk arbeid i mitt eie er gjennomført av faglært personell med kvitteringer. Det som er gjort som dugnad/egeninnsats/ikke faglært er at jeg har satt opp selve kjøkkenet selv, samt lagt flis på flis på bad. Rørlegger skadet stukkatur over inngang til stue, dette er utbedret av selger. Har også hatt en skade på taklist på gjesterommet, dette er fikset av selger det også så godt det lar seg gjøre.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154250063

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Martin Ringstad | 4db4798a4066c7e063ac57<br>61772b5df03a429d0a | 14.03.2025<br>13:48:26 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 154250063

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

# FRA FORRETNINGSFØRER

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Boligsameiet Conradisgate 1 | | V³r ref.: | 382/8 | Fødselsdato eier: | 20.07.1998 |
| Conradis gate 1 A | | Type: | Boligsameie | | |
| 0559 OSLO | | Eiere: | Martin Ringstad | | |
| Organisasjonsnr: | 979 945 817 | Seksjonsnr: | 8 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 5 019

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag fellesl³n | 430 |
| | Felleskostnader, drift | 3 932 |
| | Renter fellesl³n | 415 |
| Tilleggsytelser: | Bredb³nd | 242 |

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³n): | 64 102 | Gjeld siste ³rsoppg.: | 64 950 |
| Klient ajourf. l³n: | 1 719 024 | Klient gj. s. ³rsoppg.: | 1 741 758 |

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 98207575240, Obos BBL

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.

Rentesats per 11.03.2025: 7.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 106

Saldo per 11.03.2025: 1 719 024

Andel av saldo: 64 103

Første termin/første avdrag: 30.03.2017 ( siste termin 30.12.2033 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Martin Perez Navarro

Adresse: Conradis gate 1 A

Postnr/-sted: 0559 OSLO

Telefon: Mob.: 97619007

E-post: conradisgate1@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 11.03.2025

Utest³ende saldo: 0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 5 019 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 64 950 | Andre inntekter: | 1 167 |
| Annen formue: | 22 595 | Utgifter: | 5 290 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: P³lydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| P³lydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 8 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 228/9 - seksjon:8

Bygningstype: Blokk

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Boligsameiet Conradisgate 1 | V³r ref.: | 382/8 | Fødselsdato eier: 20.07.1998 |
| Conradis gate 1 A | Type: | Boligsameie | |
| 0559 OSLO | Eiere: | Martin Ringstad | |
| Organisasjonsnr: 979 945 817 | | | |

## 8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP871538

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

Byggeår: 1895

Notat vedr. "internkontroll brann og sikkerhet" følger pakken fra infoland, og skal meddeles ny eier.

TV/bredbånd: Per 01.01.2024 har selskapet avtale med Open Net Norge. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.



**INNKALLING 2024**

# Boligsameiet Conradisgate 1

Onsdag 22.05.2024 kl. 17:00
Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

# Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

## Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Conradisgate 1

Tid og sted: Onsdag 22.05.2024 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

## 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 75 000,- godkjennes

## 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Niels Henrik Bech
Styremedlem, Fride Holm
Styremedlem, Nasrin Naimy

### 5.1 Valg av leder

Niels Henrik Bech ble valgt for 2 år i 2022, og er på valg. Niels Henrik Bech har forøvrig flyttet fra sameiet og stiller således ikke til valg for kommende periode.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Nasrin Naimy ble valgt for 2 år i 2022, og er på valg.

Følgende kandidater stiller til valg;

- Sandra-Eugenia Vinge

- Martin Perez Navarro

- Mats Hartvig Abrahamsen

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sameiet har i perioden 2023/2024 ikke hatt noen valgte varamedlemmer.

### 5.4 Valg av valgkomite

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap | 402 409 | 314 706 |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 422 118 | 225 603 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -126 597 | -137 900 |
| B. Endring arbeidskapital | 295 521 | 87 703 |
| C. Arbeidskapital | 697 929 | 402 409 |
| Spesifiksjon av arbeidskapital | | |
| Omlŋpsmidler | 789 683 | 582 225 |
| Kortsiktiggjeld | -91 754 | -179 816 |
| C Arbeidskapital | 697 929 | 402 409 |

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2023 Boligsameiet Conradisgate 1

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 1 443 409 | 1 326 195 | 1 430 756 | 1 508 175 |
| Sum leieinntekt | | 1 443 409 | 1 326 195 | 1 430 756 | 1 508 175 |
| Andre inntekter | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 16 205 | 16 408 | 16 000 | 16 000 |
| Sum annen inntekt | | 16 205 | 16 408 | 16 000 | 16 000 |
| Sum inntekt | | 1 459 614 | 1 342 603 | 1 446 756 | 1 524 175 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 10 575 | 7 050 | 7 000 | 11 000 |
| Styrehonorar | 3 | 75 000 | 50 000 | 75 000 | 75 000 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | | 48 517 | 48 604 | 60 000 | 60 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 4 | 82 444 | 73 213 | 82 300 | 93 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 188 620 | 159 496 | 185 000 | 225 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5 | 5 938 | 5 625 | 6 000 | 6 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 12 978 | 20 264 | 18 000 | 19 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 108 169 | 101 773 | 205 000 | 200 000 |
| Revisjonshonorar | | 5 509 | 5 155 | 5 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 65 000 | 71 906 | 65 000 | 68 000 |
| Andre honorar | | -311 | 143 619 | 1 000 | 1 000 |
| Kontorkostnad | | 0 | 868 | 0 | 1 000 |
| TV/bredb³ nd | | 182 692 | 201 657 | 223 000 | 90 000 |
| Kontingenter og gaver | | 1 550 | 1 550 | 2 000 | 2 000 |
| Forsikringer | | 128 922 | 132 549 | 142 000 | 139 000 |
| Andre kostnader | | 2 445 | 1 133 | 2 000 | 3 000 |
| Sum kostnad | | 918 047 | 1 024 460 | 1 078 300 | 999 000 |
| Driftsresultat | | 541 567 | 318 143 | 368 456 | 525 175 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 14 613 | 3 328 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 134 062 | 95 868 | 110 377 | 138 575 |
| Netto finansposter | | 119 449 | 92 540 | 110 377 | 138 575 |
| Årsresultat | | 422 118 | 225 603 | 258 079 | 386 600 |
| Overført sameiekapital | | 422 118 | 225 603 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | 422 118 | 225 603 | 0 | 0 |

# Balanse 2023 Boligsameiet Conradisgate 1

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 3 048 | 7 326 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 10 279 | 838 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 48 226 | 171 807 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestå ende bank | | 728 130 | 402 253 |
| Sum omløpsmidler | | 789 683 | 582 225 |
| SUM EIENDELER | | 789 683 | 582 225 |

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -1 172 564 | -1 594 681 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 172 564 | -1 594 681 |
| Sum egenkapital | 8 | -1 172 564 | -1 594 681 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 9 | 1 870 493 | 1 997 090 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 870 493 | 1 997 090 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 8 497 | 4 367 |
| Leverandørgjeld | | 82 473 | 170 487 |
| Påløpne renter | | 784 | 651 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 4 311 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 91 754 | 179 816 |
| Sum gjeld | | 1 962 247 | 2 176 906 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 789 683 | 582 225 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Niels Henrik Bech | Nasrin Naimy | Fride Holm |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 31 boligseksjoner.
Eiendommer er oppfŋrt p³ gnr. 228, bnr. 9 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 494 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP871538.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 997 746 | 904 070 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 186 806 | 194 556 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 130 663 | 88 767 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 128 194 | 138 802 |
| Sum | 1 443 409 | 1 326 195 |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3955 Fellesvaskeri | 16 205 | 16 408 |
| Sum | 16 205 | 16 408 |

Konto 3955 gjelder inntekter fra fellesvaskeri.

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 10 575 | 7 050 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 75 000 | 50 000 |
| Sum | 85 575 | 57 050 |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0.

## Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 36 575 | 29 859 |
| 6341 Brannalarm | 5 418 | 7 733 |
| 6361 Fast renhold | 33 447 | 31 020 |
| 6391 Snøm³king/strøing/feiing | 0 | 2 739 |
| 6392 Containerleie/tømming | 5 000 | 1 863 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 2 004 | 0 |
| Sum | 82 444 | 73 213 |

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens Bevar HMS | 5 938 | 5 625 |
| Sum | 5 938 | 5 625 |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 3 455 |
| 6540 Inventar | 2 065 | 5 516 |
| 6550 LyspÅrer, lysrør, sikringer o.l. | 4 948 | 2 203 |
| 6551 Nøkler, ³ser, navnskilt, postkasser o.l. | 4 894 | 8 368 |
| 6552 Driftsmateriell | 1 072 | 722 |
| Sum | 12 978 | 20 264 |

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6603 Vedlikehold elektro | 10 409 | 4 598 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 4 209 | 0 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 78 099 | 74 081 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 3 619 | 0 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 0 | 10 969 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 11 833 | 12 125 |
| Sum | 108 169 | 101 773 |

## Note 8 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| ¡ rets resultat | -1 594 681 | 422 117 | -1 172 564 |
| Sum opptjent egenkapital | -1 594 681 | 422 117 | -1 172 564 |
| Sum egenkapital | -1 594 681 | 422 117 | -1 172 564 |

Balansen i ³ rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³ net.

## Note 9 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| Kreditor: | Obos BBL |
| L³ nenummer: | 98207575240 |
| L³ netype: | Annuitet |
| Opptaks³ r: | 2017 |
| Rentesats: | 7.65 % |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2033 |
| Opprinnelig l³ nebelŋp: | 2 774 285 |
| L³ nesaldo 01.01: | 1 997 090 |
| Avdrag i perioden: | 126 597 |
| L³ nesaldo 31.12: | 1 870 493 |
| Saldo 5 ³ r frem i tid: | 1 114 711 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 98207575240 | 1 | 106 952 | 106 952 |
| | 1 | 81 376 | 81 376 |
| | 1 | 80 214 | 80 214 |
| | 1 | 73 239 | 73 239 |
| | 3 | 69 751 | 209 253 |
| | 4 | 67 426 | 269 704 |
| | 8 | 58 126 | 465 008 |
| | 4 | 56 963 | 227 852 |
| | 4 | 46 501 | 186 004 |
| | 3 | 45 338 | 136 014 |
| | 1 | 34 876 | 34 876 |

Boligselskapets bokfŋrte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for l³ neopptaket.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Conradisgate 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Boligsameiet Conradisgate 1**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Niels Henrik Bech (sign.) | 19.03.2024 |
| Styremedlem | Fride Holm (sign.) | 13.03.2024 |
| Styremedlem | Nasrin Naimy (sign.) | 18.03.2024 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Conradisgate 1

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Conradisgate 1 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: B4ZMK-MD4MP-YF6HW-5GSOO-VPEXE-BB3CX

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: B4ZMK-MD4MP-YF6HW-5GSOO-VPEXE-BB3CX

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

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

**Kai Holhjem**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: 9578-5999-4-1668123*
*IP: 77.16.xxx.xxx*
*2024-03-20 15:59:22 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: B4ZMK-MD4MP-YF6HW-5GSOO-VPEXE-BB3CX*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

# Årsmelding 2023 - Boligsameiet Conradisgate 1

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Niels Henrik Bech
Styremedlem, Fride Holm
Styremedlem, Nasrin Naimy

Styret i Boligsameiet Conradisgate 1 består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Boligsameiet Conradisgate 1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Boligsameiet Conradisgate 1 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979945817 Boligsameiet Conradisgate 1 består av 31 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Boligsameiet Conradisgate 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP871538. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet Conradisgate 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Utøft tiltak på tak for å redusere sannsynlighet for nedfall.
- Fulgt opp avtale med vaktmester for å påse at istapper etc. fjernes/varsles.
- Gjennomført brannkontroll
- Gjennomført sprinklerkontroll

## Styrets arbeid

Styret har arbeidet systematisk for den daglige driften samt bistå beboere med løpende spørsmål. Vårt mål er mest mulig sømløs hverdag for sameiet. Et overordnet mål har vært å forbedre sameiets økonomi, hvilket styret mener har blitt godt ivaretatt med reforhandlig av avtaler.

Utover den daglige driften listes enkelte av styrets utførte arbeidene fra 2023 opp under her;

- Styret gjennomførte en felles dugnad med bevertning til de oppmøtte (ble en skikkelig opprydning av
kjeller, fellesvaskeri mm.).

- Styret inngikk avtale med OBOS OpenNet. Ila. høsten hadde styret mye oppfølgning med å få lagt inn
fiber til samtlige leiligheter og besørge overgangen fra Telia.

- Reforhandlet avtale med vaktmester- og rengjøringstjenester.

- Innhentet tilbud på diverse fasadearbeider og gjennomførte befaringer. Ble enige med aktør for
oppgradering av fasade plan 01 for våren/sommeren 24.

- Prosess for flytting av sameiets låneavtale (besparelsen ble for liten).

- Service på fellesvaskeriPreventivt vedlikeholdsarbeider.

- Gjennomførte brannkontroll- og sprinklerkontroll og mindre utbedringer tilhørende rapportene.

- Gjennomført et par El-servicer i kjeller

- Montert ny varmluftsgardin i b-oppgang

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2024

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

---

Boligsameiet Conradisgate 1 Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 22.05.2024 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Conradisgate 1 onsdag 22.05.2024 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Håkon Eikeland

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 4

Antall fullmakter: 0

Totalt: 4

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 75 000,- ble godkjent

## 5. Valg

### 5.1 Valg av leder

Niels Henrik Bech ble valgt for 2 år i 2022, og er på valg. Niels Henrik Bech har forøvrig flyttet fra sameiet og stiller således ikke til valg for kommende periode.

**Vedtak:**
Valgt ble: Ingen. Valg av leder utsettes.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Nasrin Naimy ble valgt for 2 år i 2022, og er på valg.

Følgende kandidater stiller til valg;

- Sandra-Eugenia Vinge

- Martin Perez Navarro

**Vedtak:**
Valgt ble: Sandra-Eugenia Vinge for 2 år.

Valgt ble: Martin Perez Navarro for 2 år.

## 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sameiet har i perioden 2023/2024 ikke hatt noen valgte varamedlemmer.

**Vedtak:**
Valgt ble: Helene Wolff Helgesen for 1 år.

## 5.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**
Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite.

Signaturer:

Referent Ellen Baadstø /s/

Protokollvitne Håkon Eikeland /s/

| | |
|---|---|
| ---------- | ---------- |
| Møteleder | Protokollvitne |

# VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET CONRADIS GATE 1

Vedtatt i sameiermøte den 25 mars 1998 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

## § 1
## NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonsameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Skøyenåsveien 7 C 0686 Oslo. Sameiet består av 28 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16. desember 1998.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 228 bnr 9 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## § 2
## ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjonener, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Hele loftet disponeres av opprinnelig gårdeier, med mulighet for å bygge ut og deretter reseksjonere, slik at loftet får eget seksjonsnummer i sameiet.

## § 3
## FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre

annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 4
## VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

## § 5
## VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## § 6
## REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret/forretningsfører for registrering.

## § 7
## STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer. Det kan vedtektsbestemmes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## § 8
## STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 9
## OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede , og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøte styremedlemmene.

## § 10
## SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 11
## SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 12
## MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle sakene med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlige forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 13
## OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøte gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og

underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 14
## REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35)

## § 15
## FORRETNINGSFØRSEL

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 16
## MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 17
## FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

## § 18
## BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## § 19
## ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

## § 20
## HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## § 21
## FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

# HUSORDENSREGLER CONRADISGATE 1

Det er i hver enkelt beboers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Meldinger fra sameiets styre eller fra forretningsfører USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

## Alminnelige ordensregler

1. Ingen må sette fra seg sykler, ski, barnevogner eller annet i felles trapperom og korridorer, dette gjelder også bod-området, dvs. kjeller. Midlertidig unntak kan gjøres ved godkjenning av Styret. Dette gjelder byggemateriale, osv.

2. Inngangsdører og dører til kjeller skal alltid være låst. Fremmede skal ikke slippes inn i oppgangene.

## Ro i leiligheten

3. Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager og fra kl. 23.00 til kl. 8.00 på lørdager og søndager.

4. Bruk av støyende verktøy skal varsel med oppslag i oppgangene senest dagen før. I varselet skal opplyses om varighet og kontaktinformasjon. Denne bestemmelse gjelder ikke kort tids bruk av støyende verktøy, eksempelvis bruk av drill for å henge opp gjenstander på veggen m.m.

5. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret i sameie, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkanlegg skal dempes vesentlig i samme tidsrom. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 21.00 på søndager og helligdager.

## Utleie

6. Sameiet tillater utleie av leiligheter men antall beboere må ikke overstige hva leiligheten størrelse tilsier. Det er ikke tillatt og leie ut leilighetene til bo felleskap.

7. Ved eventuelt fremleie av enheten skal leietagers navn meddeles forretningsfører (USBL frem til 2019).

## Husdyrhold

8. Husdyr kan først skaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra Styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Eieren må sørge for å fjerne hundeskrementer av egen hund.

9. Dyr som er til vesentlig ulempe for andre beboerne må ikke holdes i leiligheten.

## Renhold

10. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å holde egen leilighet i orden så ikke man sjenere sine naboer. Trappevask blir utført av et eksternt firma 1 gang i uken. Sameiet bestemmer selv om innvendig/utvendig renhold skal fordeles mellom beboere eller utføres for sameiets regning.
11. Det er ikke tillatt å sette gjenstander igjen utenfor dører/trapperom og kjeller på grunn av brannfaren.

## Husholdningsavfall / Søppel

12. Husholdningsavfall skal kildesorteres og kastes i anviste beholdere. Søppel skal pakkes inn og bringes ned i utvendig søppelkasser plassert ved portrommene.

13. Oslo kommune har kildesortering av matavfall (grønn pose), plastemballasje (blå pose) og restavfall i vrengt handlepose. Dessuten er det egne papirkontainere.

14. Avfallet skal emballeres forsvarlig. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor inngangsdør.

15. Beboerne selv er ansvarlig for å fjerne, og kjøre bort større gjenstander, eventuelt avtale med vårt vaktmesterfirma Ren Renhold AS om bortkjøring (for egen regning).

16. Uønsket reklamemateriell fra postkassene skal behandles som papir, og ikke kastes i oppgangene.

## Vaskeri

17. Vaskeri brukes etter Styrets bestemmelser.

18. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn sameiets beboere.

19. Vasketiden regnes fra kl. 08.00 til 22:00.

20. Vasketiden man er oppsatt på tavlen skal overholdes.

21. Man skal påse at døren er låst og at man rydder etter seg (tar med seg vaskepulver, osv.) slik at når man er ferdig med å vaske så er det klart til nestemann som skal vaske.

22. Er det problemer med maskinene skal det meldes til Styre.

## Vedlikehold

23. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende.

24. Individuell dekorering av vegger ved inngangsdører til den enkeltes seksjon er forbudt.

25. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

26. Byggearbeid skal henlegges til vanlig arbeidstid.

27. Skilting av postkasse og ringetablå skal skje på ensartet måte. Hver beboer er ansvarlig for bestilling og henting av skilt, etter Styrtes instruks.

## Sykler

28. Sykler plasseres kun på anviste sykkelplasser i gårdsrom.

## Montasjer av forskjellige arter

29. Det er ikke adgang til å montere objekter på og i bygningskroppen, herunder fasade, tak, pipe eller terrasserekkverk.

Inntil Styret i sameiet bestemmer noe annet, gjelder overstående generelle husordensregler.

**Oslo, 27.03.2019**

Styreleder (Fernanda Cuadra Bølgen)

Styremedlem (Line Randhol)

Styremedlem (Kristian Niklasson Bølgen)

Boligsameiet Conradisgate 1

# INTERNKONTROLL

## Brann og sikkerhet.

## Innholdsfortegnelse internkontroll brann og sikkerhet

1. Målsetning for Boligsameiet Conradisgate 1

2. Risikovurdering brann i Boligsameiet Conradisgate 1.

3. Brannvern og brannvernutstyr i Conradisgate 1.

4. Meldingskjema Boligsameiet Conradisgate 1

## 2. Risikovurdering av brann i Boligsameiet Conradis gate 1 A & 1 B:

### 1. Gyldighet:

Denne risikovurderingen er godkjent av styret i Boligsameiet Conradis gate 1 A & 1 B.

### 2. Innledning:

For å forstå sammenhengen mellom det miljø vi bor i, kontra de sikringstiltak vi gjennomfører rundt brannvern, er det vesentlig å gjennomføre en risikokartlegging av sameiets virksomhet. Hensikten denne risikovurderingen er å hjelpe styret i sameiet til å vurdere, og iverksette de riktige tiltakene for brannvern.

***Hvordan forstå risiko?***

Med risiko menes muligheten for at noe uønsket kan skje og hvilke følger dette kan få. Det dreier seg ikke bare om store ulykker, men også om de små daglige hendelser som enkeltvis krever oppmerksomhet.

