PRIVATMEGLEREN
PARK

BEHRENS' GATE 8B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Behrens' gate 8 B, 0257 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 6, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2397 **Referansenummer:** LE3066

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Thor Vegard Bjørnerud PM Park

Takstgruppen Stavern Taksering AS Takst og ingeniørtjenester

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

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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Klassisk bygårdsleilighet beliggende i en karakteristisk bygård over fire etasjer med pusset og dekorativ murfasade. Bygget er oppgradert med B30-branndører mot oppgang og baktrapp, samt personheis fra kjeller til loft.

Leiligheten ligger i 4. etasje og fremstår med gjennomgående høy standard. Den har romslige oppholdsrom, god takhøyde og store vindusflater som gir gode lysforhold. Innvendig er det blant annet fiskebensparkett i oppholdsrom, nymalte overflater og et tidsriktig kjøkken med profilerte fronter, benkeplate i heltre valnøtt og integrerte hvitevarer. Badet er utstyrt med varmekabler og opplegg for vaskemaskin.

Boligen er generelt godt vedlikeholdt, men det er registrert enkelte forhold med TG2 som en eventuell kjøper bør gjøre seg kjent med. Alle registrerte avvik og vurderinger fremkommer nærmere beskrevet i rapportens respektive avsnitt.

Det gjøres oppmerksom på at eldre bygg ofte kan få TG2 på enkelte bygningsdeler uten at det er nødvendig med eller mulighet for utbedrende tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ett eldre vindu med ett lag glass i stue.
ett vindu i gang mot toalett er fra 2026
Tidsriktig entredør med B 30 brannklassifikasjon og B30 brannklassifiert dør mot baktrapp.

Normal bruksslitasje alder i betraktning.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Balkong på ca 7,3m2 mot sydvest. Balkongen er i stålkonstruksjon og har dekke med treheller.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fiskebensparkett og parkett i oppholdsrom, flis i entre og på toalett, parkett på bad.
Vegger: malte plater og malt mur, flis på bad.
Himling: malte plater med stukkatur, plater på bad. Store deler av stukkatur er nytt fra 2017.
kun mindre merker/sår på overflater og stedvis små mellomrom mellom gulvbord.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Boligen har mursteinspipe og kakkelovn. Kakkelovn er satt opp 2017.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glassdør og heltre dører.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er av tre. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 43mm. Det er også fremvist bilder som viser at membran går opp foran dør ved terskel.

Det er en gummilist ca 5mm høy som barriere rundt dusjsonen. Denne vurderes ikke å være så høy at det vil hindre at lekkasjevann går til sluk.
Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket. Eier opplyser at det er sveisemembran.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har veggmontert toalett.
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft under dør
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra Drømmekjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre valnøtt. Det er integrerte hvitevarer som: kjøleskuffer, kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, quooker varmtvannssystem og vannstoppsystem.
Det er ikke montert komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forebygge branntilløp.
Kjøkkenventilator montert i overskap med avtrekk til felles luftepipe.

SPESIALROM Gå til side

WC rom med vegghengt WC på kasse, håndvask på vegg. Flis på gulv og flis/mur på vegg. Laveffekts gulvvarme i toalettrom og i gangen utenfor. mekanisk avtrekk og tilluft via dør.
vegghengt WC

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap over bad. Avrenning til avløp.
WC har delvis plast og delvis forniklet opplegg. Det er enkelte kobberrør i bruk i forbindelse med varmtvannsbereder.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.
Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.
99 liters varmtvannsbereder i rom over bad. Det er avrenning via slange og bereder er tilkoblet automatisk vannstopper. Berederen er tilkoblet strøm med stikkontakt. Når berederen en gang byttes anbefales oppgradering av strømtilkoblingen til direktekobling.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Rekkverk er for lavt etter dagens byggeforskrifter. Det kan anbefales kontroll av el-anlegget (se eget punkt)

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

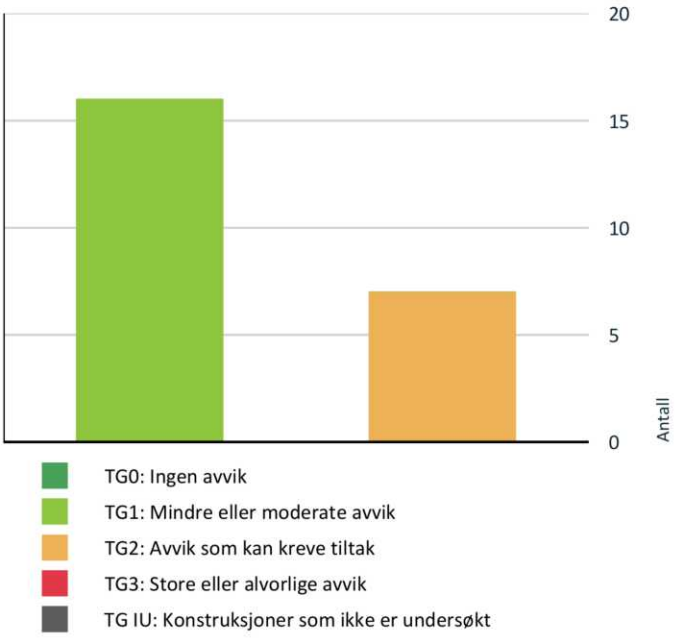
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger for takstmann, spørsmål gjeldende lovlighet vurderes av megler.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten bod i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er avvik:

Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Det er avvik:

Pga alder vil døren ha dårligere isoleringsevne enn nye dører og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Døren er pent malt utvendig men treverk er værslitt og tørt.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > lekkasjesikring Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke membran på veggen inne i kassen for sisternen, og det er ikke laget hull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Hele gulvet er våtsone og tregulv vurderes ikke som egnet materiale i en våtsone.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - WC Gå til side

Det er avvik:

På fremvist bilde mangler toalett membran på vegg inne i kasse for vegghengt WC

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Rekkverkshøyde er målt til 100cm. Rekkverkshøyde skal etter dagens forskrift være min 100 cm der hvor det er under 10 m høydeforskjell og min 120 cm der hvor høydeforskjell til underliggende nivå er over 10 m.
Det er målt ca 11,5m ned til bakkenivå.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1900

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Boligen har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ett eldre vindu med ett lag glass i stue.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men på grunn av alder og slitasje bør det påregnes oppgradering eller utskifting av vinduene på sikt.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for at pakninger og beslag svikter, noe som kan føre til trekk, fuktinntrengning og økte vedlikeholdskostnader.





TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

ett vindu i gang mot toalett er fra 2026

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Tidsriktig entredør med B 30 brannklassifikasjon og B30 brannklassifiert dør mot baktrapp.

Normal bruksslitasje alder i betraktning.









TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pga alder vil døren ha dårligere isoleringsevne enn nye dører og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Døren er pent malt utvendig men treverk er værslitt og tørt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, alder og slitasje tilsier at oppgradering må forventes.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca 7,3m2 mot sydvest. Balkongen er i stålkonstruksjon og har dekke med treheller.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fiskebensparkett og parkett i oppholdsrom, flis i entre og på toalett, parkett på bad.
Vegger: malte plater og malt mur, flis på bad.
Himling: malte plater med stukkatur, plater på bad. Store deler av stukkatur er nytt fra 2017.
kun mindre merker/sår på overflater og stedvis små mellomrom mellom gulvbord.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og kakkelovn. Kakkelovn er satt opp 2017.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres periodiske kontroller av pipen for å avdekke eventuelle skader eller behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glassdør og heltre dører.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er av tre. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 43mm. Det er også fremvist bilder som viser at membran går opp foran dør ved terskel.

Det er en gummilist ca 5mm høy som barriere rundt dusjsonen. Denne vurderes ikke å være så høy at det vil hindre at lekkasjevann går til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Hele gulvet er våtsone og tregulv vurderes ikke som egnet materiale i en våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tregulvet bør skiftes ut med egnet materiale for våtsone, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og lekkasjer som kan oppstå ved bruk av uegnede materialer i våtsonen.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket. Eier opplyser at det er sveisemembran.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - WC

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På fremvist bilde mangler toalett membran på vegg inne i kasse for vegghengt WC

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres membran på vegg inne i kassen for vegghengt WC for å hindre risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje. Manglende membran kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen og gir økt fare for råte og følgeskader.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft under dør

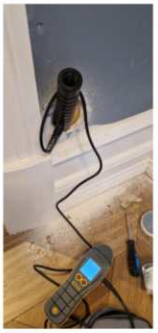
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

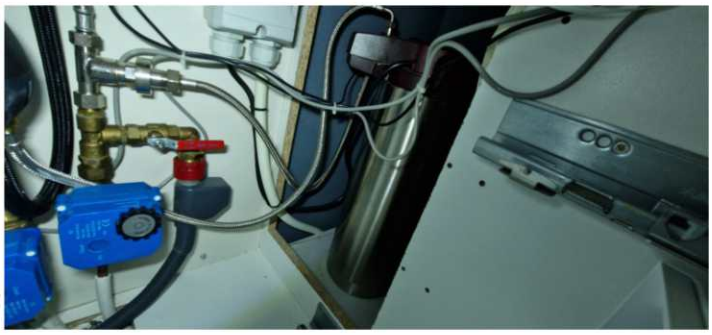
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra Drømmekjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre valnøtt. Det er integrerte hvitevarer som: kjøleskuffer, kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, quooker varmtvannsystem og vannstoppsystem.
Det er ikke montert komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forebygge branntilløp.

Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator montert i overskap med avtrekk til felles luftepipe.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC rom med vegghengt WC på kasse, håndvask på vegg. Flis på gulv og flis/mur på vegg. Laveffekts gulvvarme i toalettrom og i gangen utenfor. mekanisk avtrekk og tilluft via dør.



ETASJE > TOALETTROM

TG 2 lekkasjesikring

Beskrivelse

vegghengt WC

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke membran på veggen inne i kassen for sisternen, og det er ikke laget hull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres membran på veggen inne i kassen for sisternen, samt lages hull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Konsekvensen av manglende membran og synliggjøring er økt risiko for skjulte fuktskader og vannlekkasjer som ikke oppdages i tide, noe som kan føre til omfattende skader på konstruksjonen.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap over bad. Avrenning til avløp.
WC har delvis plast og delvis forniklet opplegg. Det er enkelte kobberrør i bruk i forbindelse med varmtvannsbereder.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

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.

Eldre bygg var mindre tette enn dagens bygg og ble ofte oppført uten ventiler for tilluft. Tettheten kan endre seg over tid ettersom bygget pusses opp. Når vinduer en gang skal skiftes kan det anbefales å montere vinduer med tilluftsventiler.

Manglende friskluftilførsel kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

99 liters varmtvannsbereder i rom over bad. Det er avrenning via slange og bereder er tilkoblet automatisk vannstopper. Berederen er tilkoblet strøm med stikkontakt. Når berederen en gang byttes anbefales oppgradering av strømtilkoblingen til direktekobling.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer kun for deler av anlegget

Inntak og sikringsskap

3. 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 På grunn av elde og manglende dokumentasjon på deler av anlegget (eldre en 5 år) bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

   Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk er for lavt etter dagens byggeforskrifter. Det kan anbefales kontroll av el-anlegget (se eget punkt)

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til 100cm. Rekkverkshøyde skal etter dagens forskrift være min 100 cm der hvor det er under 10 m høydeforskjell og min 120 cm der hvor høydeforskjell til underliggende nivå er over 10 m.
Det er målt ca 11,5m ned til bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det kan anbefales å øke høyden på rekkverket til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Endring av høyde på rekkverk vil endre fasaden mot bakgård og kan kun utføres i samråd med boligselskap/kommune.

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

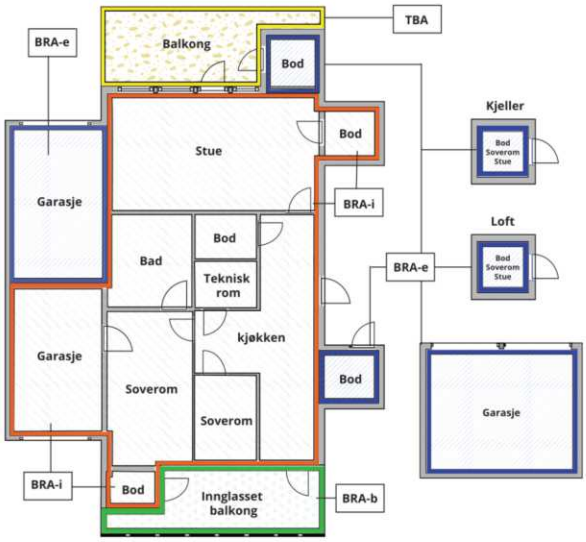
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	108			108	7
Kjeller		4		4	
SUM	**108**	**4**			**7**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, stue/kjøkken, gang, toalettrom, spisestue, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eiendommen lar seg ikke måle nøyaktig med vanlige metoder, på grunn av utforming og planløsning innenfor toleranse krav 2% med bruk av lasermåler mm.
Vi opplyser herved at areal målinger er utført av eksternt firma som bruker sikrere metoder.
Målingene er utført av Romly as med 3D laserskanning og garanteres av Romly AS

Bod i kjeller ermålt av takstmann til 4,4m2 og er rundet ned til 4m2
Balkong er målt til 7,3m2 og er rundet ned til 7m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger for takstmann, spørsmål gjeldende lovlighet vurderes av megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Maling, innlemming av toalett i leiligheten samt mindre elektriske arbeider.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	6		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Behrens' gate 8 B

Hjemmelshaver
Aronsen Karin Elisabeth Tell, Aronsen Pål Tell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er svært attraktiv med kort gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Nærhet til Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot nordøst på Dronning Mauds gate. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Haakon VIIs gate. Sving til høyre og inn på Munkedamsveien/Rv162. I rundkjøringen: Ta 3. avkjøring ut på Henrik Ibsens gate. Kjør gjennom 1 rundkjøring. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring ut på Frognerveien. Sving til høyre og inn på Skovveien. Sving til venstre og inn på Behrens' gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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/

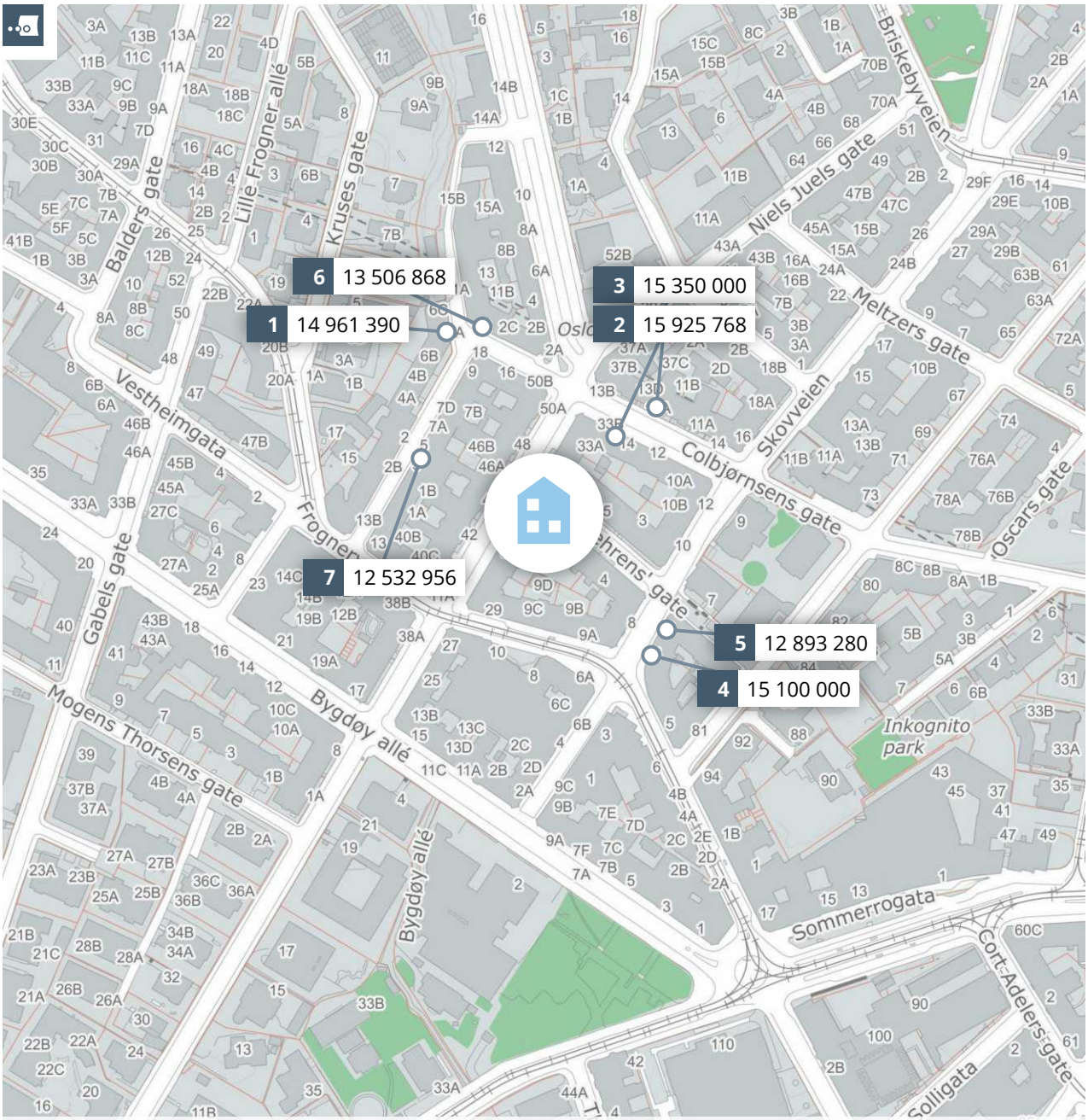
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LE3066

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

BEHRENS' GATE 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 16.05.2026

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: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Behrens' gate 8 B, 0257 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 213 BNR 6 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 8

Verdivurdert til

12 500 000

0	12 500 000	115 741
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	4 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	4 229
Formue	68 394
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haxthausens gate 6 A 96 m² 1906 4. etg 3 sov	16.02.2026	14 750 000	**14 750 000**	211 390	14 961 390	**155 848**
2	Colbjørnsens gate 14 115 m² 1898 2. etg 2 sov	29.10.2025	16 200 000	**15 900 000**	25 768	15 925 768	**138 485**
3	Colbjørnsens gate 13 A 101 m² 1896 5. etg 2 sov	18.03.2026	15 500 000	**15 350 000**	0	15 350 000	**151 980**
4	Skovveien 5 120 m² 1896 4. etg 2 sov	03.10.2025	14 900 000	**15 100 000**	0	15 100 000	**125 833**
5	Behrens' gate 2 95 m² 1897 3. etg 2 sov	13.01.2026	12 800 000	**12 800 000**	93 280	12 893 280	**135 719**
6	Colbjørnsens gate 15 110 m² 1898 3. etg 3 sov	11.08.2025	13 500 000	**13 500 000**	6 868	13 506 868	**122 790**
7	Haxthausens gate 3 102 m² 1917 2. etg 2 sov	17.02.2026	12 450 000	**12 350 000**	182 956	12 532 956	**122 872**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

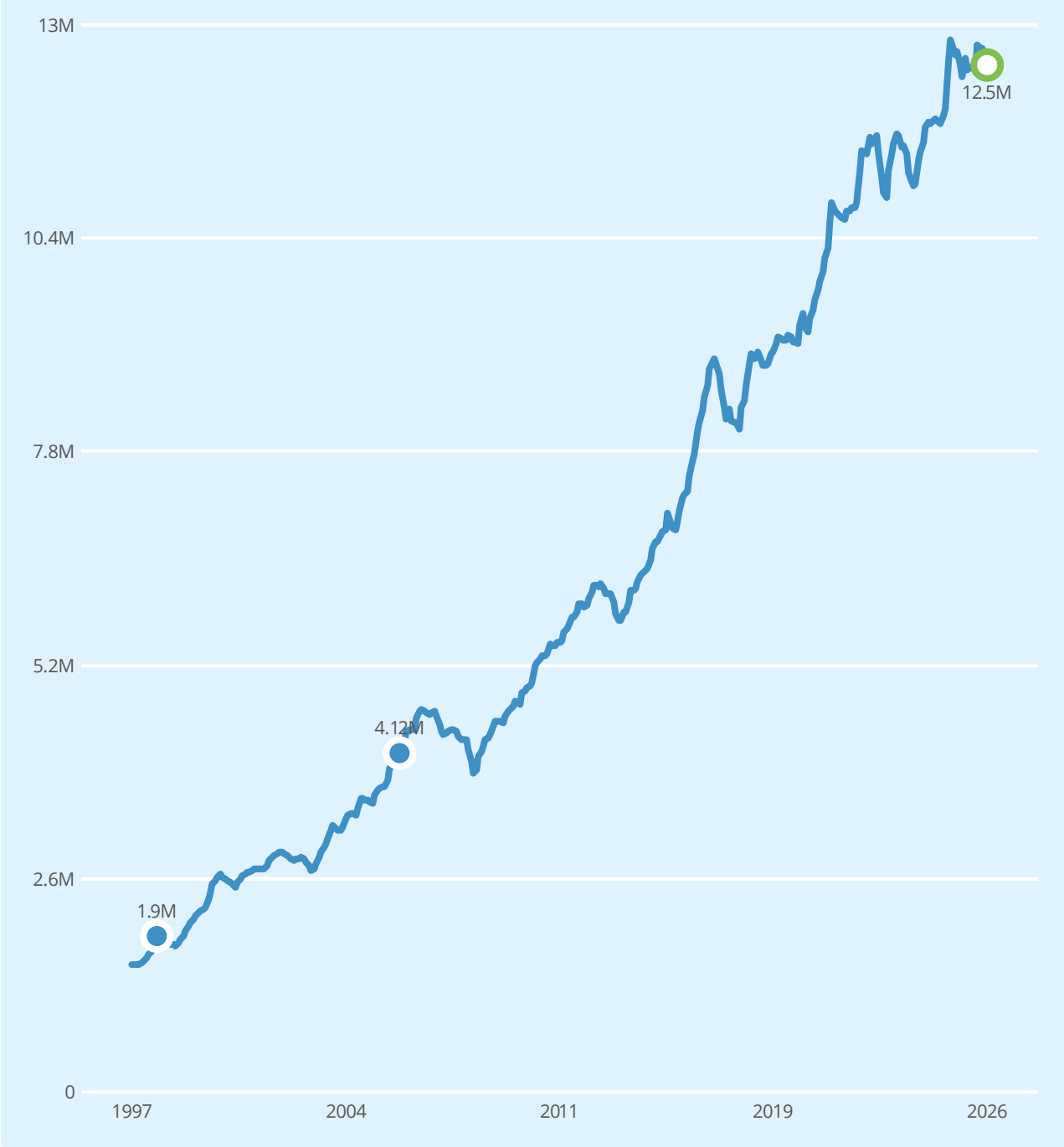
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.02.2006	27.06.2006	21.09.2006	3 900 000	4 100 000	24 172	4 124 172
04.03.1998		04.03.1998	-	1 900 000	-	1 900 000

Leiligheter til salgs i 257 OSLO nå

23
leiligheter til salgs

14.6M
14.2M
13 637 000 Prisantydning i snitt
13.4M
13.0M
12.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Leiligheter solgt i 257 OSLO siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

9 239 000 Salgspris i snitt
9 191 000 Prisantydning i snitt
9.1M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 606 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
123 026 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
115 741 Behrens' gate 8 B Totalpris 12 500 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260085
Addresse	Behrens' gate 8B		
Postnr.	0257	Sted	OSLO
Selgers navn	Pål Tell Aronsen		
Selgers navn	Karin E Tell Aronsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

17 sept. 2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet er forsikret i Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89477955

Våtrom

Initialer selger:
P T
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Full renovering gulv , vegg , vann, avløp og El

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bilder og faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Helsveiset membran lagt av Børge Rindal , Membranservice as org.nr. 848992712

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fra sluk til eksisterende soil

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Nye stikk og brytere samt kontroll av varmekabler.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Legging av varmekabler til netting før støp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder , faktura

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kjøkken 2017 : vann og avløp , oppvaskmaskin og QuookerBad /wc 2017/2026 : 2017 vann og avløp, klosett , servant og vaskemaskin . 2026 ny varmtvannsbereder.Bruksendring bod til Wc.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kjøpsavtale med Drømmekjøkken.Bad : Rørleggermester Johny Smeby org 970374337. Faktura , samsvarserklæring 2026

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se kronologisk oversikt i salgsoppgave under punkt om Sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon besittes av styret i Sameiet/OBF

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se kronologisk oversikt i salgsoppgave under punkt om Sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon besittes av styret i sameiet/OBF

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Seksjonering av 4 loftsleiligheter i 1992

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Omtalt under offentlige forhold i salgsoppgave

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye kurser og skifte av alle sikringer med jordfeilbryter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kun generell faktura fra Simonsen Alt i bygg

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia - se over

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bruksendring bod til wc samt ny åpning bærevegg. Ferdigstilles mai 2026

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkong 2004

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.05.2026

Signert av *Pål Tell Aronsen*

Signert av *Karin E Tell Aronsen*

Initialer selger:
P T
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sameiet Behrensgate 8		**Vår ref.:**	398/12	**Fødselsdato eier:**	02.10.1960
BEHRENS' GATE 8		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	17.04.1961
0257 OSLO		**Eiere:**	Karin Aronsen, Pål Aronsen		
Organisasjonsnr:	985 200 718	**Seksjonsnr:**	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 229**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	390
	Felleskostnader	3 839

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	52 792
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	938 804

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Camilla Bolling Muir
Adresse:	BEHRENS' GATE 8
Postnr/-sted:	0257 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	52 792	Andre inntekter:	6 948
Annen formue:	68 394	Utgifter:	5 853		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1900
Gårds/bruksnr:	213/6 - seksjon:12
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89477955

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2000	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:		BTA	116
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4		

Fasiliteter:

PARKERING
Sameiet har ingen parkeringsplasser til disposisjon for sameierne.