***Risiko = Sannsynlighet x Konsekvens***

***Hvordan lage en risikovurdering?***

Still tre enkle spørsmål:

1. Hva kan gå galt?
2. Hva kan vi gjøre for å hindre dette?
3. Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensen dersom det går galt?

### 3. Definisjoner:

Risiko uttrykker et potensielt "**tap**".

I "**tap**" ligger at vi mister noe av **verdi**, som i HMS-sammenheng kan være:

- Mennesker (Liv, helse)
- Ytre miljø
- Materielle verdier
- Produksjon
- Informasjon
- Omdømme

I "potensielt" ligger at vi ikke vet om eller når tapet vil skje, men vi kan si noe om sannsynligheten. Litt forenklet kan vi si at risiko er et uttrykk for den fare som uønskede hendelser representerer; det vil si muligheten for at noe uønsket skal skje og hvilke følger dette kan få.

**Mål på risiko**

Risikobegrepet er sammensatt av to grunnbegreper:

- Et mål for **verdi** (konsekvens)
  For eksempel, liv og helse, miljø, og materielle verdier. Disse verdiene er ofte vanskelige å sammenligne direkte hvis ikke noen har fastsatt relative verdier.
- Et mål for **sannsynlighet**

Risiko kan uttrykkes i form av en risikovurderingstabell og kvantifiseres på flere måter, primært som sannsynlighet for spesifiserte tap.

Det som gjør at mål på risiko blir mangfoldig, er blant annet følgende:

- "Risiko for hvem". - for arbeidstaker, for nabo, for enkeltindivid eller en gruppe, for bedriften, for samfunnet.
- "Risiko fra hva", - hvilket anlegg, hvilken aktivitet, fra hvilke ulykkeskategorier.
- "For hvilket tidsrom". Risikonivået varierer oftest over tid.

**Risikobilde**

Risikobildet er en oversikt over:

- Hva som kan gå galt
- Sannsynligheten for at det går galt
- Konsekvensene hvis det går galt

Et risikobilde er en nyansert fremstilling av risiko med hensikt å gi brukere og beslutningstakere et mest mulig komplett bilde av alle risikoforhold som er av betydning for den aktuelle virksomheten/aktiviteten.

**4. Risikoanalyse:**

Risikoanalysen er en systematisk fremgangsmåte for å beskrive og/eller beregne potensielt tap (risiko) gjennom kartlegging av uønskede hendelser, og årsaker til og konsekvenser av disse.

Risikoanalysen fremstiller altså et risikobilde for en virksomhet/aktivitet. Analysen vil også kunne fremstille endringer i risiko ved innføring av tekniske, driftsmessige og organisatoriske tiltak (risikoreduserende tiltak). Risikoanalysen kan gjennomføres mer eller mindre detaljert avhengig av beslutningsproblem.

## 5. Risikobilde for Boligsameiet Conradis gate 1 A & 1 B:

| Risikovurdering | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Sannsynlighet | | | Konsekvens | | | | |
| | *Sett ett kryss for sannsynlighet og konsekvens for hver hendelse som vurderes. Multipliser tallene over kryssene og før summen opp under risiko. Høyeste tall for risiko skal ha høyest prioritet. List opp hendelser i risikoregisteret i prioritert rekkefølge.* | Kan Tenkes | Har skjedd | Har skjedd flere ganger | Forbigående skade | Varig skade | Død | | |
| Nr. | Hendelse | ① | ② | ③ | ① | ② | ③ | Risiko tall | Prioritet |
| 1 | Blokkert rømningsvei | | | | | | | | 1 |
| 2 | Feil bruk av elektrisk utstyr | | | | | | | | 10 |
| 3 | Nød/ledelys defekte | | | | | | | | 7 |
| 4 | Branndør står i åpen stilling | | | | | | | | 3 |
| 5 | Feil på sprinkel anlegg / brannalarmanlegget | | | | | | | | 4 |
| 6 | Utett gjennomføring mellom/til branncelle(r). | | | | | | | | 6 |
| 7 | Påsatt brann | | | | | | | | 5 |
| 8 | Mangelfull opplæring/brannøvelser / Informasjon om sprinkel anlegg | | | | | | | | 9 |
| 9 | Mangler på brannteknisk utstyr | | | | | | | | 8 |
| 10 | Blokkert adkomst for brannutryknings kjøretøy | | | | | | | | 2 |

## 6. Risikoregister for Boligsameiet Conradis gate 1 A & 1 B:

| Risikoregister | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pri. | Nr. | Hendelse | Tiltak | Ansvarlig | Frist | Utført |
| 1 | 1 | Blokkerte rømningsveier | Det bør gjennomføres jevnlige brannvernrunder for å sørge for at rømningsveier, branndører, nødlys og ledelys fungerer som forutsatt.<br>Barnevogner, sykler, akebrett og | Styret/Vaktmester | 1.1.2014 | 20.12.2014 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | lignende må ikke plasseres i områder som er rømningsveg. | | | |
| 2 | 10 | Blokkert adkomst for brannutryknings kjøretøy | | Styret/Vaktmester | 1.1.2014 | 1.1.2015 |
| 3 | 4 | Branndører står i åpen stilling | Branndører må ikke blokkeres i åpen stilling. | Styret/Vaktmester | 1.1.2014 | 1.1.2015 |
| 4 | 5 | Feil på sprinkel anlegg /brannalarmanlegget | Eksisterende service avtale for vedlikehold av sprinkel anlegg alarmanlegg og forlenges med dagens leverandør, eller overføres til en annen, kvalifisert leverandør. | Styret | 20.10.2014 | 20.10.2014 |
| 5 | 7 | Påsatt brann | Låssystemer til dører må holdes i orden. Materiale som kan brukes til brannstifting, for eksempel barnevogner, møbler, papir og søppel skal ikke hensettes i korridorer eller trappeoppganger. | Styret/ beboere / vaktmester | 1.1.2014 | 1.1.2014 |
| 6 | 6 | Gjennomføringer/ utettheter i brann celler. | Arbeid som medfører gjennomføringer i brannvegger må tettes forskriftsmessig. | Styret/ beboere | 20.10.2014 | 20.10.2014 |
| 7 | 3 | Nød/ledelys defekte | Eksisterende service avtale for vedlikehold av alarmanlegg og nødlys forlenges med dagens leverandør, eller overføres til en annen, kvalifisert leverandør. | Styret | 1.1.2014 | 1.1.2015 |
| 8 | 9 | Mangler på brannteknisk utstyr | Eier skal sørge for at sprinkel /brannalarmanlegg, slokkeutstyr, sprinkleranlegg og røykventilasjon jevnlig kontrolleres av kvalifisert personell.<br>Seksjonseier må påse at egen leilighet er utstyrt med fungerende røykvarsler og forskriftsmessig slukkeutstyr. | Styret/ beboere | 20.10.2014 | 20.10.2014 |
| 9 | 8 | Mangelfull informasjon/ brannøvelser | Ny innflyttede skal få informasjon om brannvern når de flytter inn i sameiet. Det bør gjennomføres minimum en brannøvelse i året. | Styret/Vaktmester | 20.10.2014 | 1.1.2015 |
| 10 | 2 | Feil bruk av elektrisk utstyr | Eier skal sørge for kontroll, ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget. | Styret/ beboere | 1.1.2014 | 1.1.2015 |

## 7 .Rutiner for hvordan feil og mangler skal meldes.

Meldingskjema Conradisgate 1:

Skjema skal leveres ut til alle beboere – skjemaet skal sendes ut av Usbl ved registrering av ny eiere i sameiet. Det er seksjonseiers ansvar og følge dette opp i tilfelle hvor leilighet er leid ut, og det er seksjonseiers ansvar og kontakte styret ved feil og mangler.(i dette tilfelle ikke beboer ).

Skjemaet skal være tilgjengelig for alle hos Usbl.

Karianne Karadas <karianne.karadas@usbl.no>

Ved mangler skal skjemaet sendes til Styreleder som har ansvar for å kontakte rette instans.

- Brannalarm system Euro elektro AS
- Spinkel system Sprinkel teknikk AS
- Elektrisk system Strand Installasjon AS
- Vann Tommy Juul AS
- Generell vedlikehold – Vaktmester.
- Låsmester Trio ving sikkerhets senter

Seksjonseier skal ha tilbake melding på tiltak på feil og mangler innen rimelig tid.

Styret / Vaktmester skal kontrollere at feil og mangler er rettet opp og det skal føres avviks protokoll.

## 8.Følge opp internkontroll.

Internkontroll skal følges opp og kontrolleres og revideres med 2 års mellomrom.

Interkontrollen skal være revidert innen 1/12 – 2016.

Spørsmål som da skal diskuteres er:

Er resultatet som sameiet har forventet.

Er alle seksjonseiere blitt informert om igangsettelse av tiltak og rutiner.

**3. Brannvern og brannvernutstyr i Conradisgate 1.**

I hver seksjon skal følgende utstyr finnes:

Håndslukkeapparat (pulverapparat)

Godkjent røykvarsler tilkoblet brannvarsler system i sameiet.

Sprinkel anlegg med sprinkel hode i vært rom tilkoblet sprinkel anlegget i sameiet.

**Røykvarsler:**

Røykvarsler skal monteres slik at den høres tydelig i alle rom og at den har kontakt med sentralen i trapperom. Beboer har ansvar for testing av batteriet å fungere og å påse at røykvarsleren ellers virker tilfredsstillende. Beboere har plikt til å rapportere til vaktmester / styret ved feil på røykvarsler. Som videre tar dette med leverandør av alarm systemet. Euro elektro AS har ansvaret for vedlikehold av brannvarsling systemet

**Sprinkel anlegg:**

Det er montert sprinkel hoder i hvert rom i hver leilighet som er koblet opp mot sprikelanlegget i sameiet. Det er beboerens eget ansvar at ikke møbler / bilder / etc. blir satt foran sprinkel hodene. Beboer har plikt til og rapportere til vaktmester/ styre ved feil på røykvarsler. Sprinkel teknikk AS har ansvaret for vedlikehold sprinkel systemet.

**Elektriske anlegg:**

Hver enkelt seksjonseier har ansvaret for at det elektriske anlegget tilfredsstiller gjeldene krav i sin egen leilighet. Sameiet har ansvar for det elektriske anlegget i trapperom / kjeller. Strand installasjon AS har ansvar for det elektriske anlegget i Sameiet.

**Brannslokkingsutstyr:**

Alle boenheter skal ha manuelt slokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom tilgjengelig.

Det er bruker som har ansvar for vedlikehold og kontrollen av brannslokkingsutstyret i boenhetene.

Pulverapparat skal kontrolleres minst en gang i året:

-se at manometernålen står på grønt

-vend apparatet minst en gang i året, slik at pulveret ikke klumper seg

-sjekk at splinten er plass

-pass på at apparatet blir etterfylt etter bruk.

Sameiet vil kunne foreta fysisk kontroll og vedlikehold av varsler og slukkeutstyr.

I felles arealene finnes det brannslukningsutstyr / branntau.

Ta kontakt med vaktmester / styre hvis du oppdager feil eller mangler på brannvernutstyret i fellesarealene.

**Rømningsveier:**

Rømningsveiene skal til enhet tid være ryddig og fri for hindringer. Det er strengt forbudt og sette fra seg gjenstander uten dør eller i trapperom / kjeller. ( dette gjelder også sko / krukker etc. uten for dører). Det er beboerens ansvar og holde rømningsveiene ryddige for ikke å forhindre fremkommelighet. Det er satt opp rømningsplaner i hver etasje i sameiet med oversikt over nærmeste brannvernsutstyr og brannalarm.

# Meldingsskjema Conradisgate 1.

Boligsameiet Conradisgate 1 har høy fokus på Brann og sikkerhet.

Boligsameiet har installert sprinkelanlegg som er monter i hvert rom i alle leiligheter og i alle fellesarealer. Det er seksjonseiers / beboer ansvar og ikke sette møbler / bilder / etc. foran sprinkel hodene. Det er også beboers ansvar og påse at det er nok varme på i leiligheten så ikke rørene fryser i vinter perioden.

Røykvarsleren skal være montert så den har kontakt med sentralen i trapperom. Det er beboers ansvar å påse at batteriet fungere og at den virker tilfredsstillende.

Rømningsveier skal være ryddige og det er strengt forbudt og sette fra seg gjenstander utenfor dør (gjelder også søppel / skotøy / krukker / lykter etc.) samt i alle fellesrom.

Seksjonseiere / beboere har selv ansvar for å melde ifra hvis noe i ustand med røykvarsler/ sprinkel anlegg / brannslokkingsutstyr.

Mangler skal da meldes til:

Styreleder: hs@adamsexpress.no mobil: 91 55 50 10

Vaktmester Oddbjørn Nygaard mobil: 905 24 655.

Meldingskjemaet er også tilgjengelig hos Usbl karianne.karadas@usbl.no

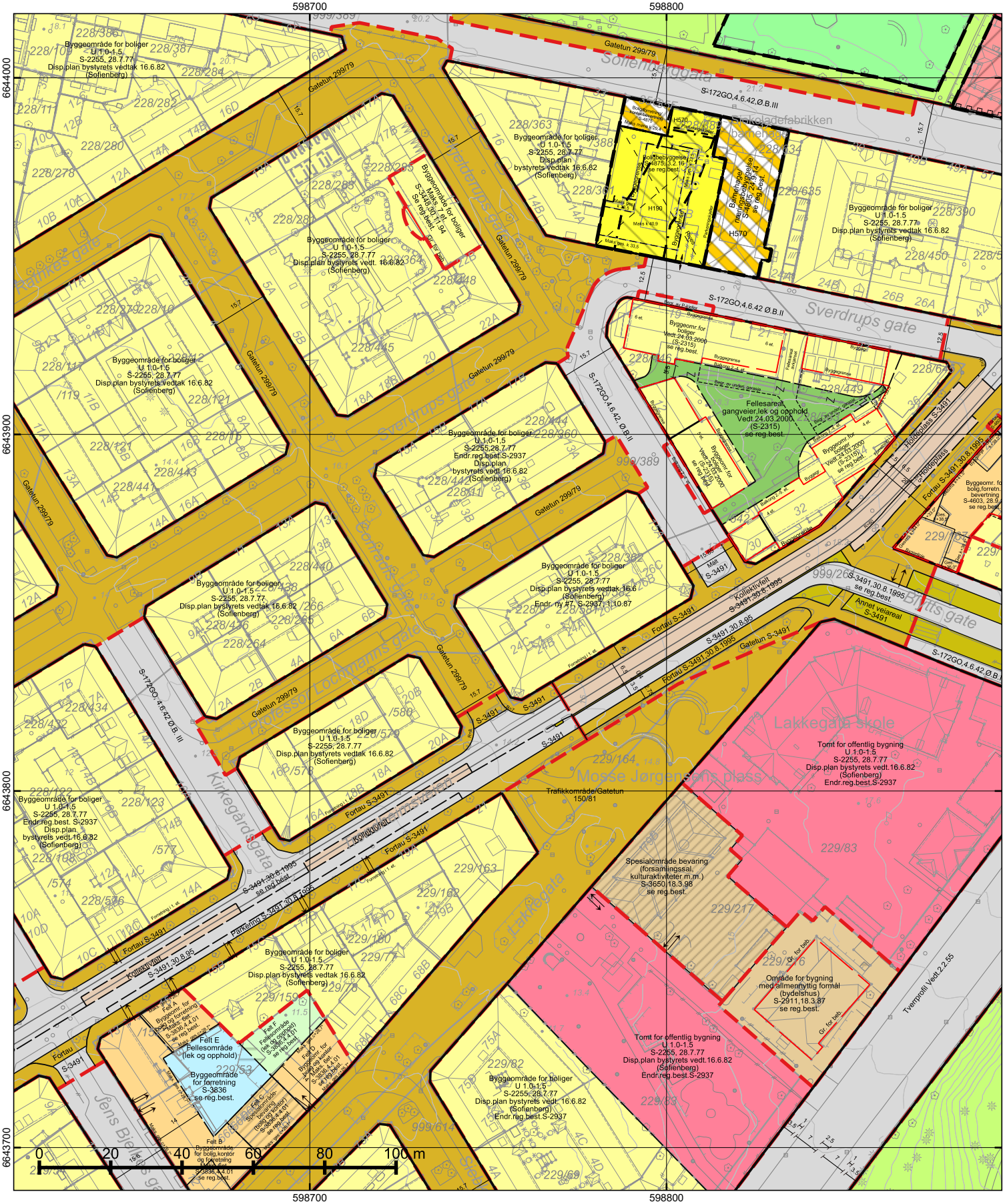
**Leilighetsnummer og navn:**

**Kontakt informasjon (mobil / mail):**

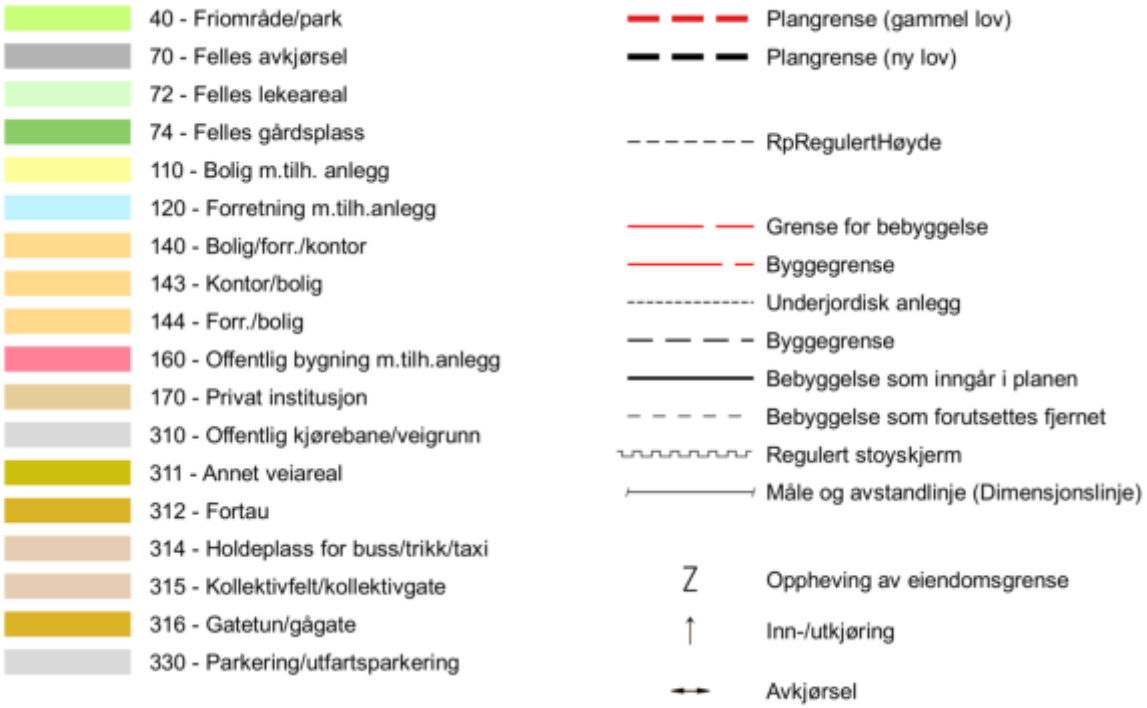
**Hva er mangelen / feilen:**

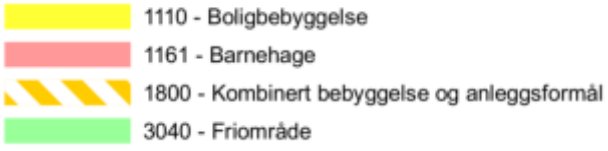
**Tilbakemelding på mangel og tiltak:**

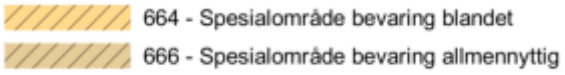
# FRA KOMMUNEN


598700
598800
6644000
6643900
6643800
6643700
Gatetun 299/79
Sofienbergata
Sverdrups gate
Conradis gate
Professor Lochmanns gate
Kirkegårdsgata
Lakkegata
Jens Bjelkes gate
Rahlfs gate
Mosse Jørgensens plass
Brotts gate
Holtegata
Lakkegata skole
Skolebygningen
Fellesareal gangveier,lek og opphold Vedt.24.03.2000 (S-2315) se reg.best
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best.S-2937 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6 (Sofienberg) Endr. ny 47, S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg) Endr.reg.best.S-2937
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg) Endr.reg.best.S-2937
Byggeområde for boligkontor og forretning S-3836, 4.4.01 se reg.best.
Byggeområde for forretning S-3836 se reg.best.
Felt A Byggeområde for boligkontor og forretning S-3836, 4.4.01 se reg.best.
Felt B Byggeområde for bolig,kontor og forretning S-3836, 4.4.01 se reg.best.
Felt C Spesialområde (bolig,kontor og forretning) S-3836, 4.4.01 se reg.best.
Felt D Byggeområde for boligkontor S-3836, 4.4.01 se reg.best.
Felt E Fellesområde (lek og opphold) S-3836, 4.4.01 se reg.best.
Felt F Fellesområde (lek og opphold) S-3836, 4.4.01 se reg.best.
Tomt for offentlig bygning U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg) Endr.reg.best.S-2937
Område for bygning med allmennyttig formål (bydelshus) S-2911,18.3.87 se reg.best.
Spesialområde bevaring (forsamlingssal, kulturaktiviteter m.m.) S-3650 18.3.98 se reg.best.
Trafikkområde/Gatetun 150/81
Kollektivfelt
Fortau S-3491
Parkering S-3491 30.8.1995 se reg.best
S-3491 30.8.1995 se reg.best
S-3491 30.8.95
Annet veiareal S-3491
Fellesareal gangveier,lek og opphold Vedt.24.03.2000 (S-2315) se reg.best
Byggeområde for boliger Vedt.24.03.2000 (S-2315) se reg.best
Byggeområde for boliger Vedt.24.03.2000 (S-2315) se reg.best
Byggeområde for boligkontor S-3836, 4.4.01 se reg.best
Byggeområde for forretning S-3836 se reg.best.
Byggeområde for boligkontor S-3836, 4.4.01