Boligopplysninger:

Sameiet Behrensgate 8	**Vår ref.:**	398/12	**Fødselsdato eier:**	02.10.1960
BEHRENS' GATE 8	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	17.04.1961
0257 OSLO	**Eiere:**	Karin Aronsen, Pål Aronsen		

Organisasjonsnr: 985 200 718

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør (som også passer til port, kjeller og baktrapp) kan bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke (mot dekning av kostpris). Skilt til postkasse skal være Postens standardskilt, og dette bestilles på Posten av hver enkelt seksjonseier.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
I henhold til forskrifter om brannforbyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha installert minst en godkjent røykvarsler samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyrer. Sameiet er ansvarlig for fellesområdet.

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet Behrensgate 8 har avtale med Global Connect, som som tilbyr bredbånd samt tv tjenester via Riks-TV. Kontakttelefon 38 99 01 00.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

EKSTRAORDINÆR NEDBETALING AV FELLESGJELD
Lånesaldo pr. 19.04.2024 er på 4 250 044 og lånet vil nedbetales gjennom innskudd iht. eierbrøken. Gjennom tilbakemelding fra seksjonseierne ønsker vi å fordelene nedbetalingen på fire runder over to år, med første runde 15. juni 2024, deretter hver 6. måned

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Knut Henrichsen. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking og løpende vedlikehold.
Sameiet har en fast rengjøringsavtale med to av sameiets egne beboere. Rengjøringen skjer annenhver uke i oppganger og annet fellesareal.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:

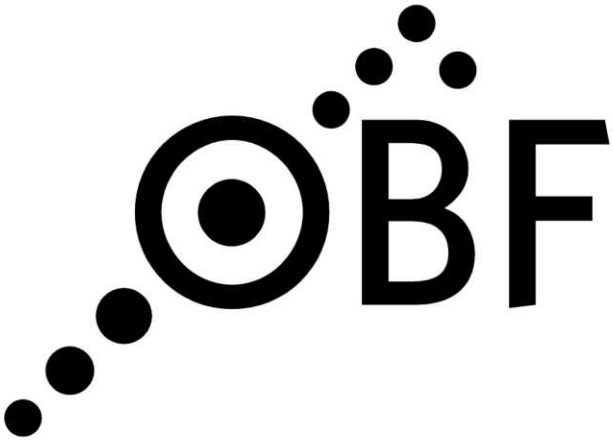
Sameiet Behrensgate 8

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 15.05.2025, kl 18:00

Sted: Bakgården, Sameiet Behrens' gate 8


OBF



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til camillabollingmuir@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

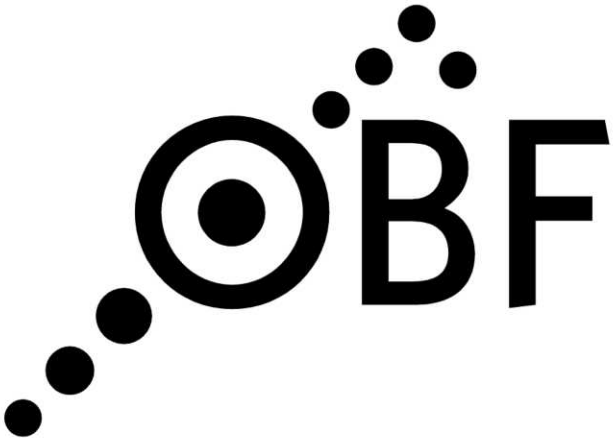
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Behrensgate 8 torsdag 15.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Årsmøte i Sameiet Behrensgate 8

Torsdag 15.05.2025, kl 18:00
Bakgården, Sameiet Behrens' gate 8

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Behrensgate 8

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

60.000,-

Hvorav 30.000 til styreleder, og 15.000 hver til de to resterende styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 60.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om søppeldunker bakgård

El Caminos søppeldunker kan likevel ikke stå fast i nabo-bygård, pga ny eierstruktur.

Hvor og hvordan skal de plasseres i bakgården nå, for minst mulig sjenanse for andre beboere?

Forslag til vedtak: Til diskusjon.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Thomas Groven om vindusutskiftning

Jeg vil gjerne ta opp at det er på tide og fikse vinduer i bygget. Jeg har flere vinduer mot bakgården som ikke kan åpnes for da faller de ned. Og jeg får ikke endret dette selv siden det er en del av bygget.

Forslag til vedtak: Det blir ingen kollektiv utskiftning av vinduer i kommende periode, men de beboerne som har vinduer de ønsker å bytte, kan gjøre det selv for egen kostnad med tillatelse fra styret. Tillatelse fås så sant nye vinduer følger tekniske krav og ser like ut som de forrige.

Styrets innstilling: Styret har ikke identifisert at det er et behov for å skifte alle vinduer i gården nå, men på et tidspunkt vil det bli. Med mindre vi ikke får noen annen informasjon, vil ikke full vindusutskiftning prioriteres i neste styreperiode, da det vi ønsker nå er å fokusere på å forbedre økonomien i sameiet og spare opp til fremtidig vedlikehold. De beboerne som har vinduer de ønsker å bytte raskt, kan gjøre det selv for egen kostnad med tillatelse fra styret. Tillatelse vil de få så lenge vinduet de får ser likt ut med det de bytter ut.

5.2 Forslag fra Tove Braathen om fast utvendig vindusvask

Vi hadde for 2 år siden en felles utvendig vindusvask, som var til god hjelp.
Det ble utført på bakgrunn av et forslag, som det var enighet om på årsmøtet i 2023.
Vedtaket ble at styret skulle innhente tilbud.
Styret innhentet da tilbud, og det ble gjennomført en felles utvendig vindusvask.

Jeg har et ønske om at vi kan etablere en **fast ordning** med utvendig vindusvask, en eller helst to ganger i året.

Forslag til vedtak:

1. At styret innhenter tilbud om fast felles utvendig vindusvask på fasade mot gate og bakgård,
en og 2 ganger i året.

2. At vi tar en felles avgjørelse når tilbud foreligger i forhold til kostnadene

Forslag til vedtak: Vi innfører herved felles vask av utvendige vinduer en gang hvert år på forsommeren. Styret velger beste tilbyder av tjenesten og forhandler fram en avtale omgående.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke legge opp til nye store, faste fellesutgifter, da vi er i en periode der vi ønsker å få ned hver enkelts husleie. Men vi syns Tove kommer med et godt forslag og ønsker likevel gå inn for en fast vindusvask en gang hvert år på forsommeren. Styret henter inn tilbud og velger beste leverandør av tjenesten.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Eirik Andresen

Styrets innstilling: Styrets forslag til ny styreleder: Camilla Bolling Muir

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Daniel Sipos

Camilla Bolling Muir

Styrets innstilling: Styrets forslag til nye styremedlemmer:

Marianne Aasgaard

Anna Øglænd

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Per Anton Drottning

Tove Braathen

Styrets innstilling: Per Anton Drottning

Tove Braathen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 24.03.2025

Styret i Sameiet Behrensgate 8

Styreleder, Eirik Andresen
Styremedlem, Camilla Bolling Muir
Styremedlem, Daniel Sipos
Varamedlem, Per Anton Drottning
Varamedlem, Eva Braathen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Behrensgate 8

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Eirik Andresen
Styremedlem, Camilla Bolling Muir
Styremedlem, Daniel Sipos
Varamedlem, Per Anton Drottning
Varamedlem, Eva Braathen

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på camillabollingmuir@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Behrensgate 8

Sameiet Behrensgate 8 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985200718. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Fem

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Knut Henrichsen. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking og løpende vedlikehold.

Sameiet har avtale om rengjøring med Lina og Jens Bolling Muir. Rengjøringen skjer annenhver uke i oppganger og annet fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Behrensgate 8 har avtale med Global Connect, som som tilbyr bredbånd samt tv -tjenester via Riks-TV. Kontakttelefon 38 99 01 00.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør (som også passer til port, kjeller og baktrapp) kan bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke (mot dekning av kostpris). Skilt til postkasse skal være Postens standardskilt, og dette bestilles på Posten av hver enkelt seksjonseier.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Behrensgate 8, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Behrensgate 8 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89477955.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Oppussing av bakgård, opprettelse av sykkelbod med støtte fra Oslo kommune,

samt bygging av utstyrsbod per nå disponert av El Camino.

2023: Heis ferdig

Oppussing av inngangsområde, samt full opprydding og maling av vegger og gulv i kjeller

Fasadevask samt maling av skitne gesimser + områder med avskallinger

2022: Et år med flere store arbeider:

- Stikkledning til hovedrør i Niels Juels gate ble skiftet. Arbeidet måtte utføres nokså akutt etter en større oversvømmelse og viste seg også å være mer omfattende først antatt. Ekstra lån ble opptatt i DnB for å dekke merkostnadene ved utvidet graving, som blant annet medførte sperring av Niels Juels gate i to uker.
- Gitter ble påmontert snøfangerne for å hindre dannelse av farlige istapper som kan gli mellom slissene i snøfangerne. Det ble inngått avtale med Rasfare.no om vedlikehold og utrykning ved snøfall over en definert grense.
- Installering av heis m/graving av bunngrop og reising av tårn over tak i 5. etasje ble påbegynt. Den praktiske gjennomføringen ble påbegynt i oktober og er planlagt avsluttet i april 2023.

2021: Snøfangere ble montert på tak mot Niels Juels gate og Behrens' gate.
Lekkasje i kjeller fra tett avløpsrør ble utbedret. Dette avdekket behov for en umiddelbar utskiftning av stikkledning til hovedrør i Niels Juels gate som ble igangsatt april 2022.

2020: Gesims i fasade ble utbedret, balkonger ble inspisert og utbedret der det var behov. Lekkasje i kjeller fra tett avløpsrør er utbedret.

2019: Ferdigstilling av branntiltak (boddører, branntetting av bakganger, kjellertrapp osv.) og endelig godkjenning av OBRE. Mindre utbedringer (lys, låser, pulverslokkere i fellesrom)

Overhaling av brannalarmssystem

2018: Brannsikrede dører montert i oppgang, dørpumpelukking i bakport, overgang til nærværsensor i belysning i kjeller

2017: Diverse mindre vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bakgård.

2016: Oppgradering fasade, rehabilitering av pipeløp samt skifting av tak. 2015: Div vedlikehold baktrapper, kjeller og rømningsveier, sjekk av el-anlegg felles

2014: Takreparasjon og mindre arbeider samt brannalarm

2013: Vedlikehold av trappeoppgang, nye kjellertrapper, reparasjon av tak mot Behrens gt., oppstart innstallasjon av brannalarm, utskifting av låser og oppgradering av diverse dører i fellesareal.

2012:

2011: Vedlikehold av fasade, vinduer, balkonger, vann og avløp. Ny lampe i oppgang, samt vedlikehold av el i fellesarealer.

2010: Vedlikehold av tak(leilighet), porttelefon, vann og avløp, el-anlegg, fasade og tak.

2009:

2008: Vedlikehold av uteområder, tak, boder, porttelefon, samt diverse vedlikehold

2007: Vedlikehold fasade og fellesarealer

2006: Rehabilitering og brannsikring (hoveddelen) av felleskjelleren, inkludert utskifting av horisontaltgående vannrør samt nytt elektrisk opplegg.