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

















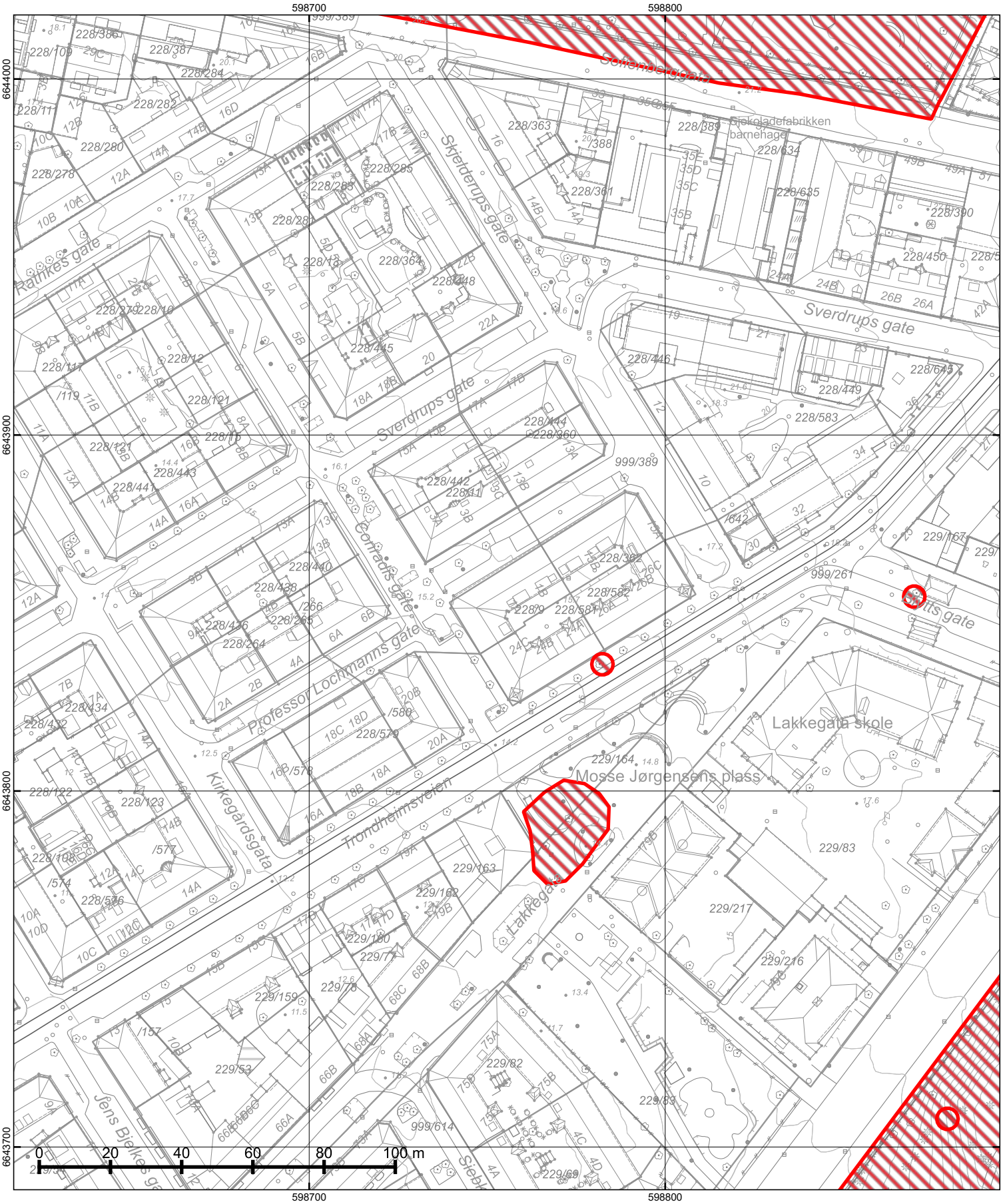













© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

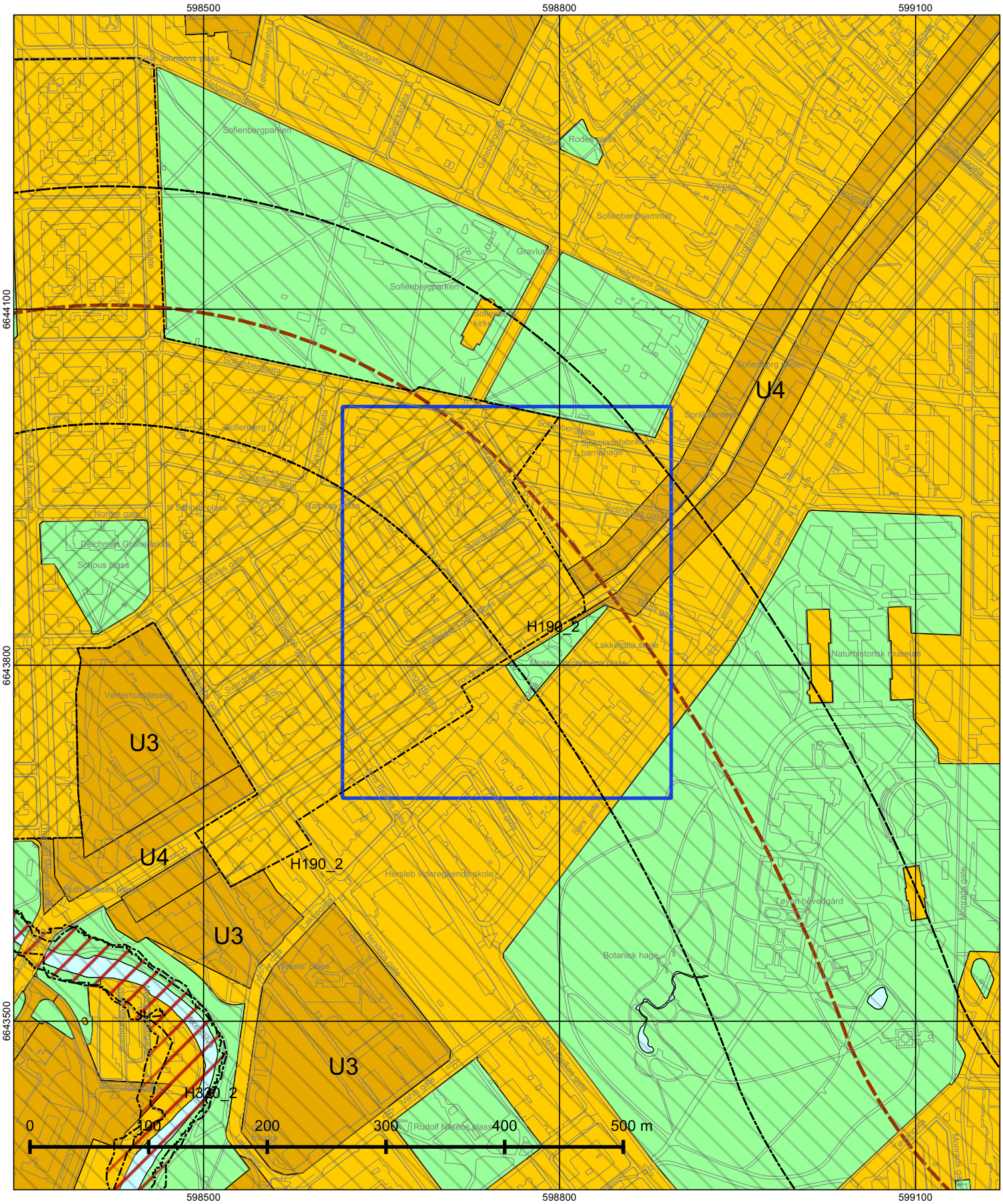
## Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 232056/ 86507353
Adresse: CONRADIS GATE 1A
Gnr/Bnr: 228/9

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232056/86507353
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

# 29979

Forslag til reguleringsplan for gatetun i Sofienbergområdet - mellom Rathkes gate og Trondheimsveien

29979 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 04.10.1979
**Vedtatt av:** Bygningsrådet
**Vedtaksdokumenter:** 197902992
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

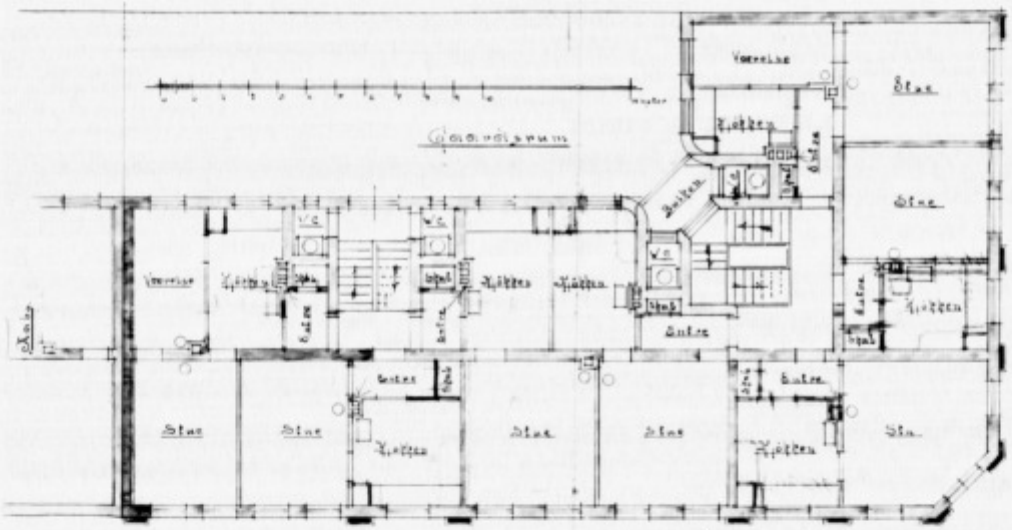
# ATTESTER OG TEGNINGER

| | |
|---|---|
| | mingen forenigt - Orden. Gulvet - Vedudsalget - Hjørnet ligger over Gaden, saa Aaa ikke bebøres. Den ene Dør x kan ikke skiftes, kan anvendes Sundhedskommissionen og Klokkeværnet Varsel sendes Bestyrer St. J. Orig. Trondhjemmen Nr 24. I. |
| 16-11-1900 | En Stige mangler paa Taget. Bestyren til-skrevet. A. |
| 25-11-" | Kan gjøre Forskjellet naar Klokk - Orden. — A |

3

Projekteret Bebyggelse af

Stor Kgl. Communitetsgård




Plan af 2den 3die 4de 5te Etage 18.8.92.

Aabenhus Gade

Conradisgt. 1

J. nr. ~~30/1238~~

1238-1930

Rep. etter Brand

Anmeldelse
Andragende

4/2 1238 1730

BYGNINGSINSPEKTØREN OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. efter brand

på matr.-nr. 1 Conradisgate

Innlevert 9 aug. 1930 Attestert Ferdig attestert 13/4. 31

A D til innstilling

Oslo den 11 aug. 1930

A. Skilland

Oversendes Hr Branndirektøren til uttalelse.

BRANDVÆSEN 1672/30. OSLO

Oslo 18-8-30

Th. L. Thorp

OSLO BRANDVÆSEN

Tilbakesendes herr Bygningsinspektören i östre distrikt.
Anmeldelsen anbefales på följende betingelser:

1. Treverk i samtlige vegger og tak i den brente leilighet beklæs med godkjent ildsikkert materiale. (Rabitz, 2 cm. kivron. 1 cm. cementasbest eller lignende).
2. Lysåpninger i og over innvendige dörer mot trapperummet dekkes i alle etasjer med ildsikkert glass.

Oslo Brandvesen den 19. august 1930.

For brandchefen.

O. Hagen.

Tilbakesendes Hr Bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales godkjendt i henhold
til Brannsjefens fastsettelse.

1238/30

Oslo 20-8-30

H. L. Frost.

Godkjennes.
Anbragnedet Bl. 1 innvilges.

Oslo 21/8. 30

meddelt 23/8-30

H. Hielland

OSLO
346/31
BRANDVESEN

Oversendes hr. brandchefen
til besiktigelse og erklæring.

Oslo 19. mars 1931.

H. L. Frost.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren.

Intet å bemerke efter undersøkelsene.

Oslo brannvesen 28. mars 1931.

G. Brodtkorb.

Bygn. choions J. nr.:
mottatt: 30 MRS. 1931

UNIVERSITETET OSLO

A 1738/1931

Herr Bygningschefen

i Oslo, Akersgaten 55.

Undertegnede anmelder herved utbedring efter brand i Conradisgate 1.

Eier

A/S Trondhjemsveiens Kompleks

Einar D. Falkenberg

Einar Falkenberg
Grønnegata 1

Ansvarshavende

Harald Hansen
Thorsegt 8
Tømmermester

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

**Innredn.vannklosetter i 1.2.3. og 4.etg.tilsammen 16 stk.**

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| **Conradis gate 1** | | **71/262** |

Byggherre | Ansvarshavende

**A/S Majorstua Transportbyrå,**
**Aslakvn.14,**

**Oslo 7.**

KR/SP

Dato
17.mars 1972

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

KR

Bygningsinspektør
**Kaare Regbo**

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

Skl. C-16. 10.000. ANDVORD. 23840/71. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[H] *20 72 10

# Approbasjon.

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted: Conradis gate 1 | Journalnr.: 71/242 | Tegn. nr.: 1- |
| Arbeidets art: Innredning vannklosetter i 1., 2., 3. og 4. etasje, tilsammen 16 stk. | Innlevert: 30.1.71 | |
| Bygningens art: | | |
| Byggherre: A/S Majorstua Transportbyrå, Aslakveien 14, OSLO 7. | | |
| Byggemelder: Ing. Ole Bygh, Underhaugsveien 9 B, OSLO 3. | | |

Dato 25. februar 1971. HL/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Under henvisning til helserådets uttalelse av 15/2-71, finner bygningssjefen å kunne meddele dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 47:132.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann-og kloakkvesen.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må följes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene _____

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— _____

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A. Gjerstad
hem.

H. Larsen

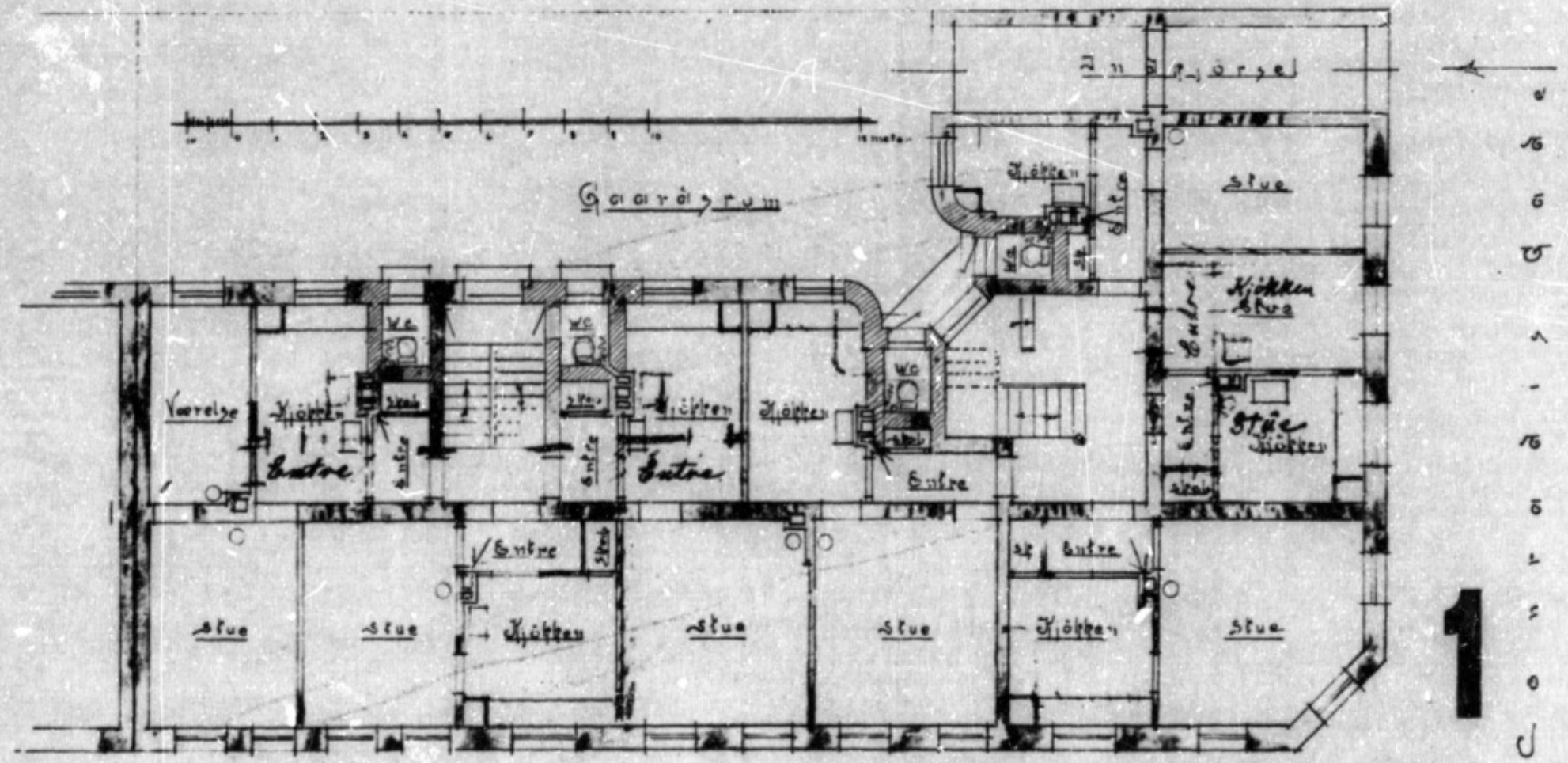
*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til sakbehandler.*

Projekteret Bebyggelse af
Hatr. Nr. 1 Conradis Gd

1707 38

384.98

MEDFØLGER AFFERT- 19


Gaardsrum
Indkørsel
Stue
Kjøkken
Stue
Kjøkken
Stue
Entre
Kjøkken
Entre
Kjøkken
Entre
Kjøkken

**OSLO KOMMUNE** **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebs,ate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted | 228 - 9 Conradis gate 1 | Journalnr. 89/4864 |
| Arbeidets og bygningens art | Innredning av bad /WC i 1. til 4. etasje. | Innlevert 13.12.89 |
| Byggherre | Conradis GT. 1- C/O Maj. Trans Eiend., Boks 39, 0701 OSLO 7 | |
| Anmelder | Ark. Gamst A/S, Wergelandsveien 15, 0167 OSLO 1 | |

HJ/SC

Oslo, den 25.01.1990

**Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 og 4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.**

Approbasjonen gjelder innredning av bad/WC i 1 til 4. etasje.

Bad/WC må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:**

A. √ Ansvarshavende være godkjent. 24.06.91

C1. Byggherre må dokumentere at sanitærinstallasjonene er anmeldt til- og godkjent av OVA.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.**

Sven Sandberg
overarkitekt

Hanne Hjorth
ingeniør

**OSLO KOMMUNE** **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 .02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted | 228 - 9 Conradis gate 1 | Journalnr. 89/4864 |
| Arbeidets og bygningens art | Innredning av bad /WC i 1. til 4. etasje. | Innlevert 13.12.89 |
| Byggherre | Conradis GT. 1- C/O Maj. Trans Eiend., Boks 39, 0701 OSLO 7 | |
| Anmelder | Ark. Gamst A/S, Wergelandsveien 15, 0167 OSLO 1 | |

HJ/SC

Oslo, den 25.01.1990

**Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 og 4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.**

Approbasjonen gjelder innredning av bad/WC i 1. til 4. etasje.

Bad/WC må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:**

A. Ansvarshavende være godkjent.

C1. Byggherre må dokumentere at sanitærinstallasjonene er anmeldt til- og godkjent av OVA.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.**

Sven Sandberg
overarkitekt

Hanne Hjorth
ingeniør
21/2-90
tlf. 11 66 22 78

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ark. Gamst A/S
Wergelandsveien 15

0167 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.3 | 890104864 | 95/68137 |
| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
| | Goro Rusten | 24. oktober 1995 |

Arbeidssted : 228/0009 Conradis gate 1
Byggherre : A/S Conradis Gt.1, v/Marit B.Strand, Skøyenåsveien 7c, 0686 Oslo
Arbeidets art: INNREDNING BAD I 1.-4. ETG. - BOLIGBLOKK

## TILLEGGSAPPROBASJON

Det er innkommet reviderte tegninger som viser små forandringer i baderommenes plassering.

**Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 5,6,7 og 8, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:**

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 1,2,3 og 4, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

Goro Rusten
Avd.ing. I

Kopi sendes: AS Conradis gate 1 v/Marit B. Strand, Conradis gate 1,
Skøyenåsveien 7c, 0686 Oslo

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Conradis Gt.1 v/Marit B.Strand
Skøyenåsveien 7c

0686 OSLO

Jensen, Fred
Løvenskioldsvei 13

1342 JAR

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.43 | 890104864 | 95/67709 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Goro Rusten | 23. oktober 1995 |

Arbeidssted : 228/0009 Conradis gate 1
Byggherre : Conradis Gt.1 AS, v /Marit B Strand, Skøyenåsveien 7c,0686 Oslo
Arbeidets art: INNREDNING BAD I 1.-4. ETG. - BOLIGBLOKK

Nyfrist 01.02.96 GR

**BRUKSTILLATELSE** - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.12.95.
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

01. Ferdigattest fra Oslo vann- og avløpsverk som viser at sanitærinstallasjonene er kontrollert og godkjent. V

02. Alle bad skal ha tilfredsstillende tilluft, ihht byggeforskriftenes kap 47. V

03. Redegjørelse for hvordan ventilasjon av badene er utført bes innsendt. I hht byggeforskriftenes kap 47 skal ventilasjonskanal føres en etasje opp før den føres inn i felles kanal. Dispensasjon kan gis under forutsetning av at mekanisk vifte monteres på pipeløpets topp.

04. Rør- og kanalgjennomføringer etc som bryter gjennom branncellebegrensende bygningsdel må utføres slik at bygningsdelens brannskillende konstruksjon opprettholdes og slik at det oppnås tilstrekkelig spredning mot røyk. Redegjørelse for hvordan dette er utført og hvilke brannklassifiserte materialer som er benyttet ved isolering av gjennomføringer bes innsendt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Goro Rusten
Avd.ing. I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Conradis Gt.1 A/S v/Marit B.Strand
Skøyenåsveien 7c

0686 OSLO

Jensen, Fred
Lindebergveien 14 A

1342 JAR

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 890104864 | 96/61342 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Goro Rusten | 16. september 1996 |

Arbeidssted : 228/0009 Conradis gate 1
Byggherre : Conradis Gt.1 A/S v/Marit B.Strand, Skøyenåsveien 7c, 0686 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING BAD I 1.-4. ETG. - BOLI GBLOKK

# FERDIGATTEST

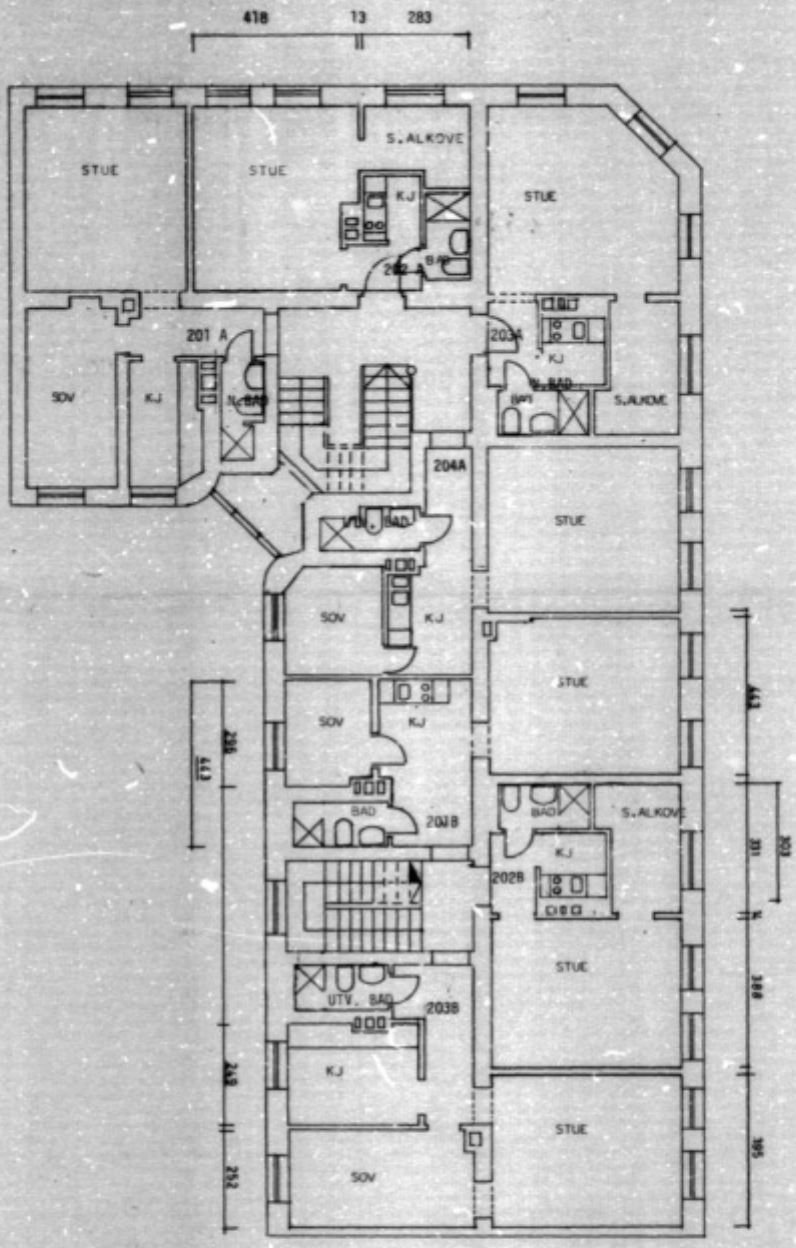
etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Goro Rusten
Avd.ing. I




PLAN 2.ETG

ALLE MAL I CM PA GRUNNLAG AV OPPMALING.
STREK UNDER TALLET REFERER TIL UKORREKT TEGNING.

LEILIGHETER HVOR BAD ER INSTALLERT:
102A, 204A, 201B, 203B, 303B.
103B ER UNDER RESTAURERING.

NEDFOTOGRAFERT-24X

NYE BAD 2
MÅL 1:100
CONRADIS GT. 1
OSLO 10 12 80
REV 30 09 81
REV 15 04 81
6
ARKITEKT GAMST
WERGELANDSVEIEN 15 0127 OSLO 1
TLF 36 44 14 FAX 20 96 01

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA
Uranienborg Terrasse 13B
0351 OSLO

Dato: 13 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506140-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | CONRADIS GATE 1B | Eiendom: | 228/9/0/0 |
| Tiltakshaver: | Strand Holding AS v/Strand | Adresse: | C/O AdamsExpress PB 206 Skøyen, 0213 OSLO |
| Søker: | Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA | Adresse: | Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# RAMMETILLATELSE - CONRADIS GATE 1B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Vilkår for igangsetting

**Søknaden omfatter etablering av tre loftsleiligheter i eksisterende bygård. BRA er oppgitt til 230 m$^2$.**

**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 første ledd litra b og c og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning med Plan- og bygningsetatens stempel nr.: 11, 16, 17, 18, 19, 20, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan S- 2255, vedrørende u-grad. I medhold av plan- og bygningsloven § 88 jfr. § 87 gis dispensasjon fra teknisk forskrift § 8-21 (Energi og effekt), vedrørende termiske forhold/krav til isolasjonsmengder og U-verdi i eksisterende ytterveggkonstruksjoner, § 10-34 vedrørende krav til oppbevaringsplass. samt § 8-42, vedrørende lydforhold i eksisterende bygg.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Bortfall av tillatelse**
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

**Søknaden:**
Søknaden omfatter etablering av tre loftsleiligheter i eksisterende bygård. BRA er oppgitt til 230 $m^2$.

**Gjeldende plangrunnlag:**
Gjeldende regulering for området er S- 2255 av 28.07.77, med endringer av 01.10.1987 (S- 2937). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Tillatt u-grad er 1,0 – 1,5.

**Estetiske krav:**
Plan- og bygningsetaten anser estetiske krav satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 som ivaretatt, og at tiltaket holder seg innenfor de rammer som normalt kan godkjennes på denne type loftsutbygginger.

**Ansvar og kontroll:**
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
- Ark. Gunnar F. Andersen AS – MNAL NPA: SØK 040.2, PRO/KPR for arkitektur, bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 2.

**Protester/bemerkninger:**
Det foreligger ingen protester til tiltaket.

**Uttalelser fra annen myndighet:**
Byantikvaren har ikke fått anledning til å uttale seg til søknaden, da ansvarlig søker i dette tilfellet ikke har innhentet forhåndsuttalelse i saken, og da søknaden på grunn av uheldige omstendigheter ikke ble tildelt saksbehandler før det var gått lang tid. Søknaden viser imidlertid at loftsutbyggingen er tenkt gjennomført som en videreføring av den utførelse som ble godkjent i nabogården, Skjelderups gate 15. De to gårdene er oppført med samme fasadeutstyr og oppbygging, og utgjør sammen hele lengden av det lille kvartalet. Det er ikke vist vinduer som kommer i konflikt med hjørnevalmen. Byantikvaren anbefalte takvinduene mot gaten i Skjelderupsgate 15.

Mot gårdsrommet er det vist takoppløft og takterrasser i kombinasjoner som samlet utgjør enheter som er noe store i forhold til det som Byantivaren anbefaler i sin veiledning for loftsutbygginger. Plan- og bygningsetaten anser imidlertid løsningen som hensiktsmessig med tanke på planløsningen og brukbarheten av leilighetene.

**Dispensasjoner:**
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan S- 2255, vedrørende overskridelse av u-grad. Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at det ikke er endringer av bygningskroppens volum, og at tiltaket er i tråd med politisk vedtak om å øke antall

familieleiligheter i indre by. Tillatt u-grad for eiendommen er 1 –1,5. U-grad er overskredet fra før, og Plan- og bygningsetaten anser endringen som beskjeden. Innredningen forandrer ikke volum på dagens bygningskropp. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 88 kan gis dersom arbeidet som utføres er forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningsmessige forhold samt at arbeidet ikke fører til at bygningen kommer ytterlige i strid med loven enn den allerede er fra før.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 87, vedrørende termiske forhold/krav til isolasjonsmengder og U-verdi i eksisterende ytterveggkonstruksjoner (TEK § 8-21). Arbeidet fører ikke til at bygningen kommer ytterligere i strid med loven enn den er fra før, og da den valgte løsning ved korrekt utførelse både gir god isolasjon og ivaretar planløsningen på en god måte, anser Plan- og bygningsetaten løsningen som hensiktsmessig i dette tilfellet.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 er det søkt om dispensasjon fra teknisk forskrifts krav til boder ( TEK § 10-34) for allerede eksisterende leiligheter i bygningen, samt lav takhøyde i en av bodene. Bodene for eksisterende leiligheter er etablert før loftsutbyggingen ble aktuell. Den lave takhøyden (1,75m) i boden for leilighet 101A er kompensert gjennom større areal (7,6 $m^2$).

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 87, vedrørende lydforhold i eksisterende bygg (TEK § 8-42). Ansvarlig søker oppgir at himlingene i hovedsak består av rabitzerte flater med gipsgesimser og rosetter; nedlekting av lydhimlinger vil ikke være aktuelt. Påføring av gulv vil bli komplisert og ta verdifullt areal fra de nye leilighetene. Arbeidet vil ikke føre til at bygningen kommer ytterligere i strid med loven enn den allerede er fra før. De tiltakene som er foreslått for å dempe trinnlyd vil derimot bedre situasjonen betraktelig, og Plan- og bygningsetaten er derfor kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Plan- og bygningsetaten har utover det som fremgår foran ingen bemerkninger til tiltaket. Tiltaket godkjennes.

**Avfall:**
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

**Varsel om tvangsmulkt:**
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Igangsettingstillatelse:**
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
- Miljøsaneringsrapport må innsendes for godkjennelse. Skjema 88-7116 kan benyttes.
- Avfallsplan (skjema 88-7110) må innsendes for godkjennelse.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

**Vedlegg:** Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

**Kopi til:** Strand Holding AS v/Strand, C/O AdamsExpress PB 206 Skøyen, 0213, OSLO
Byantikvaren

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA
Uranienborg Terrasse 13B
0351 OSLO

Dato: 01 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506140-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | CONRADIS GATE 1B | Eiendom: | 228/9/0/0 |
| Tiltakshaver: | Strand Holding AS v/Strand | Adresse: | C/O AdamsExpress PB 206 Skøyen, 0213 OSLO |
| Søker: | Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA | Adresse: | Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# IGANGSETTINGSTILLATELSE - CONRADIS GATE 1B

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Søknad om igangsettingstillatelse av 31.10.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 13.10.05 tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.**

**Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Søknaden**
Søknaden omfatter etablering av tre loftsleiligheter i eksisterende bygård. BRA er oppgitt til 230 $m^2$.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

**Godkjenninger**
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

| Orgnr og Navn | Beskrivelse |
|---|---|
| 970293132<br>Arkitekt MNAL NPA Gunnar F Andersen | Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2. PRO/KPR for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 |
| 946196878<br>Rørlegger CBO AS | PRO/KPR for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2. UTF/KUT for utførelse av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 |
| 983744419<br>Altibygg AS | Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 |
| 879678692<br>Ing Gro Tangen Solberg AS | PRO/KPR for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 (gjelder konstruksjonsteknisk prosjektering for takoppløft, veksler i tak, forsterkning av eksisterende sperrer, evt forsterkning av bjelker i gulv for nye punktlaster) |

**Kontroll av utførelse**
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

**Avfallsplan:**
Avfallsplan datert 10.10.05 med miljøsaneringsrapport av 04.11.05 ble godkjent 25.11.05.

**Ferdigstillelse**
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

**Vedlegg:** 88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Informasjon om elektronisk saksbehandling
**Kopi til:** Strand Holding AS v/Strand, C/O AdamsExpress PB 206 Skøyen, 0213, OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA
Uranienborg Terrasse 13B
0351 OSLO

Dato: 07 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506140-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | CONRADIS GATE 1B | Eiendom: | 228/9/0/0 |
| Tiltakshaver: | Strand Holding AS v/Strand | Adresse: | C/O AdamsExpress PB 206 Skøyen, 0213 OSLO |
| Søker: | Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA | Adresse: | Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# BRUKSTILLATELSE - CONRADIS GATE 1B

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

**Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Det må bekreftes at evt. sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt før ferdigattest blir gitt. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling og være godkjent før ferdigattest kan gis.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

**Kopi til:** Strand Holding AS v/Strand, C/O AdamsExpress PB 206 Skøyen, 0213, OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA
Uranienborg Terrasse 13B
0351 OSLO

Dato: 18 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506140-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | CONRADIS GATE 1B | Eiendom: | 228/9/0/0 |
| Tiltakshaver: | Strand Holding AS v/Strand | Adresse: | C/O AdamsExpress PB 206 Skøyen, 0213 OSLO |
| Søker: | Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA | Adresse: | Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# FERDIGATTEST - CONRADIS GATE 1B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 13.10.2005

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

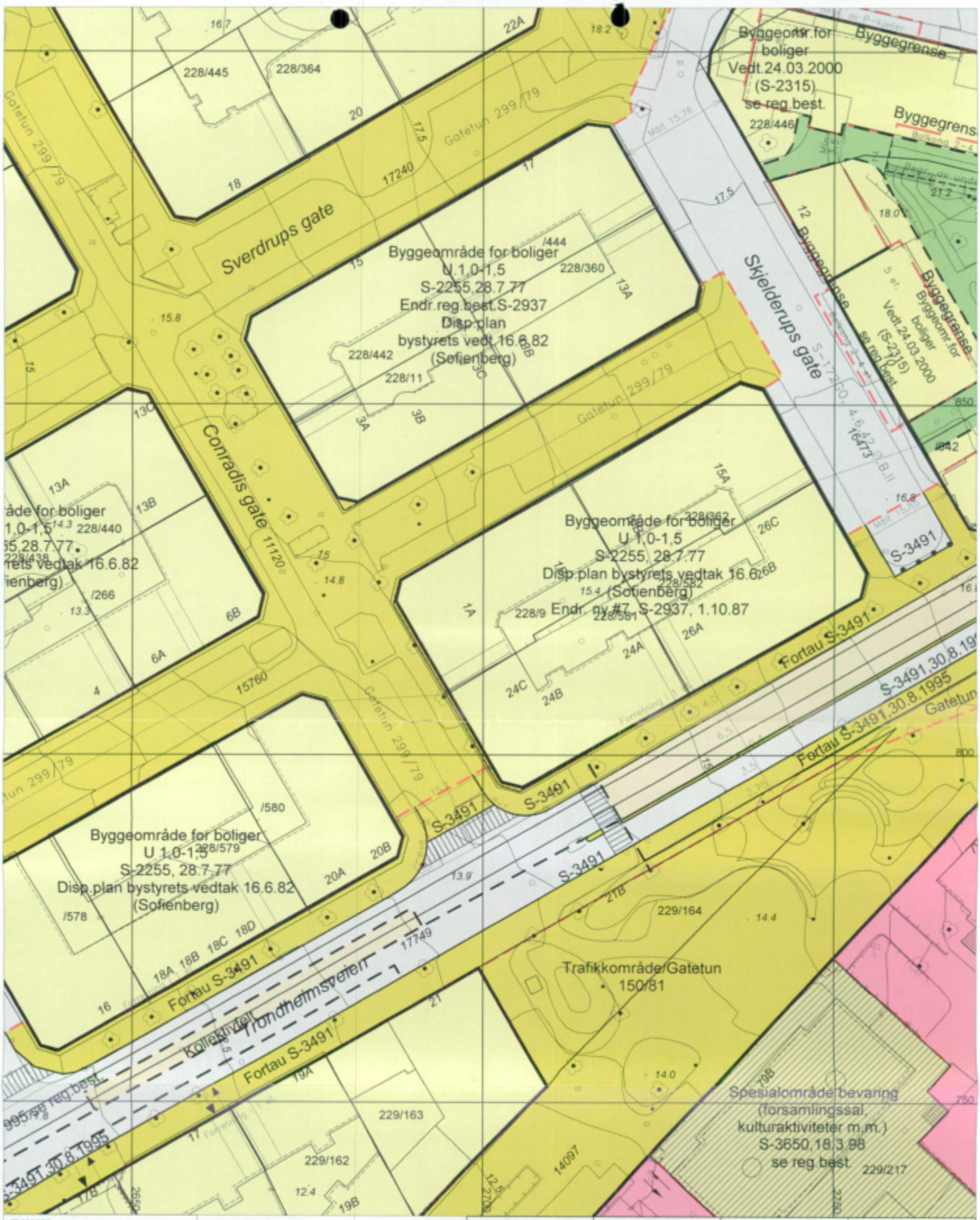
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by,

Bjørn Henrik Enge
For avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
Saksbehandler

**Kopi til:**
Strand Holding AS v/Strand C/O Adams ekspress PB. 206 Skøyen, 0213 Oslo




Plan- og bygningsetaten

Bestillingsnummer:

Referanse: (lb) Conradis gate 1

Objektnummer:

Bruker: Normal

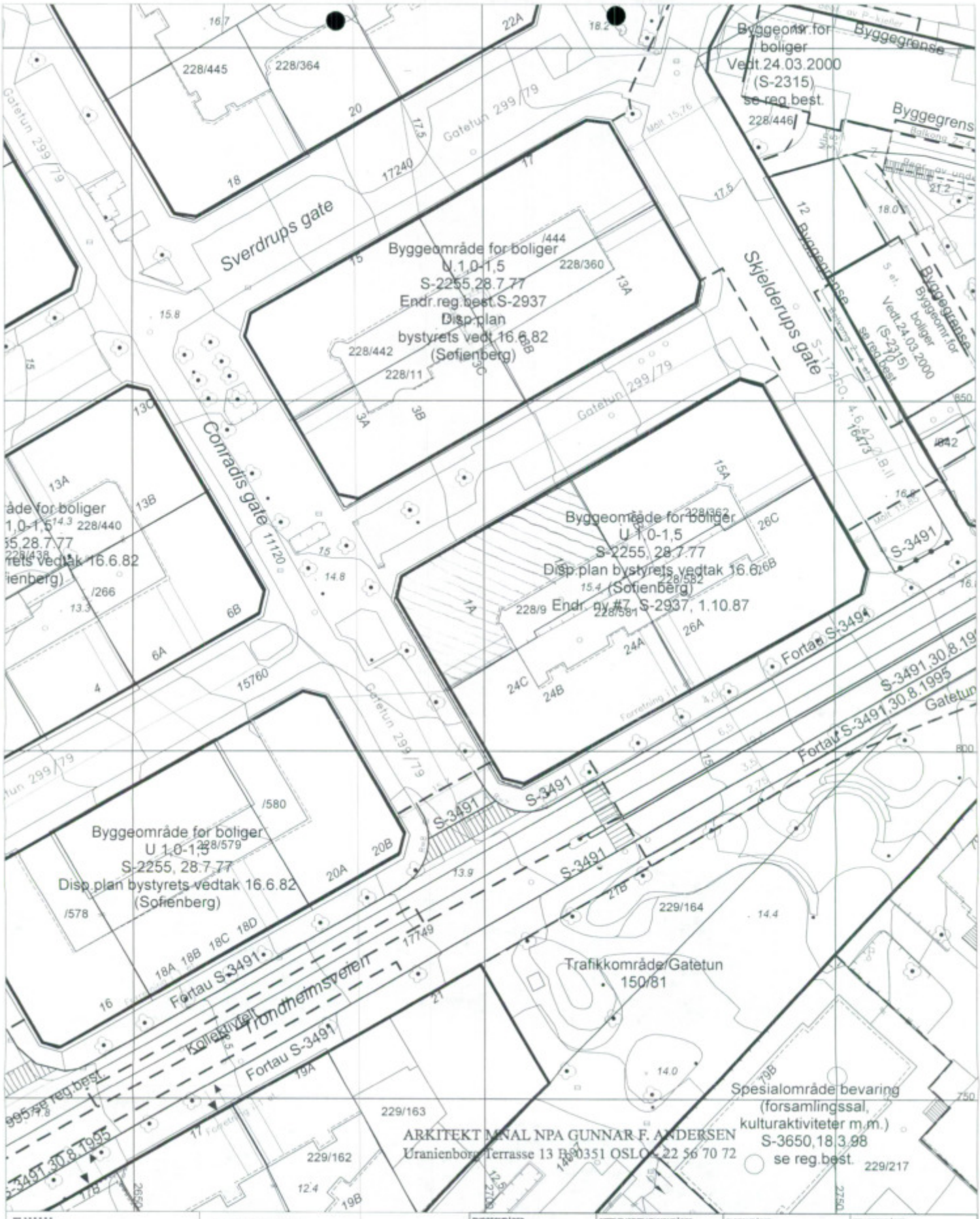
KDP-5,KDP-4,KDP-13

Målestokk 1:500

Dato 19.11.2004

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

| BYGGEOMRÅDER | OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER | FAREOMRÅDER | FELLESOMRÅDER |
|---|---|---|---|
| Boliger med tilhørende anlegg | Kjørevei, parkering | Høyspenningsanlegg, res- og flomfare | Felles avkjørsel |
| Mer enn to formål innen samme område | Annet veiareal | SPESIALOMRÅDER | Felles areal (parkering) |
| Forretning, kontor, kino, teater o.l. | Fortau, gang- og sykkelvei | Friluftsområde, parkbelte m.m. | Felles areal, lekeplass, gårdsplass |
| Industri, lager, verksted | Sporvei, jernbane, kollektivfelt | Kommunalteknisk areal, grav- og umeulnd | Felles areal, gangvei |
| Offentlig bygning | FRIOMRÅDER | LANDBRUKSOMRÅDER | |
| Allmennyttig formål | Park, turvei, idrett og sport | Jord- og skogbruk, gartneri | Plan under behandling |
| STREKSYMBOLER | | | |
| Byggegrense | | Kommunedelplan-grense | |
| Planens begrensning | | Markagrense | |




Plan- og bygningsetaten

Bestillingsnummer:

Referanse: (lb) Conradis gate 1

Objektnummer:

Bruker: Normal

KDP-5,KDP-4,KDP-13

Målestokk 1:500

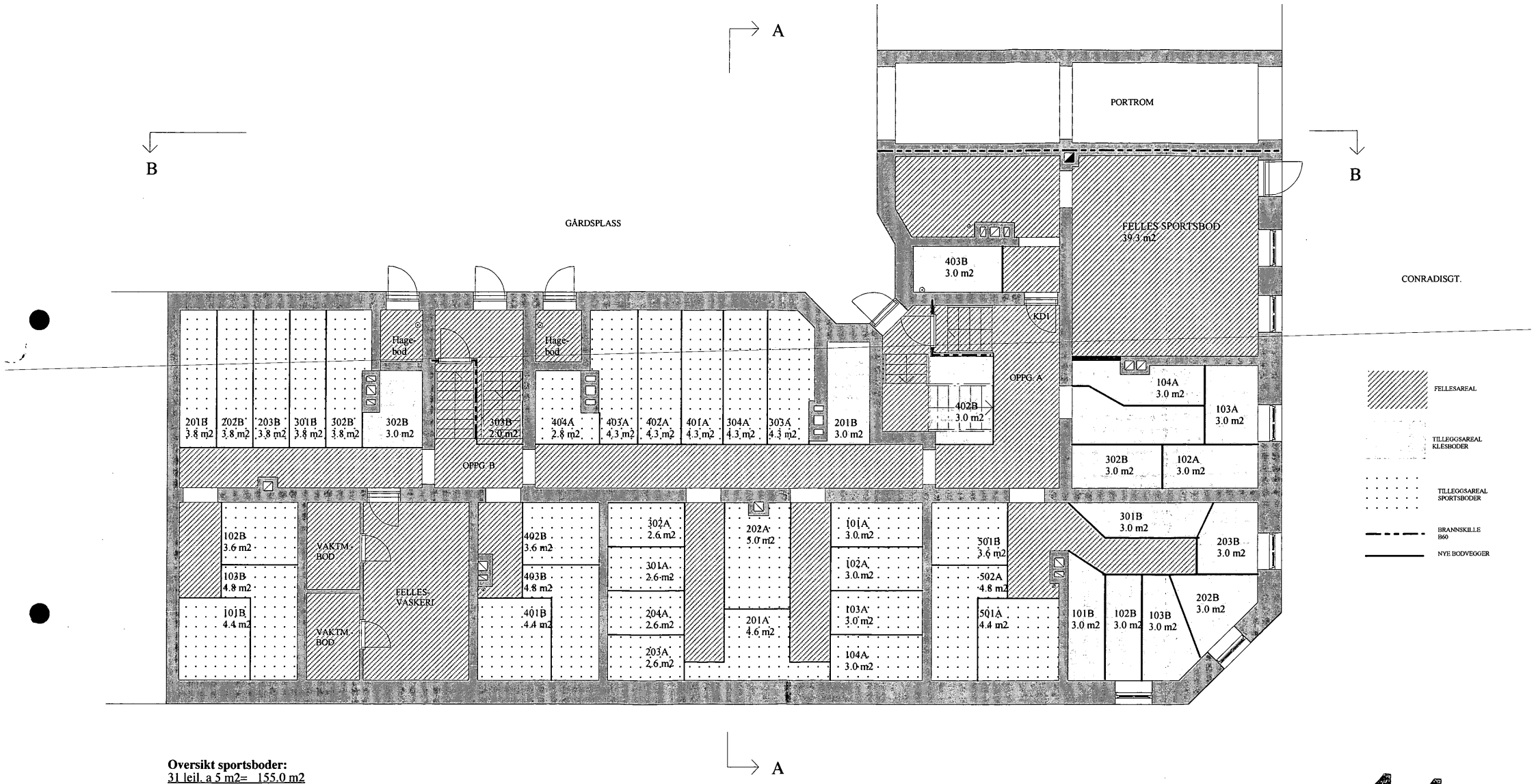
Dato 19.11.2004

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

| BYGGEOMRÅDER | | OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER | | FARESOMRÅDER | | FELLESOMRÅDER | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Boliger med tilhørende anlegg | | Kjørevei, parkering | | Høyspenningsanlegg, ras- og flomfare | | Felles avkjørsel | |
| Mer enn to formål innen samme område | | Annet veiareal | | SPESIALOMRÅDER | | Felles areal (parkering) | |
| Forretning, kontor, kino, teater o.l. | | Fortau, gang- og sykkelvei | | Friluftsområde, parkbelte m.m. | | Felles areal, lekeplass, gårdsplass | |
| Industri, lager, verksted | | Sporvei, jernbane, kollektivfelt | | Kommunalteknisk areal, grav- og umelund | | Felles areal, gangvei | |
| Offentlig bygning | | FRIOMRÅDER | | LANDBRUKSOMRÅDER | | | |
| Almennyttig formål | | Park, turvei, idrett og sport | | Jord- og skogbruk, gartneri | | Plan under behandling | |
| STREKSYMBOLER | | | | | | | |
| Byggegrense | | | | Kommunedelplan-grense | | | |
| Planens begrensning | | | | Markagrense | | | |

Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no

Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjenester




**Oversikt sportsboder:**

| | |
|---|---|
| 31 leil. a 5 m2= | 155.0 m2 |
| Egne boder: | 115.7 m2 |
| Felles sportsbod: | 39.3 " |
| Tot.: | 155.0 m2 |

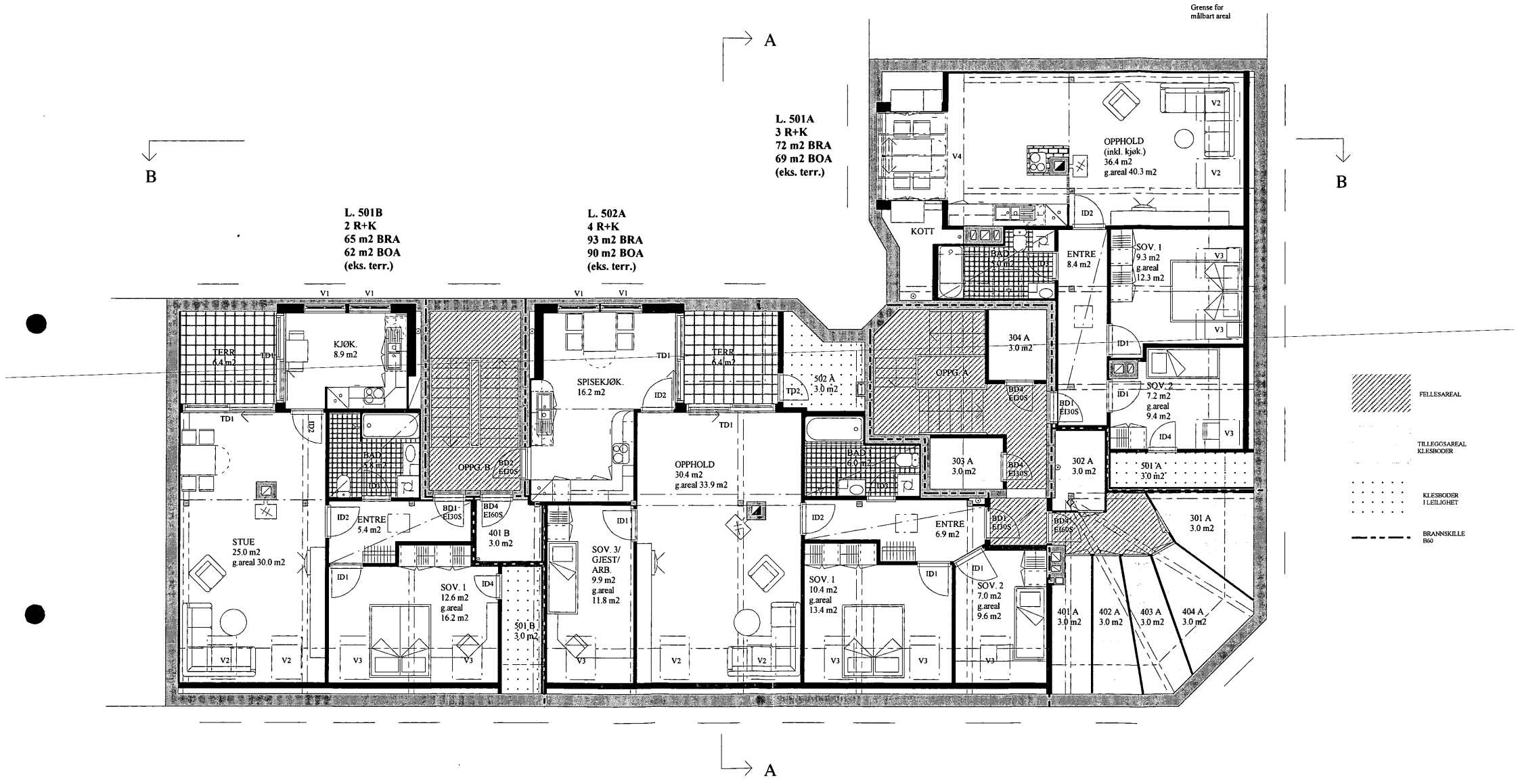
11

UPD: 30.08.05

CONRADISGATET. 1 - 228/9 - INNREDNING AV LOFT

**NY PLAN U.ET. - ANBUD** **M. 1:100 - 21.06.05 - TNR 12**

ARKITEKT MNAL NPA GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO - tlf 22 56 70 72 fax 22 69 89 79




UPN: 30.08.05

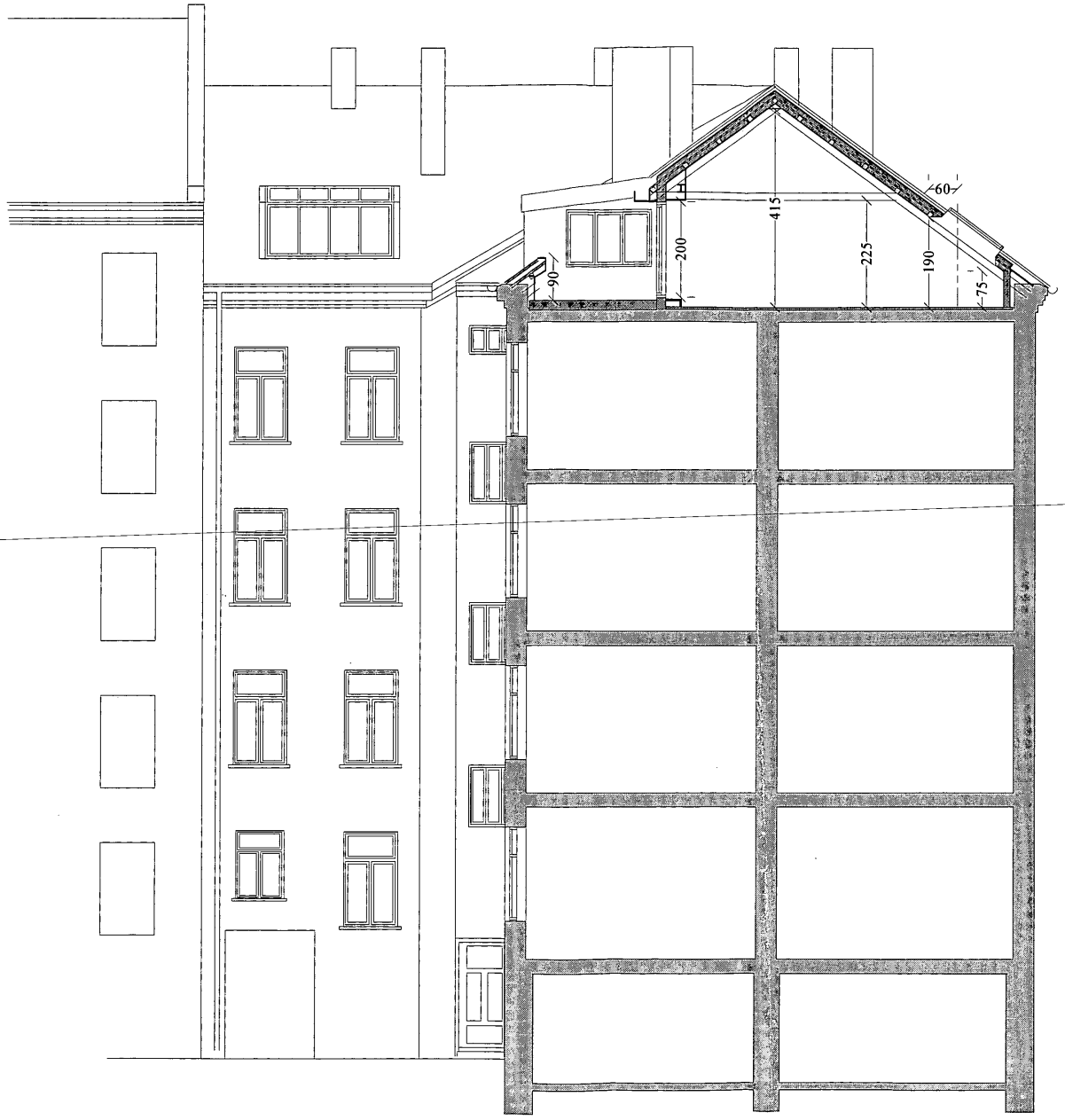
# CONRADISGATET. 1 - 228/9 - INNREDNING AV LOFT

**NY PLAN LOFT - ANBUD**

**M. 1:100 - 21.06.05 - TNR 17**

ARKITEKT MNAL NPA GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO - tlf 22 56 70 72 fax 22 69 89 79

16




UPR: 30.08.05 JL

17

CONRADISGT. 1 - 228/9 - INNREDNING AV LOFT

**NYTT SNITT A-A & FASADE M. GÅRD - ANBUDD - M. 1:100 - 21.06.05 -TNR.18**

ARKITEKT GUNNAR F. ANDERSEN AS - MNAL NPA - Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO - tlf 22 56 70 72 fax 22 69 89 79




18

UPL: 30.08.05

CONRADISGT. 1 - 228/9 - INNREDNING AV LOFT

**NYTT SNITT B-B & FASADE M. GÅRD - ANBUD - M. 1:100 - 21.06.05 -TNR.19**

ARKITEKT GUNNAR F. ANDERSEN AS - MNAL NPA - Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO - tlf 22 56 70 72 fax 22 69 89 79



19

KPR: 30.08.05 SK

CONRADISGT. 1 - 228/9 - INNREDNING AV LOFT

**NY FASADE M. LOCHMANNSGT. - ANBUD** **M. 1:100 - 21.06.05 -TNR.20**

ARKITEKT GUNNAR F. ANDERSEN AS - MNAL NPA - Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO - tlf 22 56 70 72 fax 22 69 89 79



UPN: 30.08.05 GK

20

CONRADISGT. 1 - 228/9 - INNREDNING AV LOFT

**NY FASADE M. CONRADISGT. - ANBUD** **M. 1:100 - 21.06.05 -TNR.21**

ARKITEKT GUNNAR F. ANDERSEN AS - MNAL NPA - Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO - tlf 22 56 70 72 fax 22 69 89 79

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ARCH UNO ARKITEKTUR OG
PROSJEKTADMINISTRASJON AS
Parkveien 41B
0258 OSLO

Dato: 22.10.2014

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201406315-7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Orbeck | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | CONRADIS GATE 1 | Eiendom: | 228/9/0/0 |
| Tiltakshaver: | Conradis gate 1 boligsameie | Adresse: | Conradis gate 1, 0559 OSLO |
| Søker: | ARCH UNO ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON AS | Adresse: | Parkveien 41B, 0258 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - CONRADIS GATE 1

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.10.2014

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

**Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten**

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201406315** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D1 | 08.05.2014 | 1/11 |
| Ledningskart | | | 1/12 |
| Plan kjeller | 12 | 28.01.2014 | 1/19 |
| Plan 1 etasje | 13 | 28.01.2014 | 1/20 |
| Plan 2 etasje | 14 | 28.01.2014 | 1/21 |
| Plan 3 etasje | 15 | 28.01.2014 | 1/22 |
| Plan 4 etasje | 16 | 28.01.2014 | 1/23 |
| Plan loft | 17 | 28.01.2014 | 1/24 |