2005: Maling og vedlikehold av taket og pipene

2004: Rehabilitering av 5 stk balkonger mot gate ble utført vår/sommer 2004

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 2 møter, ellers foregår så og si alt styrearbeid via mailutveksling, noe som har passet alle bra.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi (nedbetaling av lån for lavere felleskostnader), samt mindre vedlikehold

14.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Behrensgate 8

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 762 421	1 084 060	1 274 851	1 174 451
Sum		**3 762 421**	**1 084 060**	**1 274 851**	**1 174 451**
Andre inntekter	2	73 236	1 798 418	0	0
Sum andre inntekter		**73 236**	**1 798 418**	**0**	**0**
Sum		**3 835 657**	**2 882 478**	**1 274 851**	**1 174 451**
Forretningsførsel og revisjon	3	76 951	64 575	65 350	68 300
Lønn og honorar	4	129 010	69 306	68 460	68 460
Vedlikehold	5	426 966	5 335 275	236 000	303 000
Eksterne tjenester	6	94 970	248 773	121 000	85 000
Kabel-tv og bredbånd		71 404	64 965	65 000	64 000
Forsikring		102 962	126 152	112 000	103 000
Kommunale avgifter		231 085	195 358	238 000	212 000
Brensel og strøm		28 933	45 599	50 000	45 000
Andre driftsutgifter	7	32 128	147 799	20 000	20 000
Sum		**1 194 408**	**6 297 802**	**975 810**	**968 760**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**2 641 249**	**-3 415 324**	**299 041**	**205 691**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**2 641 249**	**-3 415 324**	**299 041**	**205 691**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	10 999	37 044	0	0
Rentekostnad	9	263 771	273 998	287 684	217 371
Andre finansposter	10	-9 811	-9 279	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-242 961**	**-227 675**	**-287 684**	**-217 371**
Årsresultat	**11**	**2 398 288**	**-3 642 999**	**11 357**	**-11 680**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-2 228 572	-119 919	-121 931	-95 451
Endring i disponible midler	**11**	**169 716**	**-3 762 918**	**-110 574**	**-107 131**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 521	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	124 360	19 444
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		199 150	57 381
Innestående på særvilkår	13	4 949	4 936
Sum omløpsmidler		**337 980**	**81 761**
SUM EIENDELER		**337 980**	**81 761**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-4 291 760	-648 760
Årets resultat	11	2 398 288	-3 642 999
Sum egenkapital	**14**	**-1 893 472**	**-4 291 760**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	2 050 775	4 279 347
Sum langsiktig gjeld		**2 050 775**	**4 279 347**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		167 512	80 743
Skyldig off. myndigheter		3 563	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		7 058	3 047
Påløpne renter		801	2 427
Annen kortsiktig gjeld		1 743	8 005
Sum kortsiktig gjeld		**180 677**	**94 174**
Sum gjeld		**2 231 452**	**4 373 520**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**337 980**	**81 761**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Behrensgate 8

Sted:_____, dato:_____

Eirik Andresen Styreleder	Camilla Bolling Muir Styremedlem	Daniel Sipos Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	701 268	567 552	713 443	713 443
3602 Leieinntekt forretningslokaler	83 156	83 156	86 482	88 168
3605 Leieinntekter fellesarealer	10 080	0	0	0
3607 Renter og avdrag	402 059	372 012	414 086	312 000
3612 Inntekt kabel-tv	60 840	60 840	60 840	60 840
3613 Salg av nøkler	0	500	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	2 475 018	0	0	0
3690 Andre inntekter	30 000	0	0	0
Sum	**3 762 421**	**1 084 060**	**1 274 851**	**1 174 451**

Konto 3690 gjelder faktura til Pentagram AS.

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	73 236	1 798 418	0	0
Sum	**73 236**	**1 798 418**	**0**	**0**

Konto 8400 gjelder forsikringserstatning kr 28 236, tilskudd fra Klimaetaten kr 30 000, samt kr 15 000 for overtakelse av kvadratmeter i baktrapp.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 250	5 625	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar	52 554	51 780	53 000	54 000
Annen regnskapsførsel	18 147	7 170	6 350	7 800
Sum	**76 951**	**64 575**	**65 350**	**68 300**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Lønn og feriepenger	46 268	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	15 942	9 306	8 460	8 460
Andre godtgjørelser	6 800	0	0	0
Sum	**129 010**	**69 306**	**68 460**	**68 460**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. I tillegg er styret innvilget dekning av en styremiddag inntil kr 6 000. Sameiet har en deltidsansatt, men er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	347 748	1 499 594	230 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	68 784	3 808 320	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	10 435	0	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	17 361	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	6 000	3 000
Sum	**426 966**	**5 335 275**	**236 000**	**303 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	72 378	82 813	85 000	85 000
6360 Renhold	5 732	54 637	36 000	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	6 188	25 338	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	17 769	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 672	68 216	0	0
Sum	**94 970**	**248 773**	**121 000**	**85 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	514	1 808	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	4 900	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	90	0	0
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	0	477	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	6 000	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	484	13 079	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7770 Bank og kortgebyrer	2 861	3 283	0	0
7772 Andre gebyrer	7 500	1 191	0	0
7789 Drift heis	0	20 445	0	0
7790 Andre driftskostnader	20 770	96 525	20 000	20 000
Sum	**32 128**	**147 799**	**20 000**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	9 452	37 033	0	0
8053 Renteinntekt særvilkår 1	13	11	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 534	0	0	0
Sum	**10 999**	**37 044**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8146 Lånenr 1636.55.73879	263 771	274 538	287 684	217 371
8156 Lånenr 1213.46.94635	0	-540	0	0
Sum	**263 771**	**273 998**	**287 684**	**217 371**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-9 811	-9 279	0	0
Sum	**-9 811**	**-9 279**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**-12 413**	**3 750 505**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	2 398 288	-3 642 999
Avdrag langsiktig lån	-2 228 572	-119 919
B. Årets endring i disponible midler	**169 716**	**-3 762 918**
C. Disponible midler 31.12	**157 303**	**-12 413**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	124 360	14 544
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	4 900
Sum	**124 360**	**19 444**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 4 949 plassert på foliokonto i Sparebank 1.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold av heis og avløp, og refinansiering av dagens lån 1213.46.94635.
Lånenummer:	**16365573879**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 279 347
Avdrag i perioden:	2 228 572
Lånesaldo 31.12:	**2 050 775**
Saldo 5 år frem i tid:	1 686 324

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365573879	3	220 024	660 072
	1	157 052	157 052
	2	125 945	251 890
	2	115 323	230 646
	1	110 771	110 771
	1	104 701	104 701
	2	84 216	168 432
	1	83 002	83 002
	1	73 594	73 594
	1	62 972	62 972
	1	55 385	55 385
	2	46 129	92 258

Resultat og balanse med noter for Sameiet Behrensgate 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Behrensgate 8

Styreleder	Eirik Andresen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Camilla Bolling Muir (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Daniel Sipos (sign.)	23.04.2025

Til årsmøtet i
Sameiet Behrensgate 8

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Behrensgate 8 som viser et overskudd på kr. 2 398 288. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
05.05.2025

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 5. mai 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
05.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

05.05.2025 13:11:06

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Behrensgate 8 torsdag 15.05.2025 kl. 18:00 - Bakgården, Sameiet Behrens' gate 8.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Behrensgate 8

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Camilla Bolling Muir ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Marianne Aasgaard

Anna Øglænd

Daniel Sipos

Tove Braathen

Eirik Thrygg

Camilla Bolling Muir

Vedtak:
Til stede var 6 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Camilla Bolling Muir ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Anna Øglænd og Marianne Aasgaard valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til neste års drift.

Vi fortsetter samtidig å nedbetale sameiets gjeld i henhold til tidligere årsmøtevedtak.

Neste nedbetalinger skjer: 15. juni + 15. desember.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vi fortsetter å prioritere å holde felleskostnadene nede.

Tertialrapport, som gir en nærmere beskrivelse av selskapets økonomiske status, blir sendt oss først etter årsmøtets slutt.

OBFs generelle anbefaling er at vi til enhver tid har 25 % av sameiets årlige inntekter innestående på driftskonto.

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

60.000,-

Hvorav 30.000 til styreleder, og 15.000 hver til de to resterende styremedlemmer.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 60 000

Hvorav 30.000 til styreleder, og 15.000 hver til de to resterende styremedlemmer.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om søppeldunker bakgård

El Caminos søppeldunker kan likevel ikke stå fast i nabo-bygård, pga ny eierstruktur.

Vi har re-organisert dunkene, for at dunkene skal stå minst mulig sjenerende. Den oransje til El Camino står nå inni søppelskur, mens papirdunken står bak sykkelskur og glassdunken (som ikke regnes som brennbart avfall) står i mellomgang.

JT Studio (som tidligere hadde dobbeldunk med låsbart lokk) bytter til mindre dunk, av plasshensyn.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Thomas Groven om vindusutskiftning

"Jeg vil gjerne ta opp at det er på tide og fikse vinduer i bygget. Jeg har flere vinduer mot bakgården som ikke kan åpnes for da faller de ned. Og jeg får ikke endret dette selv siden det er en del av bygget."

Vedtak:

Det blir ingen kollektiv utskiftning av vinduer i kommende periode, men de beboerne som har vinduer de ønsker å bytte, kan gjøre det selv for egen kostnad med tillatelse fra styret. Tillatelse fås så sant nye vinduer følger tekniske krav og ser like ut som de forrige.

Dette følger av paragraf 2, fjerde ledd i vedtektene: "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".

Utskiftning av et vindu, som etter loven ikke må skiftes ut (ergo ikke tilfaller sameiets vedlikeholdsansvar), vil i utgangspunktet ikke medfører noen lemping på seksjonseiers forpliktelser mot sameiet. Det betyr altså at dersom en seksjonseier ønsker å skifte ut sitt vindu i privat regi, så må vedkommende fremdeles være med på spleiselaget ved fremtidige kollektive utskiftninger av vinduene. Dette er hovedregelen som følger av esl. § 29 første ledd, som sier at kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader og at disse felleskostnadene skal fordeles etter brøk.

Styret kan i løpet av neste periode gjennomføre en kartlegging av tilstanden på vinduene i gården.

5.2 Forslag fra Tove Braathen om fast utvendig vindusvask

"Vi hadde for 2 år siden en felles utvendig vindusvask, som var til god hjelp.
Det ble utført på bakgrunn av et forslag, som det var enighet om på årsmøtet i 2023.
Vedtaket ble at styret skulle innhente tilbud.
Styret innhentet da tilbud, og det ble gjennomført en felles utvendig vindusvask.

Jeg har et ønske om at vi kan etablere en **fast ordning** med utvendig vindusvask, en eller helst to ganger i året.

Forslag til vedtak:

1. At styret innhenter tilbud om fast felles utvendig vindusvask på fasade mot gate og bakgård,
en og 2 ganger i året.

2. At vi tar en felles avgjørelse når tilbud foreligger i forhold til kostnadene"

Vedtak:
Vedtak

Forslaget om vindusvask en gang i året (fortrinnsvis tidlig april) ble vedtatt. "Byens Vindusvask" kommer mandag 26. mai og vasker med teleskopstang. Begynner i 8-tiden i 5. etasje men manuell vasking fra morgenen av, kontaktperson Daniel Sipos (Tove Braathen også tilgjengelig den dagen).

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Eirik Andresen

Vedtak:
Camilla Bolling Muir ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Daniel Sipos

Camilla Bolling Muir

Vedtak:
Marianne Aasgaard og Anne Øglænd ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Per Anton Drottning

Tove Braathen

Notat: Det ble nevnt som ønskelig at varamedlemmene holdes nærmere orientert om styrets arbeid gjennom året. Settes på kopi når beslutninger er tatt.

Vedtak:

Tove Braathen og Eirik Thrygg ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 1845

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Camilla Bolling Muir
- Styreleder: for 2 år

- Marianne Aasgaard
- Styremedlem: for 2 år

- Anna Øglænd
- Styremedlem: for 2 år

- Tove Braathen
- Varamedlem: for 1 år

- Eirik Thrygg
- Varamedlem: for 1 år

Protokoll for Sameiet Behrensgate 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Bolling Muir (sign.)	18.05.2025
Sekretær	Camilla Bolling Muir (sign.)	18.05.2025
Protokollvitne	Marianne Aasgaard (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Anna Øglænd (sign.)	23.05.2025

SAMEIET BEHRENS' GATE 8, 0257 OSLO

HUSORDENSREGLER

Vedtatt enstemmig i sameiermøte den 25.4.2006

GENERELT

1. Husordensreglene for sameiet Behrens'gate 8 er bindende for seksjonseierne, for de som leier seksjoner i sameiet og for enhver som ellers gis adgang til seksjonene eller til eiendommen for øvrig. Disse plikter å sette seg inn i og å overholde ordensreglene, sameiets vedtekter og eventuelle andre gyldige pålegg gitt av sameiermøtene og styret.

   Seksjonseierne og leietakerne er ansvarlig for at de som disse gir adgang til seksjonene eller eiendommen for øvrig forholder seg overensstemmende med ordensreglene m.m, og de er ansvarlig for eventuelle skader og tap som slike påfører sameiet.

2. Husordensreglenes hovedformål er å sikre ivaretakelse og god drift av sameiets eiendom, ro og orden i eiendommen, gode og trivelige forhold for beboere og næringsdrivende, nattero for beboerne og annen ivaretakelse av sameiernes og brukernes felles interesser i eiendommen. Ingen må bruke seksjonene eller fellesarealene slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene eller i strid med offentlige lover og regler og/eller sameiets vedtekter og ordensregler.

   Alle brukere av eiendommen må opptre på en ansvarsfull og omtenksom måte i forhold til øvrige brukere og sameiet.

YTRE ORDEN

3. Søppelcontainere skal til enhver tid stå på anvist sted i bakgården. Hjelp til med å sette dem på plass om nødvendig. Alt søppel må være forsvarlig innpakket før det kastes i rette containerne. Alle esker, kartonger etc skal flatpakkes før det kastes i de containere som er beregnet for dette, slik at det opptar minst mulig plass. Containerne skal ikke fylles opp mer enn at lokket kan lukkes helt igjen. Er containerne fulle må man selv oppbevare søppelet inntil videre eller sørge for at det blir kastet på annen måte.

4. Løsøre, søppel, emballasje, skrot og lignende skal ikke hensettes i bakgården og heller ikke foran forretningene. Det skal til enhver tid være åpent, ryddig og ordentlig begge steder. Det samme gjelder for sameiets øvrige fellesområder, så som i kjeller, oppganger, loft og portrom. Styret kan for den ansvarliges regning sørge for å få fjernet ulovlig hensatt løsøre, skrot m.v.