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

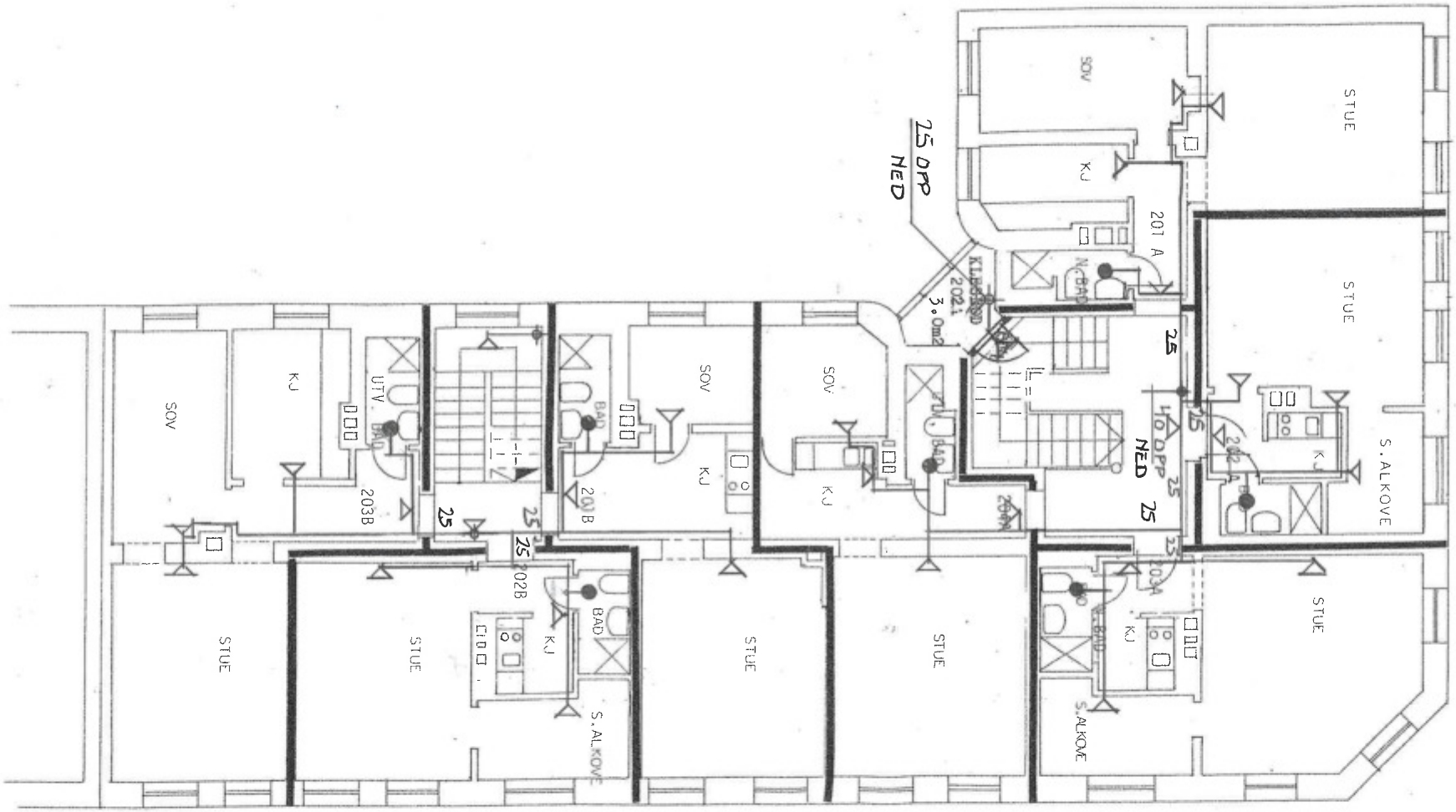
**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.10.2014 av:***

***Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler***
***Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang***

**Kopi til:**
Conradis gate 1 boligsameie, Conradis gate 1, 0559 OSLO, hs@adamsexpress.no




| | | | |
|---|---|---|---|
| A | ARBEIDSTEGNING | TB | 28.01.14 |

**SPRINKLER TEKNIKK A/S**
TOTALLEVERANDØR INNEN BRANN- OG VVS ANLEGG
Postboks 235 Økern • N-0510 Oslo • Tel. 23 17 22 70 • Fax 23 17 22 75
brannvvs@sprinklerteknikk.no www.sprinklerteknikk.no

BOLIG SPRINKLERANLEGG

# CONRADISGATET. 1 - 228/9 - INNREDNING AV LOFT

**NY PLAN 2.ET. - UTFØRELSE** **M. 1:100 - 28.02.06 - TNR 14**

ARKITEKT MNAL NPA GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO - tlf 22 56 70 72 fax 22 69 89 79

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 20.07.2021 |
|---|---|---|---|
| | 201908259 - 6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Casper Gavin | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | CONRADIS GATE 1 | Eiendom: | 228/9/0/0 |
| Tiltakshaver: | BOLIGSAMEIET CONRADISGATE 1 | Søker: | NORSK BRANNVERN AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Conradis gate 1

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innstallering av brannalarmanlegg, mottatt 21.06.2021.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Klagefristen er tre uker

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

***Casper Gavin - saksbehandler***
***Karine Bue Iversen - for fungerende enhetsleder Mathias Carl Mangor Bjornes***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET CONRADISGATE 1, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0063 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3698196/25926710
Bestilling: C3 2025-03-12 (8) 3

Dato
12.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 405988 | 105 | 20.4.1971 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 228 | 9 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/405988/105
Uthentet 2025-03-12 12:28


nr 5988 / 1971
avskrift 20/4

# E R K L Æ R I N G.

Undertegnede, som eier av matr.nr. 1 til Conradisgt., avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av matr.nr. 1 til Conradisgt., forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannsledning når som helst kommunen måtte forlange det.

Undertegnede, som eier av matr.nr. 1 til Conradisgt, forplikter seg til når som helst Oslo vann og kloakkvesen måtte forlange det å innbetale det fastsatte gebyr til kommunen når overvannsledningen blir lagt.

Conradisgt. 1

Eier av matr.nr. 1 til
Conradisgate.

1 fr. attest herav her

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0063 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3698197/25926715
Bestilling: C3 2025-03-12 (8) 5

Dato
12.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 4863 | 105 | 27.1.1995 | BEST OM GARASJE/PARKERING<br>BRUKSRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 228 | 9 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
27 JAN 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 4863

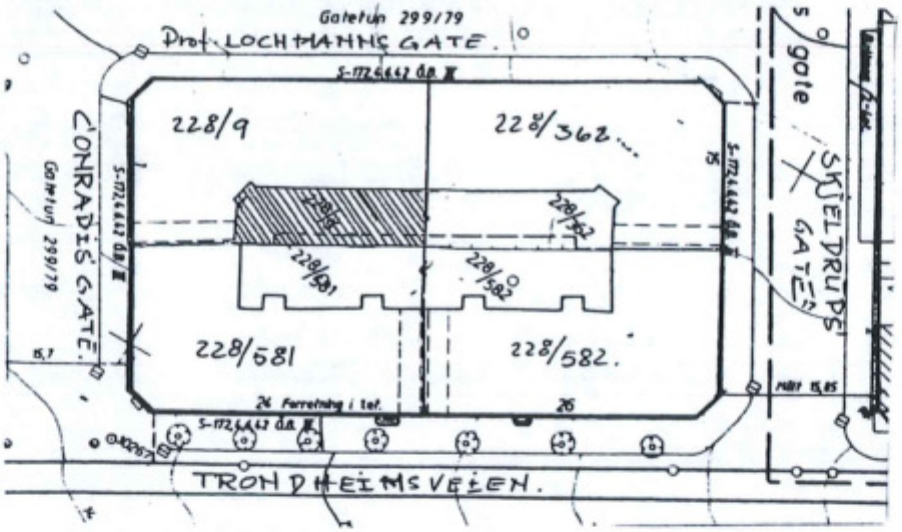
# ERKLÆRING

## OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Conradisgate 1. gnr/bnr.228/ 00009** i kvartal **23-08-03**, erklærer følgende:

1. For eiendommen **gnr/bnr. 228/ 0009** og for de av følgende eiendommer **gnr/brn. 228/ 0581, 228/ 0582, 228/ 0362** som har tinglyste gårdsromserklæringer, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av **gnr/bnr.228/ 0009** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).




2. Ubebygget areal på **gnr/bnr. 228/ 0009** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over **gnr/bnr. 228/ 0009**, og gis rett til adkomst over **gnr/bnr. 228/ 0009** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av **gnr/bnr. 228/ 0009** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

TLER1 (s)

Doknr: 4863 Tinglyst: 27.01.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Eieren av **gnr/bnr. 228/ 0009** forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på **gnr/bnr. 228/ 0009**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Marit B. Strand

som eier av
**Conradisgate 1**
**gnr/bnr. 228/ 0009**
(Underskrift)

HANS PETTER STRAND

MARIT. B. STRAND
(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 17/ 8 1994

TLER1 (s)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0063 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3698198/25926720
Bestilling: C3 2025-03-12 (8) 6

Dato
12.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 9428 | 105 | 21.2.1996 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 228 | 9 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# ERKLÆRING

1. Eier av eiendommen Skjeldrupsgt. 15,gnr. 228 bnr. 362 i Oslo kommune skal ha rett til å føre vannet fra taknedløpet som ligger i grensen mellom eiendommene gnr.228 bnr. 362 og gnr. 228 bnr. 9, i nedgravd rør frem til sluket som er plassert rett innenfor porten inn til gårdsrommet.

2. Dersom sluket ikke har kapasitet til både å ta imot vann fra forannevnte taknedløp samt vannet fra taknedløp på eiendommen gnr. 228 bnr. 9 plikter eier av gnr. 228 bnr. 362 å lede takvannet til sluk på egen eiendom.

3. Kostnader til vedlikehold og eventuelle utbedringer av sluket og avløpsrøret fra takrennenedløpet til sluket likeledes mellom eierene av eiendommen gnr. 228 bnr. 362 og gnr. 228 bnr. 9 så lenge begge eiendommer benytter avløpsrøret og sluket.

4. Erklæringen blir å tinglyse på eiendommen gnr. 228 bnr. 362 og gnr. 228 bnr. 9 i Oslo.

Oslo, den 29/12-95
Som eier av gnr. 228 bnr. 9.
For A/S Conradiegt. 1

Marit Strand
fnr.: [redacted]

Hans Petter Strand
fnr.: [redacted]

Som eiere av gnr.228 bnr. 362:

Snr.1: Anneli Niemi
fnr.: [redacted]

Snr.2: Bengt Ruud
fnr.: [redacted]

Snr.:3: Berntzen/Sundsby
fnr.: [redacted]

Snr.4: Geir Røvde Johansen
fnr.: [redacted]

Snr.:5:Susan Westwood
fnr. [redacted]

Snr.24:Erik Årsland
Fnr [redacted]

Snr.: 6. Andre Hvaal Hansen
fnr. [redacted]

Snr.7:Geir Thorsdahl
fnr.: [redacted]

Snr.8:Geir Petersen
fnr [redacted]

Snr.9:Elena Beltran
fnr [redacted]

Snr.10:Monica Heiberg
fnr [redacted]

Snr.11:A-M Hanevold
fnr.: [redacted]

Snr.12: Inge Stangvik
fnr [redacted]

Snr:13:Knut Soldal
fnr. [redacted]

Snr.14: Pål Håvorsen
fnr [redacted]

Snr.25: A-H.Fagerhaug
fnr [redacted]

Snr.15:Erik Wickstrøm
fnr [redacted]

Snr.16: Sin Yung Pao
fnr [redacted]

Snr 17:Øyvind Bergersen
fnr [redacted]

Snr.18:Maria de Leon
fnr [redacted]

Snr.19:Margit Thorseng
fnr [redacted]

Snr.20:Erik Tørnquist
fnr [redacted]

Snr.21:Oluf Schou
fnr. [redacted]

Snr.22:Hilde Malme
fnr. [redacted]

Snr.23:O.Tor Arne Wancbo
fnr [redacted]

TINGLYST
21 FEB 1996
OSLO BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 9428

DAGBOK NR. 9428
NEKTET TINGLYST 8 13 1996
SAK NR. 69/1996

Heftelsen omgjort
15 13 1996

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0063 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3698200/25926730
Bestilling: C3 2025-03-12 (8) 2

Dato
12.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 78772 | 105 | 16.12.1997 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 228 | 9 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/78772/105
Uthentet 2025-03-12 12:27



Returneres til:

# Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Statsautorisert Trygve Swartling Eiendomsmegler

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen(e)

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0559 | OSLO | 228 | 9 | |

TINGLYST
16 DES 1997
OSLO BYSKRIVERE MBETE
DAGBOKNR: 78772

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| 933196004 | Conradis gate 1 as | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

| S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 69 | 11 | B | 50 | 21 | B | 58 | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | B | 30 | 12 | B | 50 | 22 | B | 60 | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 49 | 13 | B | 40 | 23 | B | 39 | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 50 | 14 | B | 58 | 24 | B | 49 | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | B | 50 | 15 | B | 60 | 25 | B | 50 | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | B | 40 | 16 | B | 39 | 26 | B | 50 | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | B | 58 | 17 | B | 49 | 27 | B | 40 | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | B | 60 | 18 | B | 50 | 28 | B | 58 | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | B | 39 | 19 | B | 50 | 29 | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | B | 49 | 20 | B | 40 | 30 | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 1384 = nevner: 1384

## 4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 78772 Tinglyst: 16.12.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige samelet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

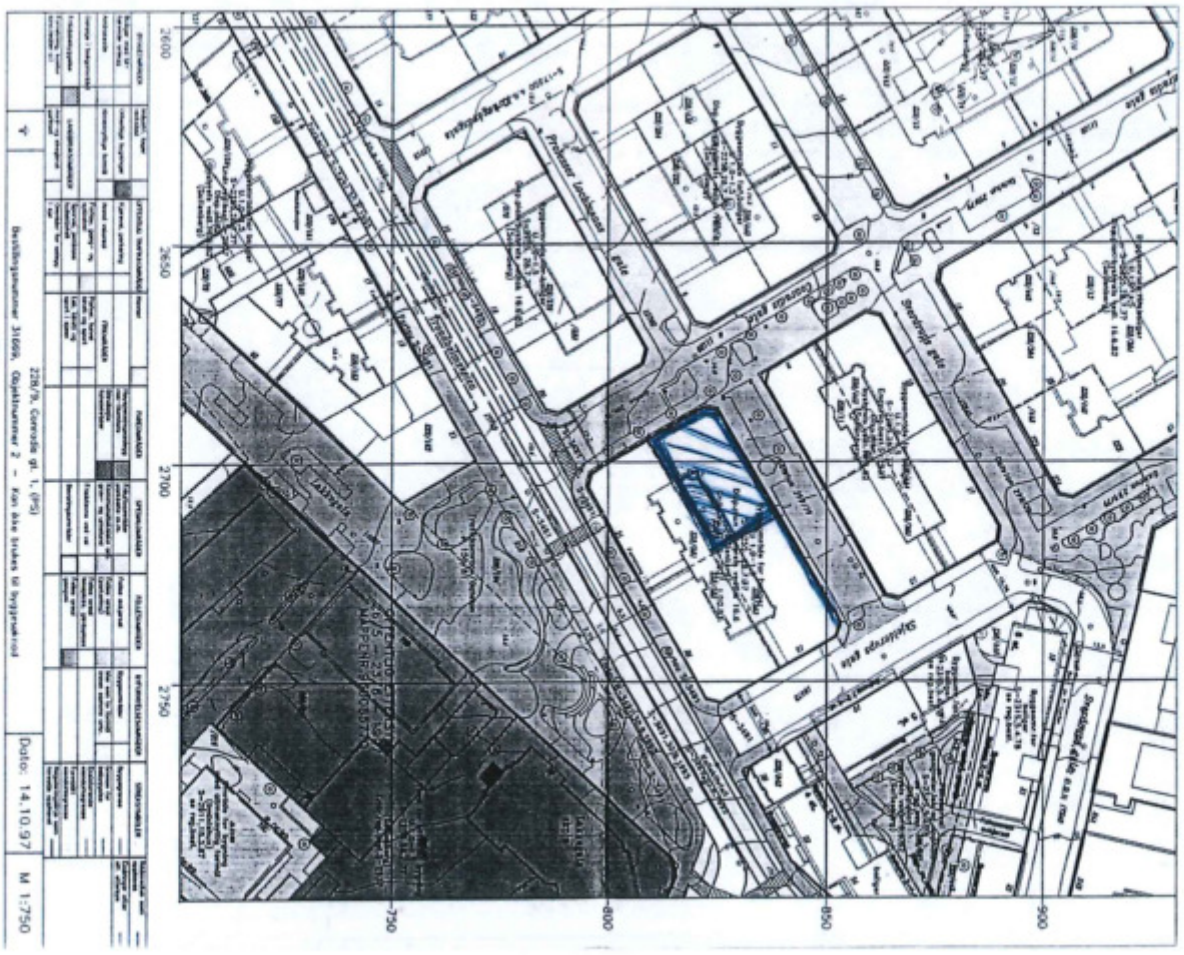
**6. Tegninger m.v.**

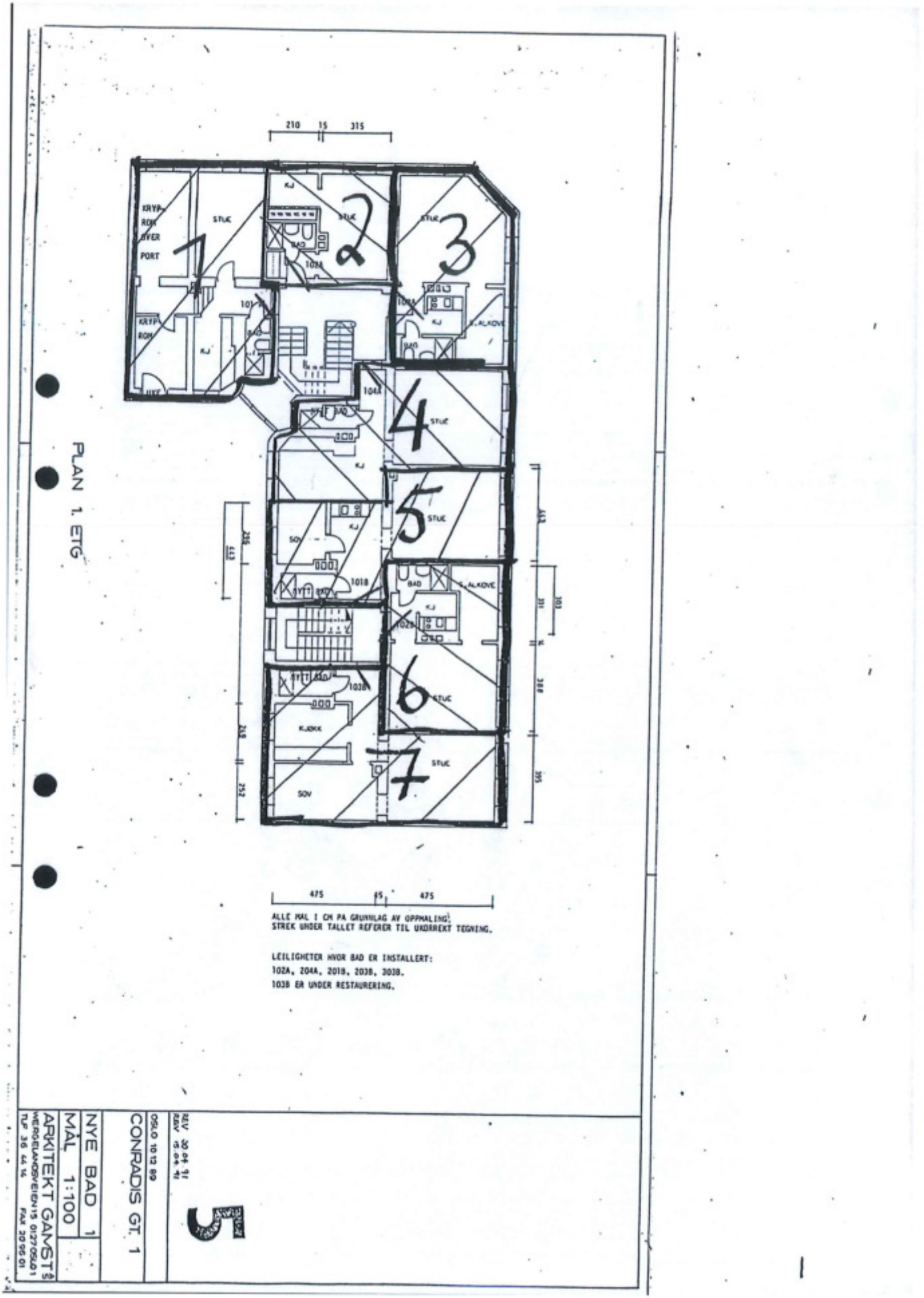
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