   I bodene i kjeller og på loft må det ikke oppbevares ting som er brann- eller eksplosjonsfarlig eller som på annen måte representerer risiko for sameiet. Bodene må ikke innredes eller forandres utvendig/innvendig og skal kun benyttes til oppbevaring av løsøre.

5. Det er ikke tillatt å montere / henge opp reklameplakater, skilt, markiser, belysning, parabolantenner og lignende uten styrets forutgående skriftlige godkjenning. Styrets beslutning kan påklages til førstkommende ordinære eller ekstraordinære sameiermøte, som avgjør saken.

   Det samme gjelder i forhold til enhver annen forandring av uteområder, fasader, bygningen

utenfor den enkelte seksjon etc (herunder bygningsmessige installasjoner, anbringelse av utstyr, rørgjennomføringer, vifte- og ventilasjonsanlegg m.v.).

Ringeklokke- og postkassesystemene skal være enhetlig og ordentlig oppsatt og skiltet. Styret kan for den enkeltes regning bestille og montere nødvendige skilt.

6. Parkering av bil etc er ikke tillatt på sameiets eiendom, bortsett fra ved kortvarig av- og pålessing, ved hjulskift og lignende. Sykler, mopeder, barnevogner og lignende kan bare plasseres i bakgården eller på annet anvist sted, men uansett ikke i hovedoppgangen. Det er ikke tillatt å bruke sameiets utearealer i næringsmessig sammenheng.

7. Enhver bruker av eiendommen plikter av sikkerhetsmessige grunner å sørge for at ytterdører, kjeller- og loftsdører etc blir låst når vedkommende har gått inn eller ut av denne, og dessuten å låse slike dersom man ellers observerer at de står åpne.

INDRE ORDEN

8. Mellom kl 2300 og 0700 skal det være stillhet og ro i seksjonene og på fellesarealer. I dette tidsrommet må det således ikke avspilles sjenerende musikk, brukes vaskemaskin og lignende og heller ikke utøves aktivitet eller foranlediges annet som i seg selv eller på annen måte medfører at beboernes nattero blir forstyrret.

   Også ellers i døgnet må det utvises alminnelig hensynsfullhet, jfr pkt 2 ovenfor.

   Det er ikke tillatt å bruke maskiner, utstyr, spesielle innretninger, vifte- og ventilasjonssystemer m.v. som ved lyd/støy, vibrasjoner, lukt, synsinntrykk etc er til unødig eller urimelig sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

   Det er ikke tillatt uten styrets samtykke å drive musikk- eller sangundervisning i eiendommen. Styrets samtykke kan kun gis for inntil 1 år av gangen.
   Musikk(av)spilling for øvrig må skje med spesiell hensynsfullhet.

9. Seksjonene og eventuelle disponible boder i baktrappene må holdes såpass oppvarmet at vannledninger, toaletter og lignende ikke fryser og forårsaker vannskader. Balkonger må holdes fri for snø og is.

   Seksjonene med tilbehør og utstyr må holdes og brukes forskriftsmessig, forsvarlig og under hensynstagen til forholdene i eiendommen, slik at ikke skader og risiko for bygningen eller ulemper/sjenanse for øvrige brukere av eiendommen oppstår. Spesielt gjelder dette i forhold til elektriske installasjoner, vannledninger og avløp, lydisolering m.v, bad og våtromsopplegg, ildsteder og bruk av åpen varme ellers.

   Ved skader av betydning for sameiet eller andre seksjonseiere / leietakere må skadebegrensende tiltak straks iverksettes og styret må varsles.

   I alle seksjonene skal det forefinnes påbudt godkjent brannslukkings- og varslingsutstyr. Enhver bruker av seksjon plikter å kjenne til hvordan slukkeutstyret benyttes og til hvor eiendommens stoppekran for vann befinner seg i kjelleren.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET
BEHRENS GATE 8

vedtatt i årsmøtet den 9. mai 2001,
Endret 25. april 2002, 22. mars 2004, 03.04.2019
i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr 65.
Sist endret 05.05.2021.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 5 næringsseksjoner og 13 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæringer tinglyst ved 11.11.1988. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 213, bnr. 6 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/nærings-lokale som er knyttet til bruksenheten.

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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 seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESKOSTNADER OG LEGALPANT

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige 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 SEKSJONSEIERE

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

En seksjon kan bare ha ett medlem i styret. Dersom et styremedlem selger sin seksjon, skal vedkommende på valg neste årsmøte.

§ 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 årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet 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.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Regnskap med årsoppgjør.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE, AVSTEMMING OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 11.2 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

§ 12 OM ÅRSMØTET

I årsmøte har hver seksjon 1 stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, 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 årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets statsautoriserte eller registrerte revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet 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 årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 FRAVIKELSE

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

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, ete. 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 seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

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

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjons-loven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

*****

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/14566-3	Ingrid Skåland Lia	26.03.2026

Adresse: Behrens' gate 8A
Eiendom: 213/6
Ansvarlig søker: BALKONGTEAM AS
Tiltakshaver: EIRIK THRYGG

Ferdigattest - Behrens' gate 8 A og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to balkonger, mottatt 25.02.2026.

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

Godkjente tegninger

Vi viser til tegninger godkjent i tillatelse av 05.08.2025.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Ingrid Skåland Lia
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
BALKONGTEAM AS, Fredrik Granberg

Kopi til:
EIRIK THRYGG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532021
63733/ TOVELTE

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 6

Vi viser til bestilling av 20260504 for BEHRENS? GATE 8B.

GNR. 213 BNR. 6

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.03.1898.

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

857 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

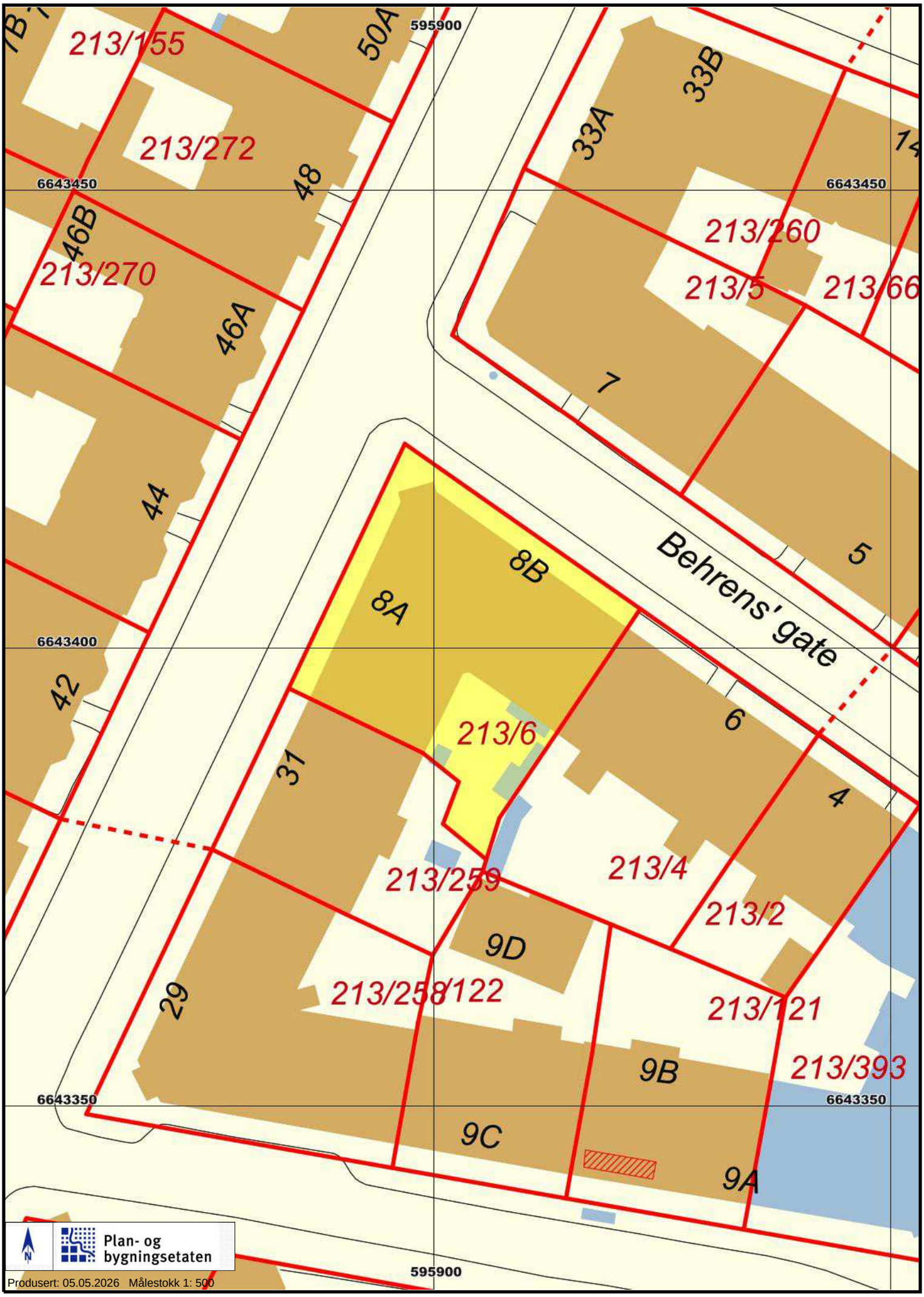
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

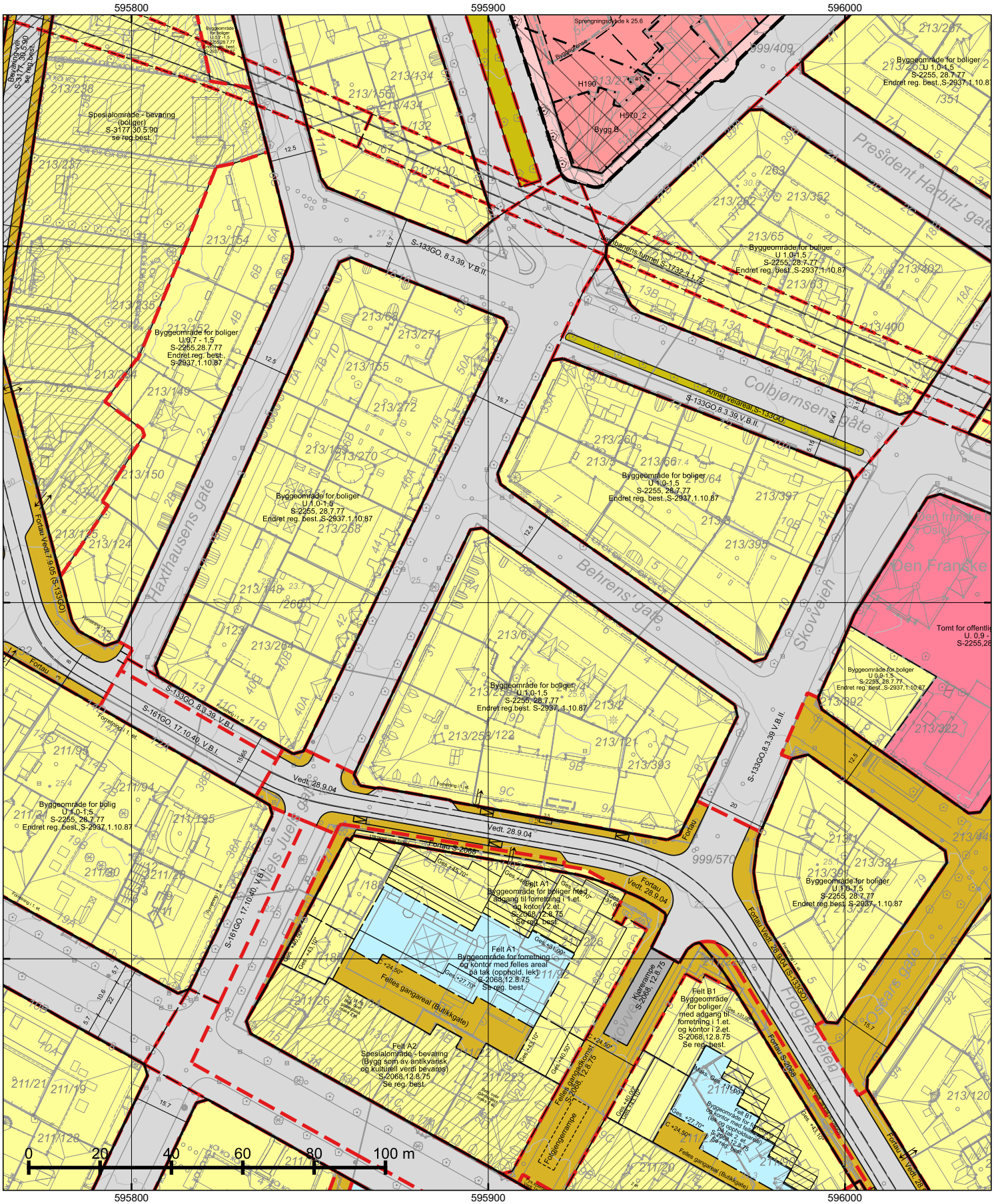
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595900
6643450
6643400
6643350
213/155
213/272
213/270
213/260
213/5
213/66
213/6
213/259
213/4
213/2
213/258
122
213/121
213/393
50A
48
46B
46A
44
42
33A
33B
14
7
5
8B
8A
6
4
31
29
9D
9B
9C
9A
Behrens' gate
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157237/ 86532021
Deres ref.:
Adresse: Behrens' gate 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/6