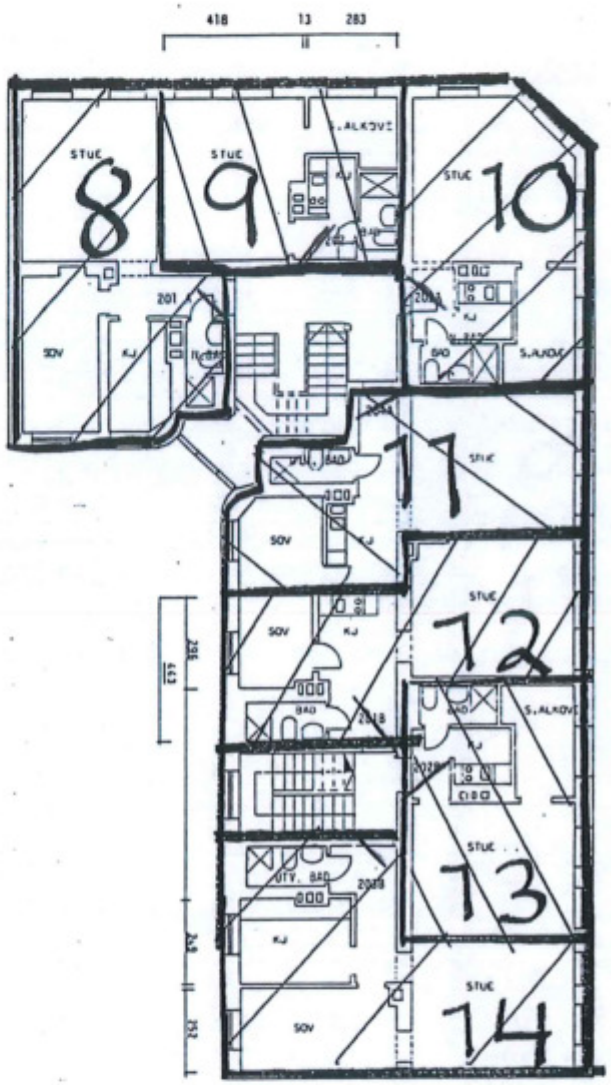
**7. Underskrifter**

| Sted, dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) |
|---|---|
| for<br>Oslo 1/12-97 | A/S Conradi sgt. 1.<br>Marit B. Strand<br>Styrets leder |

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


Dato: 14.10.97
M 1:750
2600
2650
2700
2750
750
800
850
900


PLAN 1. ETG
210 15 315
KRYP-ROM
PORT
STUE
KJ
BAD
1024
1044
1018
1038
SOV
K.KJØK
K.ALKOVE
1
2
3
4
5
6
7
475 45 475
ALLE MÅL I CM PÅ GRUNNLAG AV OPPMÅLING.
STREK UNDER TALLET REFERER TIL UKORREKT TEGNING.
LEILIGHETER HVOR BAD ER INSTALLERT:
102A, 204A, 2018, 2038, 3038.
103B ER UNDER RESTAURERING.
NYE BAD 1
MÅL 1:100
ARKITEKT GANGSTØ
CONRADIS GT. 1
OSLO 10 12 89
REV 30 04 91
REV 15 04 91
5



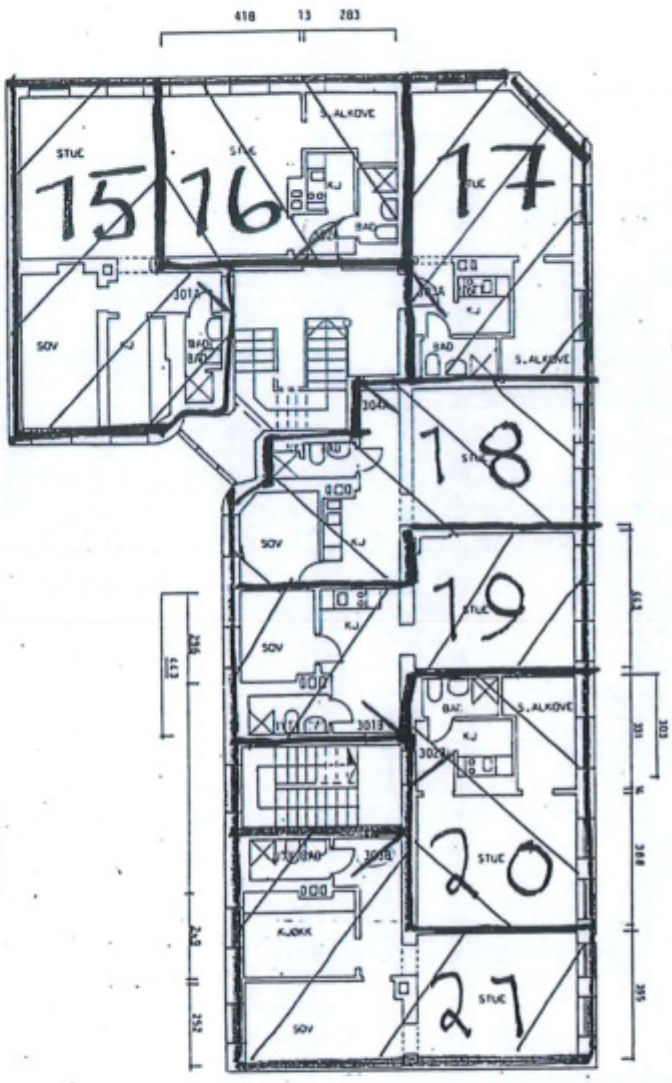

PLAN 2.ETG

ALLE MÅL I CM PÅ GRUNNLAG AV OPPMÅLING.
STREK UNDER TALLET REFERER TIL UKORREKT TEGNING.

LEILIGHETER HVOR BAD ER INSTALLERT:
102A, 204A, 2018, 2038, 303B.
103B ER UNDER RESTAURERING.

NYE BAD 2
MÅL 1:100
CONRADIS GT. 1
OSLO 10 12 89
REV 30 09 91
REV 15 04 91
ARKITEKT GAMST
WERGELANDSVEIEN 15 0127 OSLO 1
TLF 36 44 14 FAX 20 96 01

2



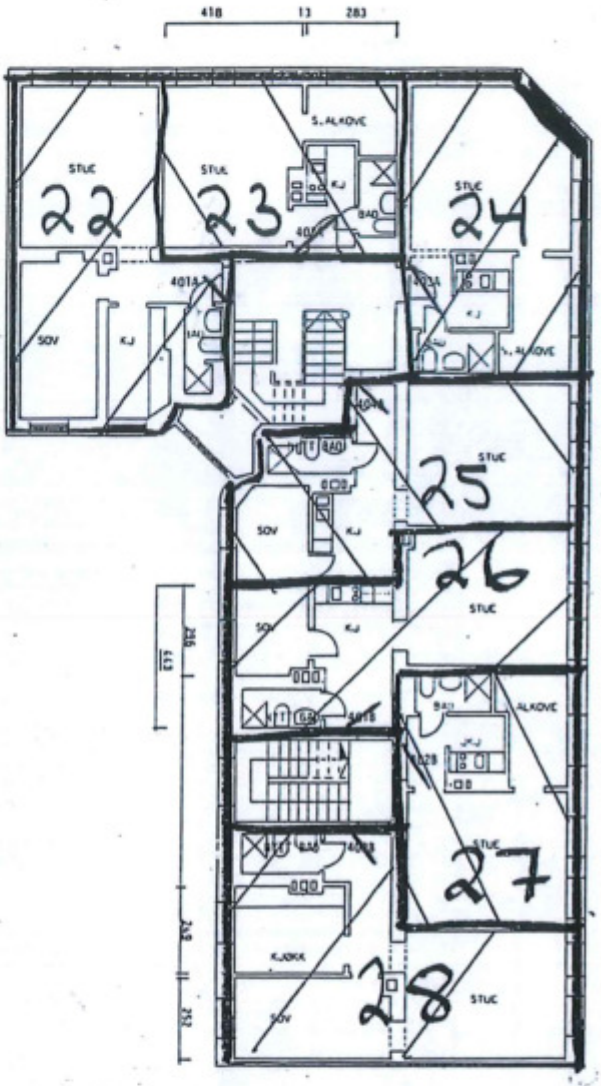

PLAN 3. ETG

ALLE MÅL I CM PÅ GRUNNLAG AV OPPMÅLING.
STREK UNDER TALLET REFERER TIL UKORREKT TEGNING.

LEILIGHETER HVOR BAD ER INSTALLERT:
102A, 204A, 201B, 203B, 303B.
103B ER UNDER RESTAURERING.

| | | | |
|---|---|---|---|
| ARKITEKT GAMST AS<br>WERGELANDSVEIEN 15 0167 OSLO<br>TLF 35 44 14 FAX 2096 01 | NYE BAD 3 | CONRADIS GT. 1 | REV 30.04.91<br>REV 15.04.91<br>OSLO 10 12 89 |
| | MÅL 1:100 | | |

3



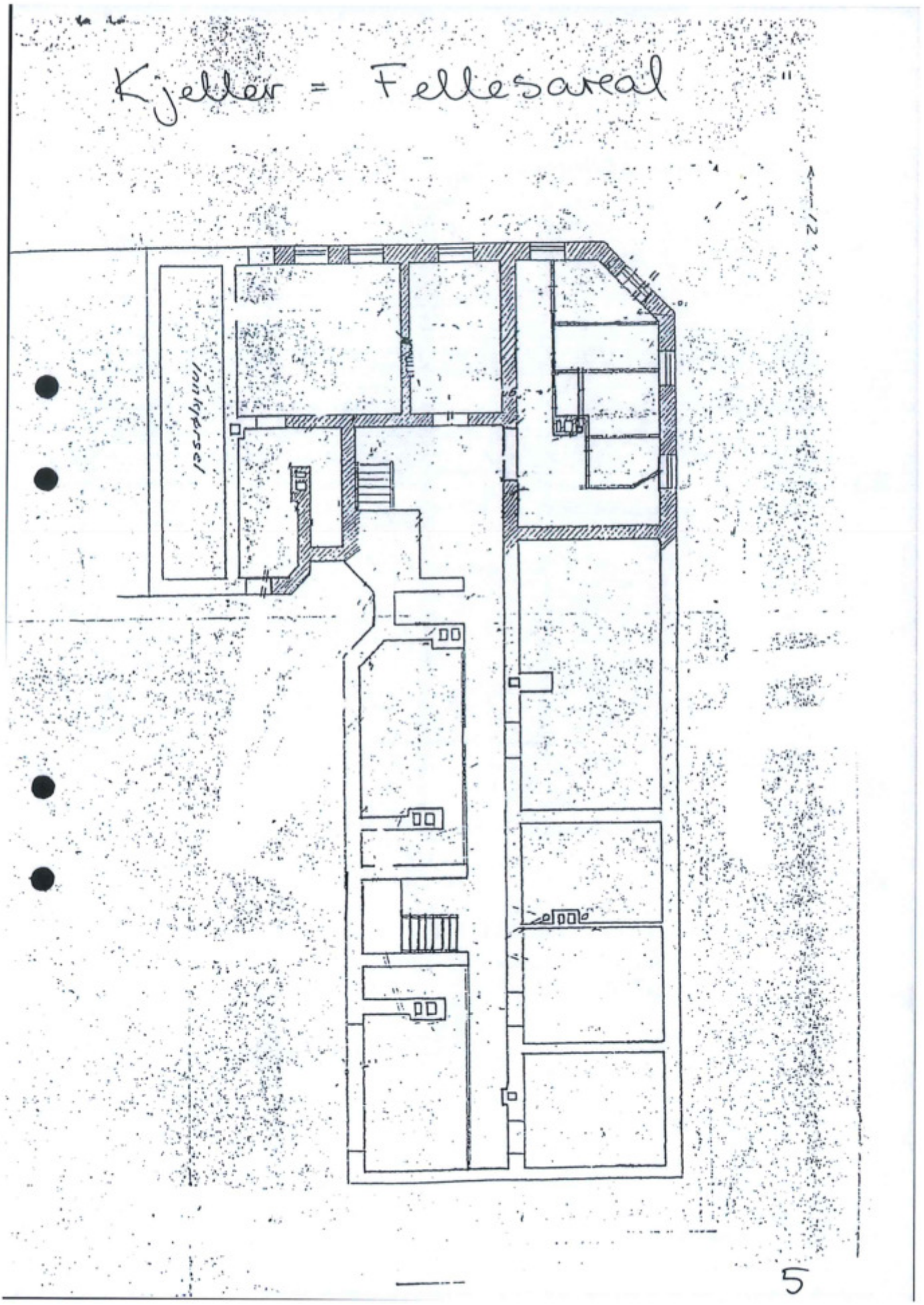

PLAN 4 ETG.

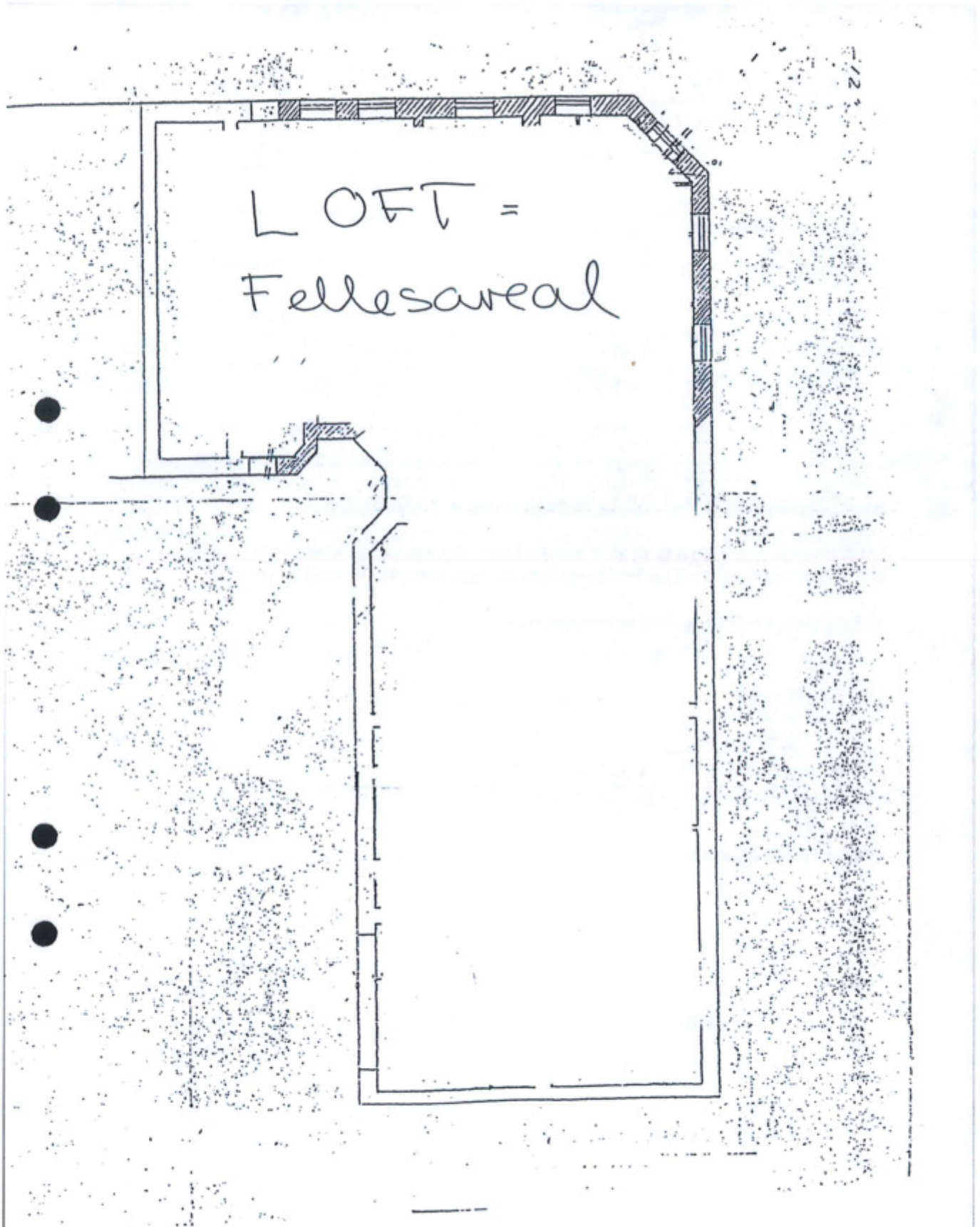
ALLE MÅL I CM PÅ GRUNNLAG AV OPPMÅLING.
STREK UNDER TALLET REFERER TIL UKORREKT TEGNING.

LEILIGHETER HVOR BAD ER INSTALLERT:
102A, 204A, 2018, 203B, 303B.
103B ER UNDER RESTAURERING.

| | | |
|---|---|---|
| NYE BAD. 4. | CONRADIS GT. 1 | Rev 30 04 91<br>REV 15.04.91 |
| MÅL 1:100 | OSLO 10 12 89 | |
| ARKITEKT GAMST MERGELANDSVEIEN 15 0127 OSLO 1<br>TLF 36 44 16 FAX 20 95 01 | | |

4


Kjeller = Fellesareal
Inngangsparti
5




6

**T. Swartling AS**
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

EiendomsRingen®

Griniveien 10
0756 Oslo
Telefon 22 73 10 60
Telefax 22 52 08 05
Klientkonto:
6051.06.04809
Foretaksnummer:
945064358

Oslo Byskriverembete
P.B. 8133 Dep
0033 OSLO

3. des. 97

**Oppdelingsbegjæring med vedlegg til seksjonering av Conradis gate 1**

Vedlagt oppdelingsbegjæring, kopi av brev fra kommunen om godkjenning av seksjonering, kopi firmaattest Conradis gate 1, plantegninger og reguleringsplan for tinglysning.

Vedlagt sjekk kr. 757,- til dekning av deres gebyr.

Med vennlig hilsen
T. Swartling AS

Christian Dreyer
Megler/ Bedriftsøkonom

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0063 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3698199/25926725
Bestilling: C3 2025-03-12 (8) 4

Dato
12.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 27319 | 105 | 21.4.2006 | ERKLÆRING/AVTALE<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 228 | 9 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til
Oslo Kommune Plan og Bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 27319
2 1 APR 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

**Begjæring[1] om:**
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 228 | 9 | | |

Rett kopi bekreftes
Jorun Weierud
Statsaut. eiendomsmegler

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 979 945 817 | Boligsameiet Conradis gate 1 | |

Doknr: 27319 Tinglyst: 21.04.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. Begjæring**

| S.-nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 69 | B | 13 | B | 40 | B | 25 | B | 50 | B | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 30 | B | 14 | B | 58 | B | 26 | B | 50 | B | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 49 | B | 15 | B | 60 | B | 27 | B | 40 | B | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 50 | B | 16 | B | 39 | B | 28 | B | 58 | B | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 50 | B | 17 | B | 49 | B | 29 | B | 70 | B | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 40 | B | 18 | B | 50 | B | 30 | B | 92 | B | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 58 | B | 19 | B | 50 | B | 31 | B | 63 | B | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 60 | B | 20 | B | 40 | B | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 39 | B | 21 | B | 58 | B | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 49 | B | 22 | B | 60 | B | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 50 | B | 23 | B | 39 | B | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 50 | B | 24 | B | 49 | B | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1609 = nevner: 1609

**4. Supplerende tekst** [7]

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

Nye seksjoner med snr. 29, 30 og 31 opprettes av tidligere fellesareal på loft.
Boder blir tilleggsareal til seksjonene.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 26/3-06 | Marit B. Strand, Hans Ch. Strand og Hege Strand |

Rettet etter avtale med statsaut. eiendomsmegler Jorun Weierud
Arne Syvertsen

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Oslo, den 26/3 - 06 | Marit B. Strand<br>Hans Chr. Strand<br>Hege Strand<br>Marit B. Strand, Hans Ch. Strand og Hege Strand | |

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).

eller

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

| Sted og dato | Underskrift |
|---|---|
| Oslo 26/3-06 | Marit B. Strand Hans Ch. Strand Hege Strand<br>Marit B. Strand, Hans Ch. Strand og Hege Strand |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