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1162 - Undervisning
- 2012 - Fortau

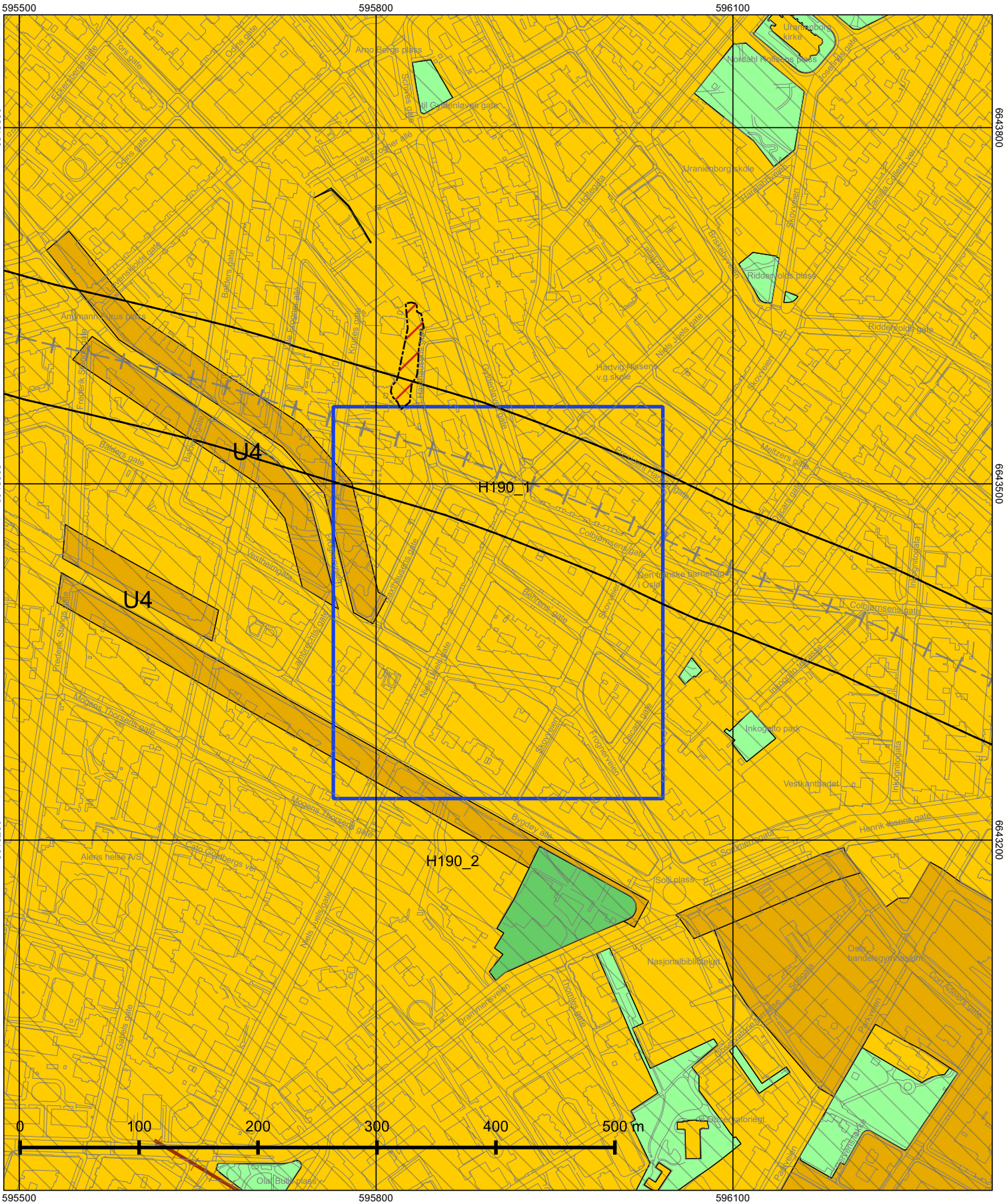
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157237/86532021
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901368

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

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).

Dokumentet består av 5 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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
    1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
    2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
    3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
    4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

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-2937,1.10.87 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, 20883, 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)

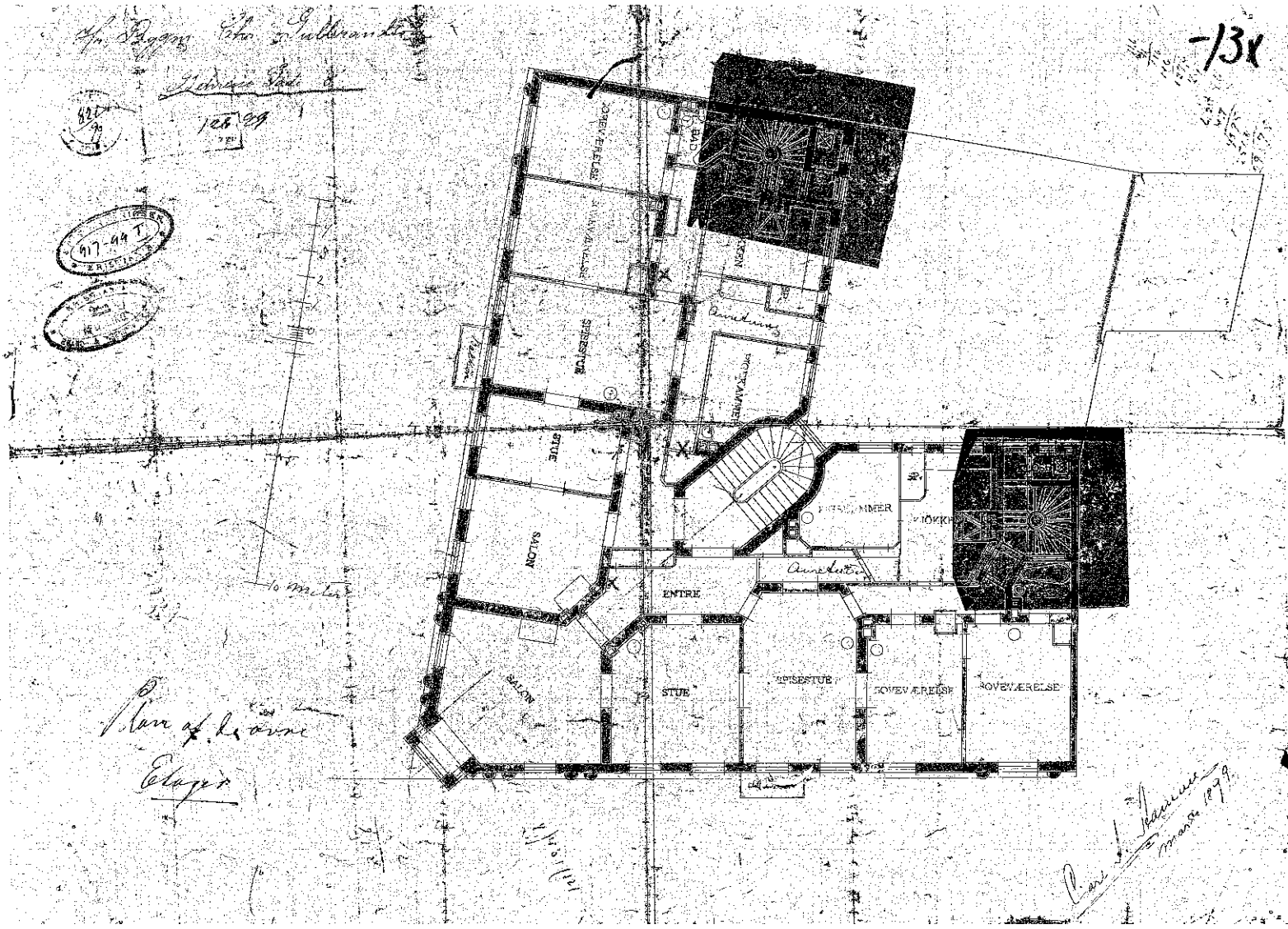
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.

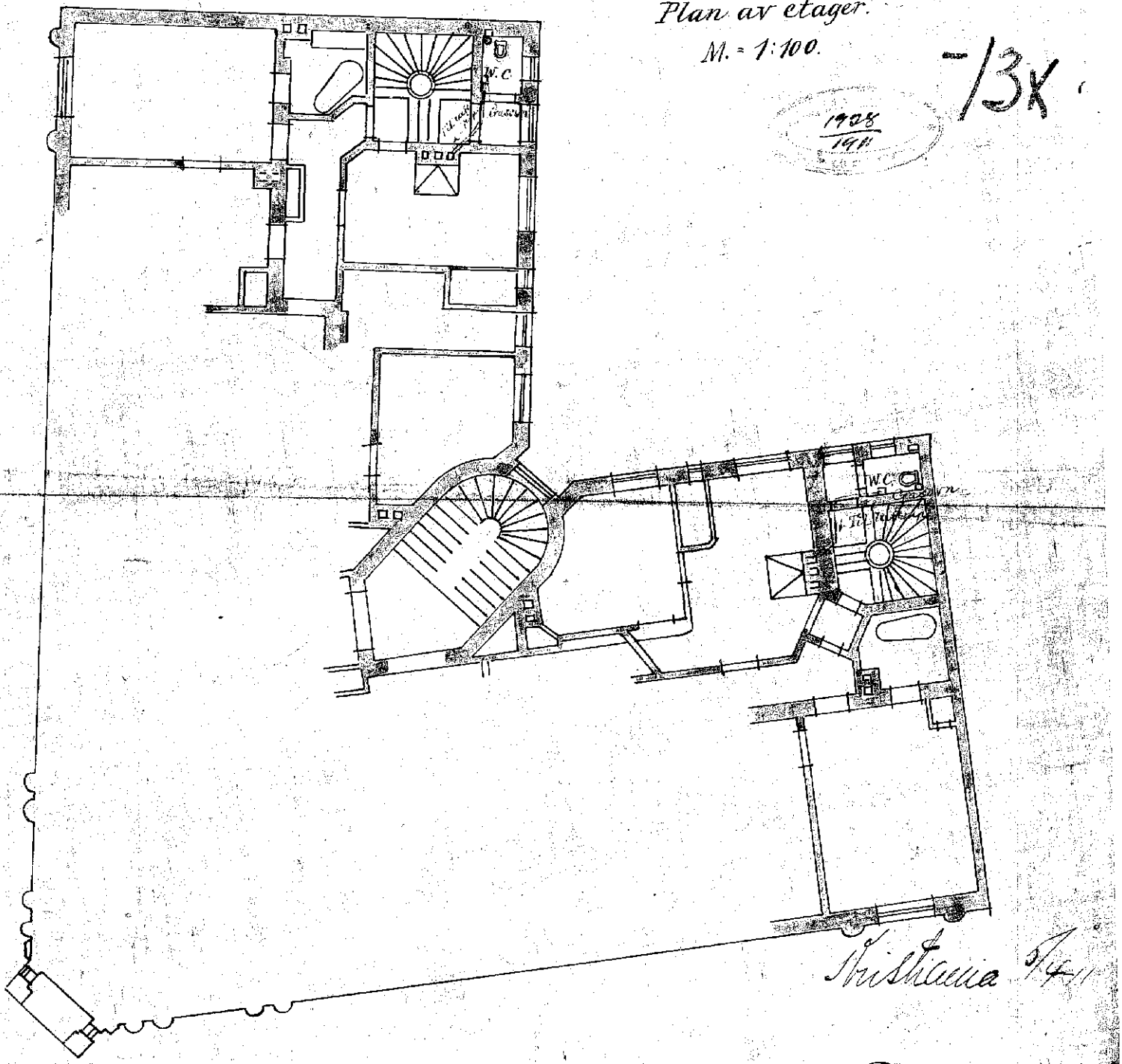
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


SOVEVÆRELSE
BAD
SPISESTUE
SALON
STUE
ENTRE
SPISESTUE
SOVEVÆRELSE
SOVEVÆRELSE
SALON
STUE
SPISESTUE
SOVEVÆRELSE
BAD
ENTRE
SALON
10 Meter

Behrens gate nº 8.