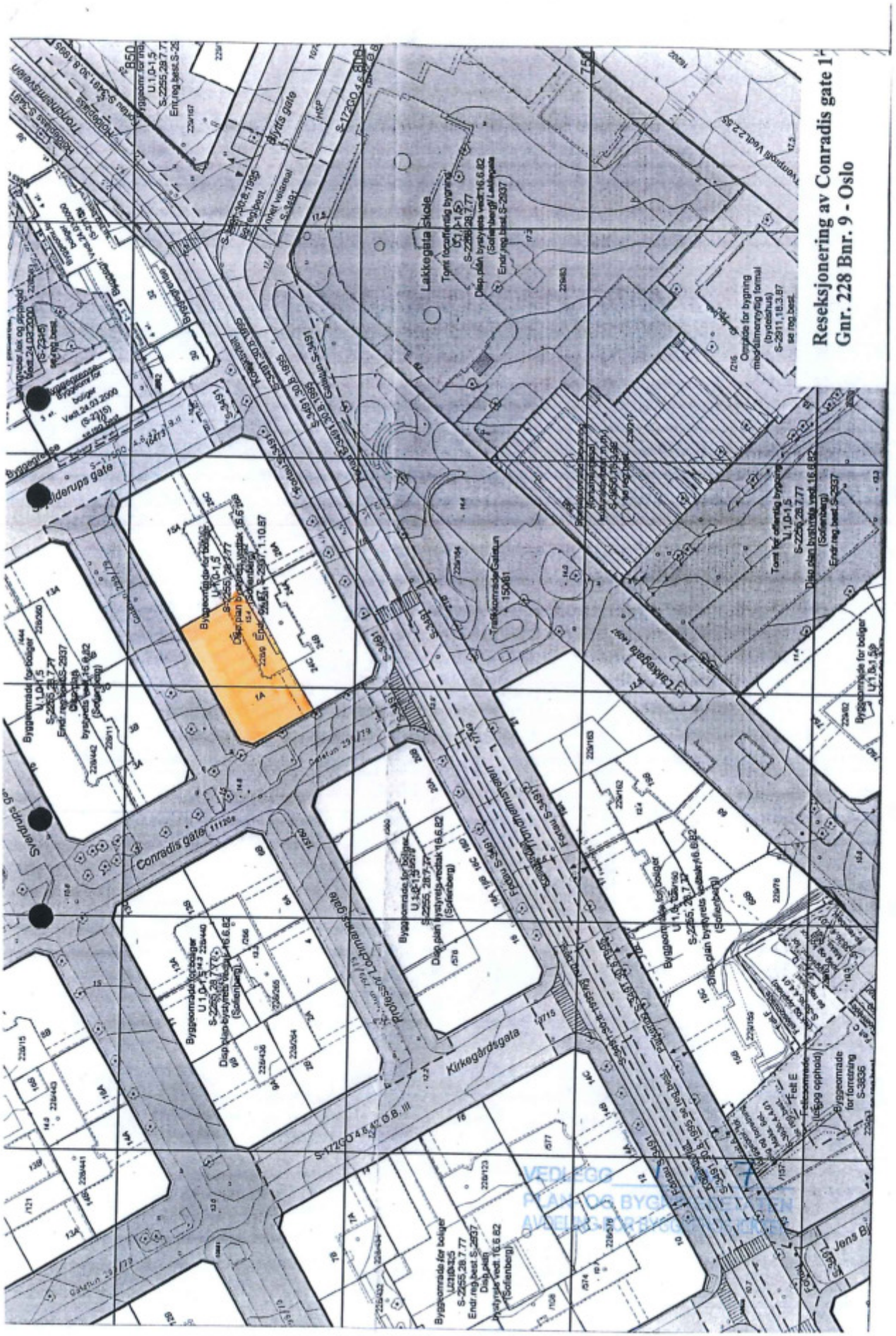
| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | |
|---|---|---|---|---|
| 228 | 9 | 1-31 | | Oslo **kommune** |

| Sted og dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 6/4-06 | Plan- og bygningsetaten<br>AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 26/3-06 | Marit B. Strand Hans Ch. Strand Hege Strand<br>Marit B. Strand, Hans Ch. Strand og Hege Strand |


Reseksjonering av Conradis gate 1
Gnr. 228 Bnr. 9 - Oslo
Lakkegata skole
Conradis gate
Kirkegårdsgata
Lakkegata
Sofienbergparken
Sofienberg
Trikkekonstruksjon
150kV
VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGESAK

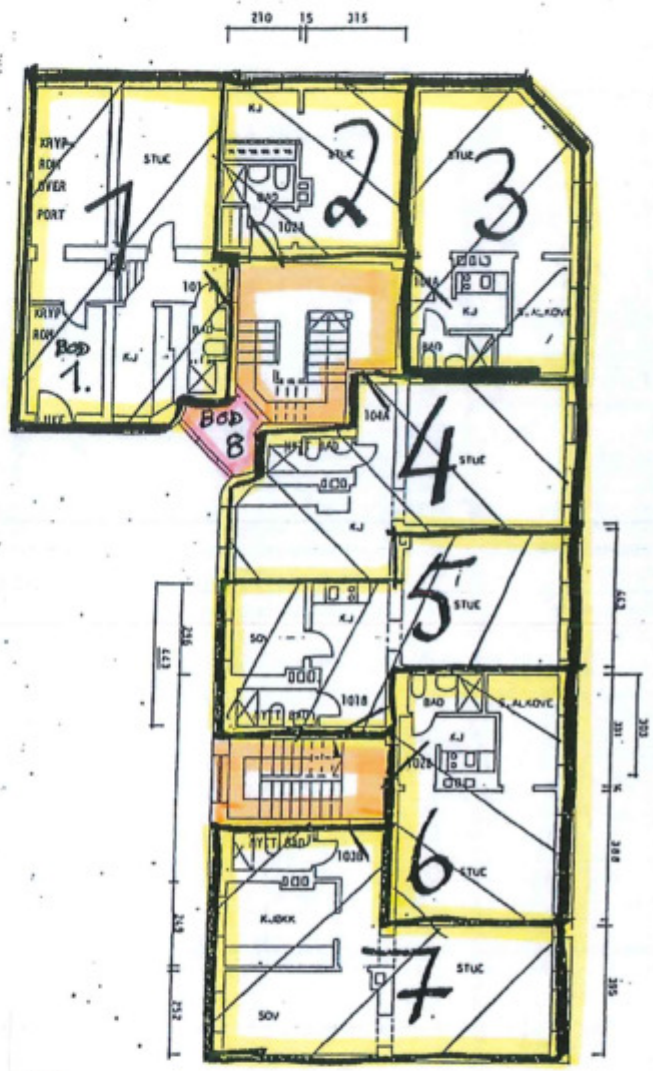



Oransje - fellesareal
Gult – Skille mellom leiligheter
Rosa – Skille mellom boder
Reseksjonering av Conradis gate 1
Gnr. 228 Bnr. 9 - Oslo

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGESAKER

CONRADISGATE. 1 - 228/9 INNREDNING AV LOFT
NY PLAN KJELLER - SEKSJONERING 28.02.06 - TNR 12-S

ARKITEKT MNAL NPA GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO - tlf 22 56 70 72 fax 22 69 89 79




PLAN 1. ETG

ALLE MÅL I CM PÅ GRUNNLAG AV OPPMÅLING!
STREK UNDER TALLET REFERER TIL UKORREKT TEGNING.

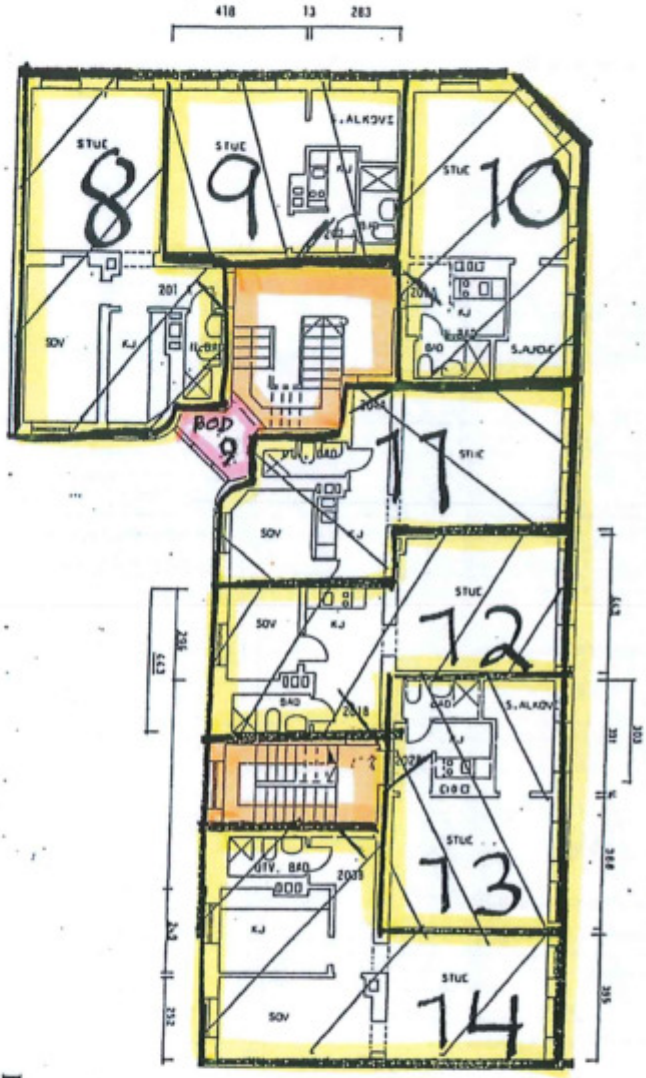
LEILIGHETER HVOR BAD ER INSTALLERT:
102A, 204A, 2018, 2038, 3038.
1038 ER UNDER RESTAURERING.

**Reseksjonering av Conradis gate 1**
**Gnr. 228 Bnr. 9 - Oslo**

**Oransje - fellesareal**
**Gult – Skille mellom leiligheter**
**Rosa – Skille mellom boder**

NYE BAD 1
MÅL 1:100
ARKITEKT GAMST
CONRADIS GT. 1
OSLO 10 12 99
UEV 30.04.01
GAV 15.04.01
5

VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER




PLAN 2. ETG

ALLE MÅL I CM PÅ GRUNNLAG AV OPPMÅLING.
STREK UNDER TALLET REFERER TIL UKORREKT TEGNING.

LEILIGHETER HVOR BAD ER INSTALLERT:
102A, 204A, 2018, 2038, 3038.
1038 ER UNDER RESTAURERING.

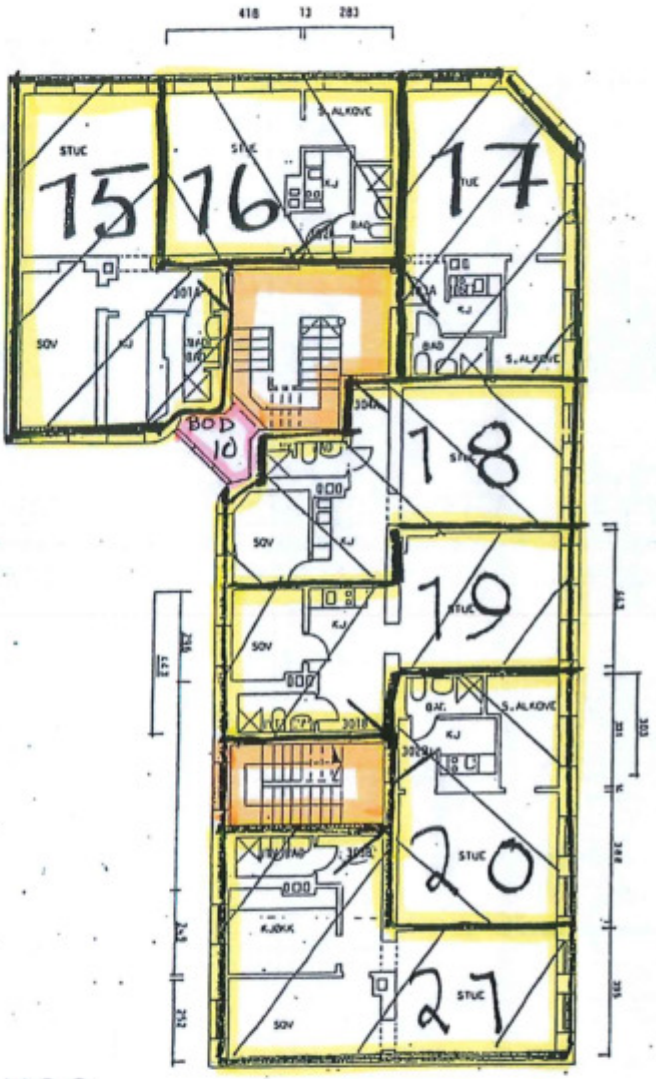
**Reseksjonering av Conradis gate 1**
**Gnr. 228 Bnr. 9 - Oslo**

**Oransje - fellesareal**
**Gult – skille mellom leiligheter**
**Rosa – Skille mellom boder**

| | |
|---|---|
| CONRADIS GT. 1 | |
| OSLO 10 12 89 | REV 30 05 91 |
| | REV 15 04 91 |
| NYE BAD 2 | |
| MÅL 1:100 | |
| ARKITEKT GAMST | |
| WERGELANDSVEIEN 15 0171 OSLO | |

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

2



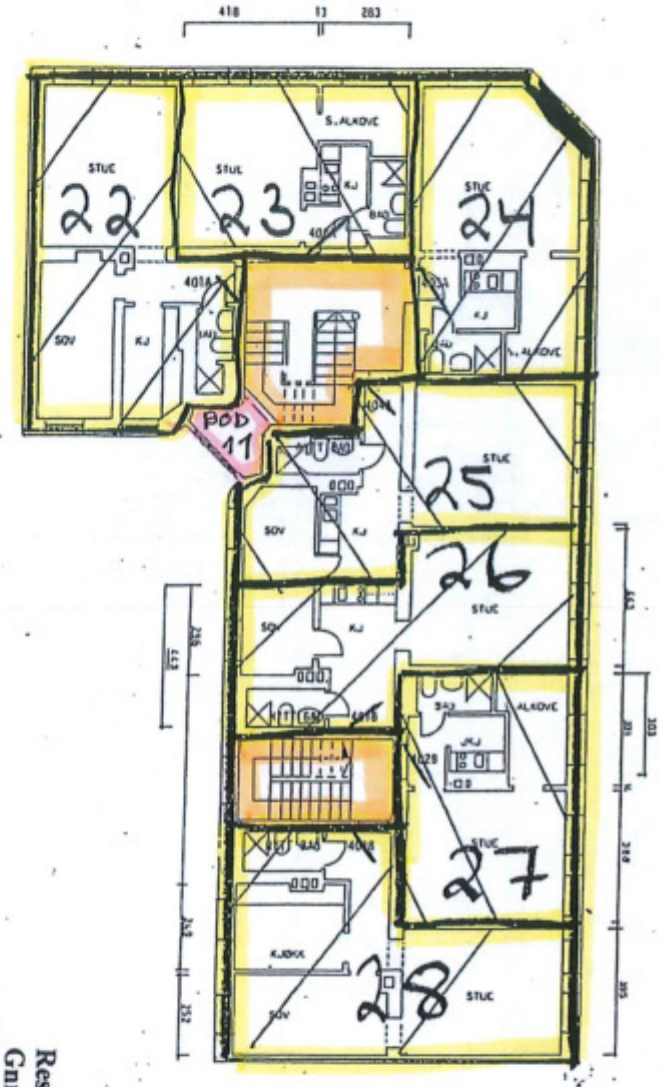

Oransje - fellesareal
Gult – Skille mellom leiligheter
Rosa – Skille mellom boder

Reseksjonering av Conradis gate 1
Gnr. 220 Bnr. 9 - Oslo

VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

| | |
|---|---|
| NYE BAD 3 | |
| MÅL 1:100 | |
| ARKITEKT GAMST | |
| CONRADIS GT. 1 | |
| OSLO 10 12 99 | |
| REV 30.04.01 | |
| REV 15.04.01 | |

3




PLAN 4 ETG.

ALLE MÅL I CM PÅ GRUNNLAG AV OPPMÅLING.
STREK UNDER TALLET REFERER TIL UKORREKT TEGNING.

LEILIGHETER HVOR BAD ER INSTALLERT:
102A, 204A, 203B, 303B, 303B
103B ER UNDER RESTAURERING.

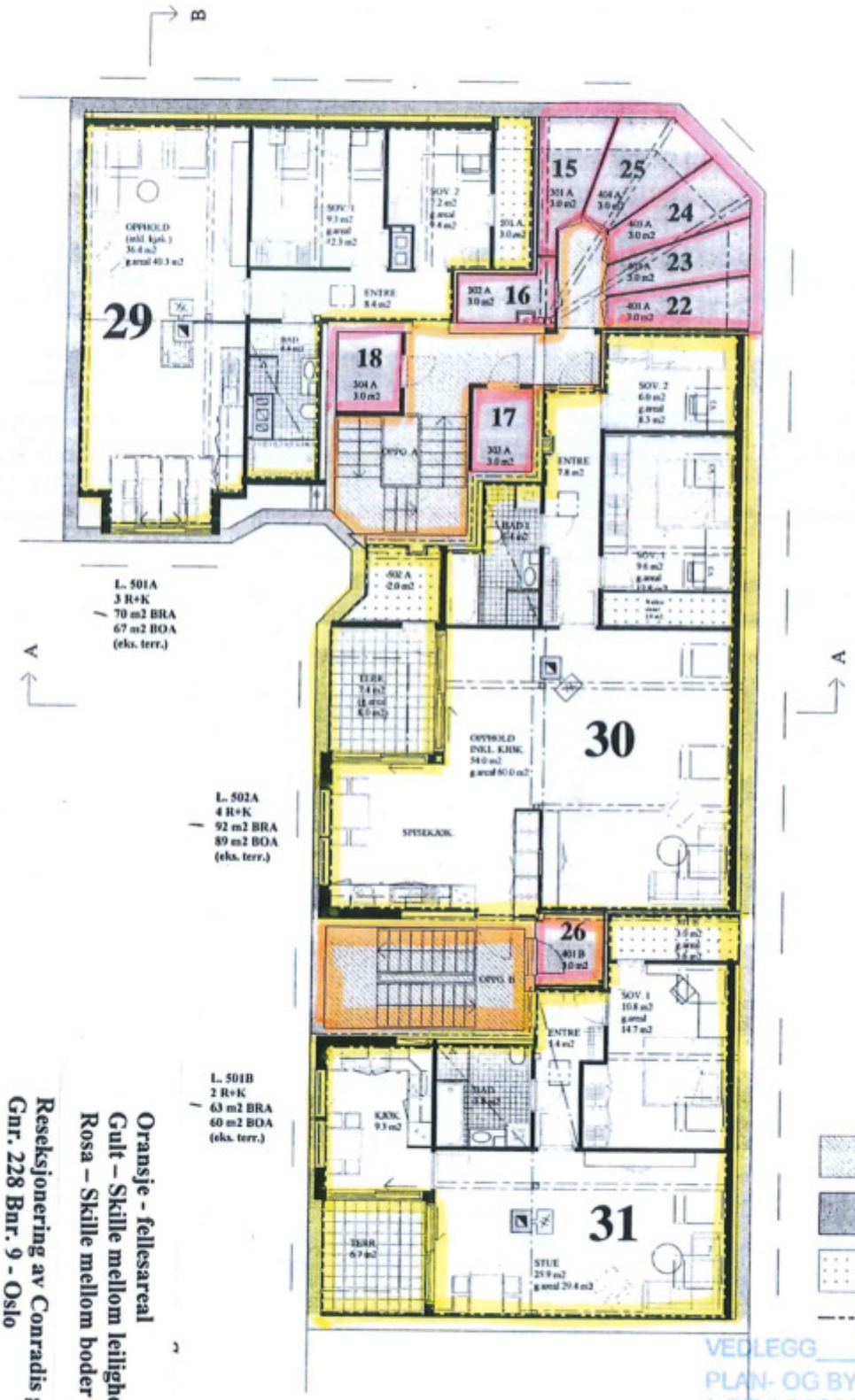
**Reseksjonering av Conradis gate 1**
**Gnr. 228 Bnr. 9 - Oslo**

**Oransje - fellesareal**
**Gult – Skille mellom leiligheter**
**Rosa – Skille mellom boder**

| | |
|---|---|
| NYE BAD. 4. | |
| MÅL 1:100 | |
| ARKITEKT GANGSTØ | |
| CONRADIS GT. 1 | |
| OSLO 10 12 99 | |
| REV 30 04 01 | |
| REV 15.04.01 | |

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

4




Oransje - fellesareal
Gult – Skille mellom leiligheter
Rosa – Skille mellom boder

Reseksjonering av Conradis gate 1
Gnr. 228 Bnr. 9 - Oslo

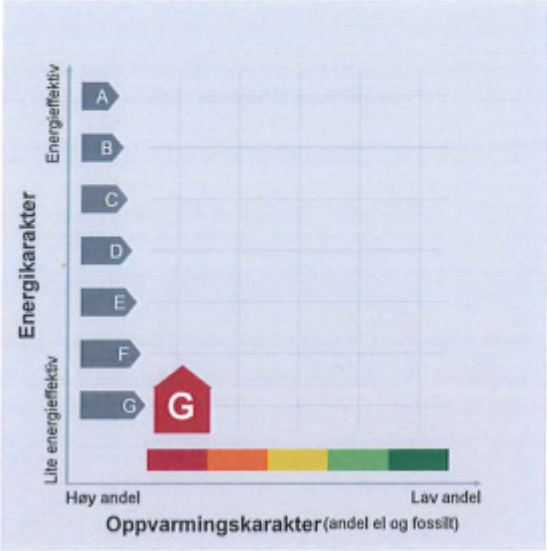
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

CONRADISGATE. 1 - 228/9 - INNREDNING AV LOFT
NY PLAN LOFT - SEKSJONERING 28.02.06 - TNR 17-S
ARKITEKT MNAL NPA GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO - tlf 22 56 70 72 fax 22 69 89 79

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Conradis gate 1A |
| Postnummer | 0559 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 228 |
| Bruksnummer | 9 |
| Seksjonsnummer | 8 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80568428 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-94397 |
| Dato | 19.03.2025 |




**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.

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Conradis gate 1 A
Gnr. 228 Bnr. 9 Snr. 8 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
154-25-0063


**Meglerforetak:** Soria Moria Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Henrik Sjuve

**Telefon / Mobil:** 23 05 55 80 / 92 22 51 44

**E-post:** henrik.sjuve@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

# Notater

# Notater