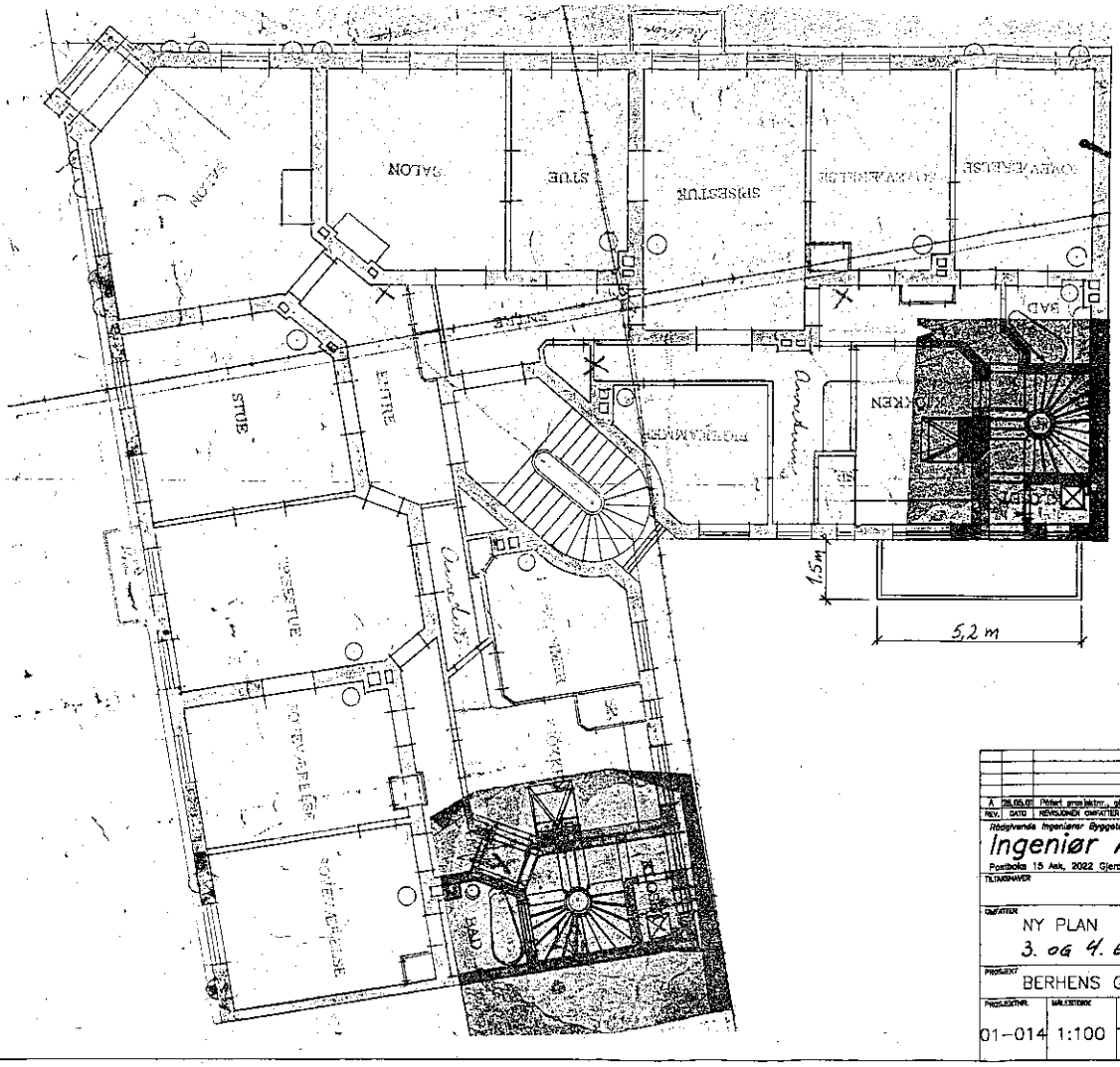
Vandklosetanlæg.
484. 1912 Bl. 2

Plan av etager.
M. = 1:100.



Kristiania

D-6



REV.	DATO	REVISJONEN OMFATTER	SIGN.
A	26.05.00	Riktet grunnlektnr., gårds- og bruksnr.	Moss

Rådgivende Ingeniører Byggeteknisk – MNTO

Ingeniør Atle Wang AS

Postboks 15 Aak, 2022 Gjerdrum, Tlf. 63991036, Fax 63991039.

TILTAKSHAVER

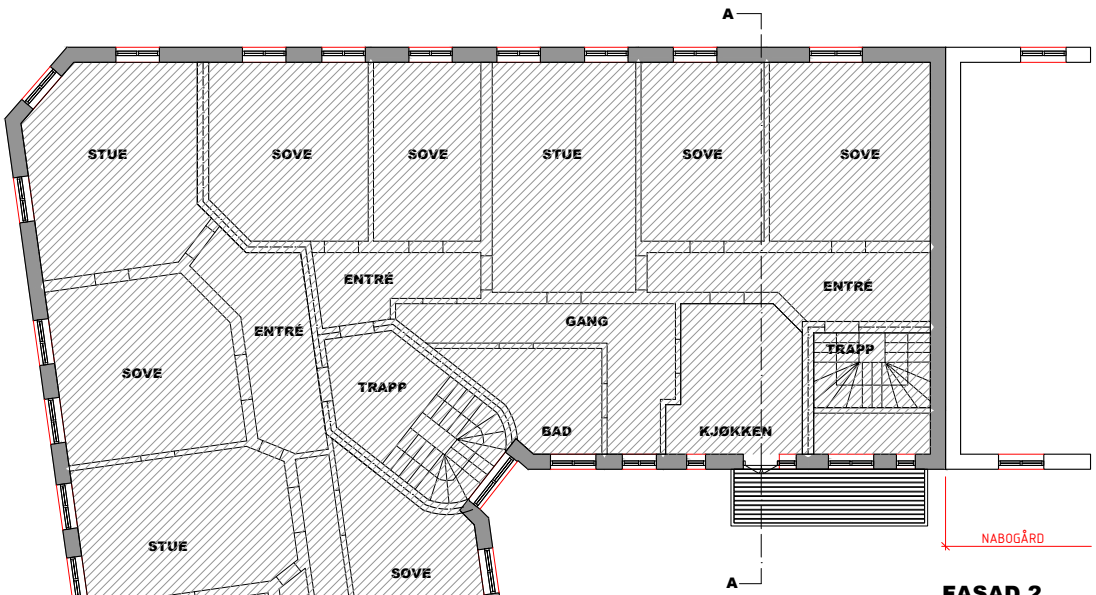
OMFATTER

NY PLAN

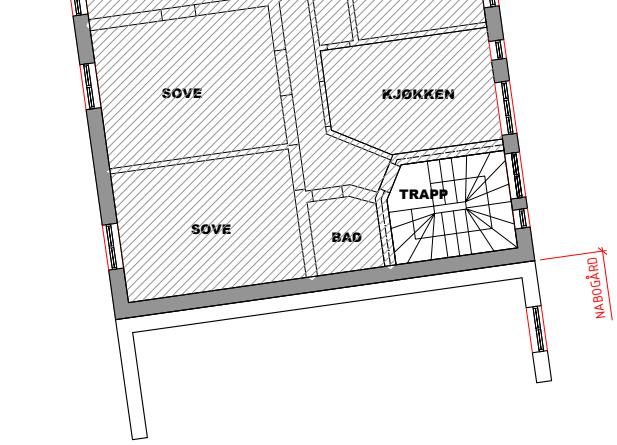
3. OG 4. ETASJE

PROSJEKT				GNR.	BNR.
BERHENS GATE 8				213	6
PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	TEGNET AV	FAGGRUPPE	TEGNING NR.	
01-014	1:100	Moss		A 1012 A	
		DATO 17.01.2000	KONTROLL		

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE REPRODUSES ELLER ANVENDES UTEN VÅR TILLATELSE



FASAD 2



FASAD 1

SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	BEHRENS GATE 8			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 4			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
28.11.2024	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B2442-06				
Prosjektnivå	Godkjent for arbeidsrett			
Byggesøknadstegninger				

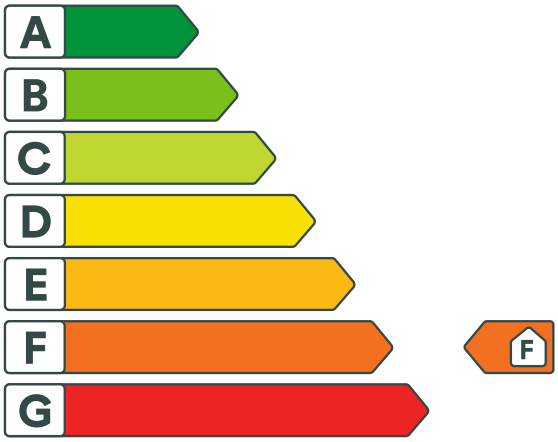
Balkongteam as
Postboks 6
8601 Mo
post@balkongteam.no
+47 22 26 45 70
+47 90 60 45 70
NO 971626833 MVA
Bankgiro 50600570666
Mor Produkt Gruntlag

enova

Energiattest



Adresse **Behrens' gate 8B, 0257 OSLO**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293617**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80507437**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **271,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **271,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 596 kWh**



Behrens' gate 8B, 0257 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Behrens' gate 8B, 0257 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Anmeldelse
Tegning

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.I.No. 661
1919
KRISTIANIA

1

Ferdig attestert 25/8 - 1922.

Expeditions-Dokument I

angaaende vaskerinnretning paa loft

paa Matr.-No. 8 Bakkegaden

Indleveret 4 juli 1919 Attesteret

V. D. til Indstilling.
4/7. 19
661/1919 H. J. Sparre.

Kgl. Bmstr. in midlertidig stilling

Oversendes Kristiania Sundhetskommission til Erklæring.
Kristiania d 4de juli 1919.
O. Bjølke Holtermann

Jr.nr. 272/19

Sundhetskommissionen har fattet følgende beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 29 10 (~~og fra 42 med hensyn til middelhøiden i rummene~~) anbefales ikke indvilget.

Badet rummet maa gives vandtet gulv, tilstrækkelig lys og effektivt dampavtrek.

KGL. SUNNHEDSKOMMISSIONS
J.No. 1005.
1919.
INGENIØR

Kristiania sundhetskommission 24 juli 1919.

282

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

1

V.
~~B-D~~ Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 1414/49.

Ferdig attestert 4/5-1949

Ekspedisjons-Dokument

angående forandringsarbeide i butikk

på matr.-nr. 8, Behrensgt.

Innlevert 4. mai 1949. Attestert 27.-1.-51

Helsen
Brannsj.
dårlig som kan se
på stedet hvorden det
ser ut utv. fra

Sendes Oslo Helseråd og herr brannsjefen.

Oslo, den 5. mai 1949.

V Helge Heiberg

JN/IT.
8 Behrensgt.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.
Helserådet har i möte den 13. mai 1949 fattet följende

v e d t a k :

Anmeldelsen anbefales ikke.
Vedtaket er enstemmig.

Oslo Helseråd, 16. mai 1949.

J. Nissen.

Bygn. sjefen
mottatt 19 MAI 1949

A. Hjelmerud.
A. Hjelmerud.

V V.N

V.D.J.-S. 484/1912

5

Anmeldelse
Kjældreplan
Etageplan
Oplægsseddel
Septik-Tank

BYGNINGS-NR. 1076 1912

12

Ferdig attestert 24-12-1915

Expeditions-Dokument 1

angaaende Vandklosetanlæg

paa Matr.-No. 8 Behrens Gate

Indleveret 23/8. 1912 Attesteret 24/12-1915

Jan

KRISTIANIA 366 1912 VAND- OG KLOAKVÆSENET

Overrendes Kristiania Sundhedskommission til Erklæring i Henhold til § 59.

Kristiania 26de August 1912

C. Bjerke Hoffstermann

KRA. SUNHEDSAD. J.No. 845 1912. INGENIØR

Jordbunden maa sandes ud saa meget, at man kan faa en fri Høide om Sommeren af mindst 1 m. Tank og Kloakrør maa undgaa Gjennemfrysning. Kloakledningen maa konstrueres vandtæt. Den maa aldrig kloakere i Cisternen af grønsaat Type.

Kristiania sundhedskommission 27 August 1912.
Efter bemyndigelse
G. Larsen.

Overrenden Hr a Vand & Kloakvæsenet. —

Kristiania 27/8-1912
Fra Inspektøren
Th. Dahl

278/1912

126 99.

521/99

7

Ferdig attestert 10/11-1900

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 8 Bakkens Gade

Indleveret 28 Marts 1899 Attesteret 10 November 1900.

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 28 Marts 1899.

Lars Linthoe

304/99

Intet at bemærke.

den 31-3-99

for Opmaalingschefen

Den tilbygningen Bygningen med Gaarden Jan er godkjendt. Gaardbredden anvendt 15,70 m.

d. 6/4 1899.

for Reguleringschefen.

Overrendes den anden Sundhedskommission

Kr. 10. 4 99

Lars Linthoe

V. D. J. No. 46 - 1915

Anmeldelse.
Begjæring.

226
15

Ferdig attestert 10-1-1919

Expeditions-Dokument

angaaende Ombygningsforandring

paa Matr.-No. 8 Behrensgt.

Indleveret 30te Jan. 1915 Attesteret 10de Januar 1919.

Undertegnede Kr. Sundkvist-Rasmussen
Bjørn i det herigjennem opmaalte Hus
af Matrikkeldelen 8 indeholdt eftersøgte
forlangende Herfra ikke maa en Lem
opmaalte Hus af de fleste Rum
mest Gaardsjobberne, hvor Indkjø-
ne, beregnet paa anvendelse ind
oprindelig opsprængt.
Efterfølgende Plan av Nybyggelsen
er nedlagt av Hus denne Plan er
alle Rum mest Gaardsjobberne
oprindelig til Hjemmet Rum Hagerne.
Disse Rum benyttes nu enkelte
Rum Beboelsen eller som Arbejds-
rum.
Det maa Hjælpen av Forsamlingen bemyn-
dele Rum hvis Indkjøbsvanskelighe-
er i flere Henseender, uheldig for
dets endelige Forhold Hjemmet
indens en Udvidelse kan komme Tvivl
Den Grund er at alle Rum
me i mange Aar uundgjengelig

1

4

Oversendes paaagt hen Bygningschefen og foreslaaes godkjendt paa de av sundhetskommissionen under 26/9-18 nævnte vilkaar, hvorved den forlangte tinglæste erklæring frafaldes.

226/16

Kr.a. 26/9-18

for inspektøren
a.Dedekam Morrell

Godkjendes som indstillet.
Sundhedskom.s i Beslutning av 26de di.
meddeles Anmelderen.

27/9. 18.

meddelt 28/9 18

H. J. Sparre.

Overendes Bygningsregnskaben under Henvisning til de foreliggende Reguleringsplaner. Navnet Forretsetning av et Skolehus ønskes i sydlig Stand, samt herpaa forespurt, i hvilket Tilfælde Anmeldelsen til Godkjendelse i Overensstemmelse med Sundhetskommissionens Bestemmelse.

Dersom Eieren ikke selv ønskede den forlangte Erklæring, maa den tilsvarende Bemyndigelse av Vedkommende forlanges tilvejebragt et effektivt Middel mindre fra saadan Bemyndigelse.

Kristiania 23de Februar 1915

O. Bjølstad Holtermann

226/15 Godkjendes efter omstændighetsom anmeldt. En tinglæst erklæring bli ikke paakrævet i indeværende Tilfælde.

Kra. 4/III 15

Tarald H. J. Sparre

D.Ing.

Overendes Kr.a sundhetskommissions med forespørsel om den forlangte tinglæste erklæring kan frafaldes og bekræftes nuværende bemyndigelse efter omstændighederne kan godkjendes.

Kristiania 17/8-18

for inspektøren

a.Dekan Morell

KRA. SUNDHEDSKOMMISSION
J.NO. 1085/1918
INGENIØR

Sundhetskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

Idet Sundhetskommissionen henholder sin Beslutning av 13 febr. 1915 forsaavidt angaar bemyndigelsen av de i beslutningen omhandlede grunde, vil den ikke fastholde kravet angaaende tinglæst erklæring. Man vilde bør gjøre opmerksom paa, at hvis der ved avhændelse av disse eiendomme ikke sørges for, at Sundhetskommissionens beslutning

Kristiania sundhedskommission 26 sept. 1918.

Efter bemyndigelse

A. Dyrssen

2

fra den Tid Bygningen blev taat i Brug
har være Klagemaal over
med Hensyn paa Rummenes Beskaffenhed,
at være Grund til at godkjende
disse med Hensyn til Beliggenhed
Rummene skriver sig i Tilfælde
og Rummenes Størrelse ikke kræves.
De omhandlede Rum ligger vendt
ud til et meget godt belyst Ikke
bygget Gaardsrum Rundspillet.
Der forudsættes at alle Skillevægge
skulle opføres paa Kantsten
og at Rumhøiden for Stueetagen
skal være mindst 3 Meter
Overbrek. —

Kristiania 3/2-15
Hans Jørgen Hansen
Th. Schiøtz

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No. 456
1915
INGENIØR

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

„Sundhedskommissionen kan ikke tillade at rum I kjælderen benyttes som soverum eller arbeidsrum. Man kan heller ikke godkjende de øvrige rums benyttelse til varig ophold for mennesker eller til soverum. Man vil dog ikke modsætte sig at de indtil videre benyttes paa samme maade som hidtil under forutsætning av at eieren ved tinglyst erklæring forpligter sig til at skaffe dem som arbeids- eller soverum, saasnart Sundhedskommissionen forlanger det."

Kristiania sundhedskommission den 13de februar 1915.

Efter bemyndigelse

J. Ræder.

V 1

A N M E L D E L S E .

V.D. 2225/35

Tegning.
Statisk beregn.

Ferdig attestert 30/9-1937

Ekspedisjons-Dokument

angående Area

på matr.nr. 8 Behrens gate

Innlevert 16.nov.1935. Attestert 30/9.37

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 18-11-1935.

GM/VW.

Ad: 8 Behrensgate, jnr. 1622/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales.

Man forutsetter at areaen overalt overdekkes, samt gis tilstrekkelige ventilasjonsåpninger.

Oslo helseråd den 21. november 1935.

Efter bemyndigelse

22 NOV. 1935

V.d. til innstilling
Oslo 22/11-35

301-1911.

Anmeldelse.

BYGNINGSINSPEKTØREN
B. J.-No. 620
144
KRISTIANIA

Ferdig attestert 29-12-1911

Expeditions-Dokument

angaaende Dimensjonering i murverk.

paa Matr.-No. 8 Bekkelaget.

Indleveret 15de juni 1911. Attesteret 29/12-1911

Oversendes Hr. Bygningsinspektøren og indstilles til Approbation idet jeg skal bemerke, at Murverksmyndigheten, som allerede er utbrudt, maa stenges uten fornødne Forholdsregler til Overdækning i flere Dage uten Forandring, idet Murverket er ømfindtlig ved Frostvær.

Kristiania 15de Juni 1911
A. Bjelke Holtermann

620
144

Approberes som anmeldt.

Kristiania 16 Juni 1911
Aug. Linstow

Anmeldelse
Tegning

BB

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 764
1926
OSLO

1

Ferdig attestert 26-10-1926

Ekspedisjons-Dokument

angående Bygningsforandring til kjennmelbakeri

på matr.-nr. 8 Bekkegaten

Innlevert 14 d. aug. 1926 Attestert 26/10-26

Innsendes Oslo helseråd

Oslo den 14 d. aug. 1926

H. J. Sparre

OSLO HELSERÅD
1109
1926
HAVNEDYRLÆGEN

Undertegnede anbefales innvilget maa kjennmelens oppføres hvis, forsynes med effektiv ventilasjon, samt at dets beliggenhet godkjennes av helsevesenet.

Oslo helseråd 23/8 1926

OSLO HELSERÅD
J. No. 1108
1926
INGENIØR

764
1926

A. Dietrichson.

V. T. til innstilling.

764
1926

25/8 26.

H. Pettersen

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.06.2025
	202554527 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Maren Sofie Duesund	

Adresse:	BEHRENS' GATE 8	Eiendom:	213/6/0/0
Tiltakshaver:	TORGEIR EYE FÆRAVAAG	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Behrens' gate 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for henlagt sak 200106205, mottatt 22.05.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Vi viser til tegningene som er godkjent i sak 200106205.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Maren Sofie Duesund - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
TORGEIR EYE FÆRAVAAG, Behrens' gate 8B, 0257 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Knut Olav Solem
Behrens gt. 8A
0257 OSLO

KOPI

Dato: 21 DES. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199703562-8 | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BEHRENS' GATE 8A	Eiendom:	213/6
Tiltakshaver:	Kebabstua og Storkiosk	Adresse:	Ullevålsveien 13, 0165 OSLO
Søker:	Hille + Melbye Arkitektkontor	Adresse:	Osterhaus`gate 18 , 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 08.12.04.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

H.A. Rasch-Olsen
sidemannskontrollør

Kopi til: LB-bygg AS, v/Tor E. Linge, Postboks 2821 Tøyen, 0653 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Bruksendring av del av leilighet til legekontor i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Behrens gate 8		75/3610

Byggherre

A/S Behrensgt. 8 v/
Elsa Halset og Marit Halset,
Behrensgt. 8,

Oslo 2.

Ansvarshavende

KR/TL

Dato

12.august 1977

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

K.Regbo

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

Skl. C-16 ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjørn-Henrik Enge Ark.
Sondrevegen 12 B
0378 OSLO

Dato: 22.03.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200911268-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BEHRENS´ GATE 8B	Eiendom:	213/6
Tiltakshaver:	Sidsel Engan	Adresse:	Behrens' gate 8 B, 0257 OSLO
Søker:	Bjørn-Henrik Enge Ark.	Adresse:	Sondrevegen 12 B, 0378 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - BEHRENS´ GATE 8 B

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 med senere tillegg.

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2011 av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bentzenbygg & Partners A/S
Bygdøy Alle 64

0265 OSLO

Tor Hovland
c/o Stensrud, P.b.18 - Alnabru

0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880101510	92/331356

Deres ref.

Vår saksbeh.
Jan O. Davidsen

Dato
21. desember 1992

Arbeidssted : 213/0006, Behrens gate 8
Byggherre : Bentzenbygg & Partners A/S, Bygdøy Alle 64, 0265 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV 4 LEILIGHETER PÅ LOFT

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til brev fra ansvarshavende Tor Hovland datert 29. oktober 1992, hvor det avgis erklæring om at ombyggingsarbeidene på loft er kontrollert, og ferdig i samsvar med forutsetningene for godkjennelsen av 11. august 1988.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Peton Andresen AS Sivilarkitekter MNAL
Bærumsveien 210
1357 BEKKESTUA

Dato: 26.02.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201016473-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BEHRENS´ GATE 8A	Eiendom:	213/6/0/0
Tiltakshaver:	Niels Juels gate 31 AS c/o Merkantilbygg AS	Adresse:	Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS Sivilarkitekter MNAL	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BEHRENS´ GATE 8 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.02.2013.

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. <

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.02.2013 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Skifertak over 3d etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr
Holtens gt. 8,		63/21

Byggherre

A/S Holtensgt. 8
v/a.v sekr. Blom Hal et
Holtens gt. 8
Oslo - 2.

Ansvarshavende

Tømrer Kjell Haukeland
Disenveien 27
Oslo - 5.

Dato
20.desember 1965. HG/IN

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

Forbehold:

Som midlertidig i henhold til approbasjon av 27/3-1963.

Byggingsinspektør
Hans Greftegreff

C 15. 8. A. 4992/65

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

K. Kristian / W. Agerup
Behrens gate 8

0257 OSLO

Madsen, Kurt
Aurskoggaten 3

0655 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100060	93/16870

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Stein B. Engeseth	25. januar 1994

Arbeidssted : 213/0006 Behrens gate 8
Byggherre : K. Kristian / W. Agerup, Behrens gate 8, 0257 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING BAD I 2. ETG. - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

På grunnlag av ansvarshavendes innsendte "Anmodning om ferdigbesiktigelse" datert 15.08.1992, og i tillit til ansvarshavendes forsikringer om riktig arbeidsutførelse, utstedes ferdigattest.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

SBE

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Stein B. Engeseth
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Harald Skutle
Behrens gate 8

0257 OSLO

17 JUNI 2002
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200201556-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BEHRENS' GATE 8	Eiendom:	213/6/0/0
Tiltakshaver:	Harald Skutle	Adresse:	Behrens gate 8, 0257 OSLO
Søker:	Gorm Sørensen Arkitektkontor	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Arkitektkontoret Gorm Sørensen, Vibes gate 17, 0356 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ELITE OPPUSSING AS
Professor Dahls gate 3
0355 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.01.2025
	202461676 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Astrid Maria Ibenholt	

Adresse:	BEHRENS' GATE 8B	Eiendom:	213/6/0/0
Tiltakshaver:	CAMILLA BOLLING MUIR	Søker:	ELITE OPPUSSING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Behrens' gate 8 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemmelse av fellesareal, åpning i bærevegg og endring i brannskille, mottatt 28.01.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202461676			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje			8/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler
Mariann Nes - for enhetsleder Victoria Remen Sandnes

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
CAMILLA BOLLING MUIR, Behrens' gate 8B, 0257 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ING ARNE SANDE
Haxthausens gate 2B
0263 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.07.2023
	201705392 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	BEHRENS ` GATE 8A	Eiendom:	213/6/0/0
Tiltakshaver:	KRISTINE ALFSEN EILERTSEN	Søker:	SIV ING ARNE SANDE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Behrens ` gate 8 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 12.07.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705392			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4. etasje	E.03	21.09.2016	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
KRISTINE ALFSEN EILERTSEN, BEHRENS ` GATE 8 A, 0257 OSLO

Returneres til

RETT KOPI BEKREFTES
OSLO den, 4.8.97
Mone A. Knudtzon
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	213	6	

TINGLYST
28 AUG 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 52198

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
918169512	Behrens gate 8 A/S	

Doknr: 52198 Tinglyst: 28.08.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	5	11	B	21	21			31			41			51		
2	B	9	12	B	11	22			32			42			52		
3	B	12	13	B	7	23			33			43			53		
4	B	6	14	B	10	24			34			44			54		
5	B	5	15	B	12	25			35			45			55		
6	B	21	16			26			36			46			56		
7	B	6	17	B	12	27			37			47			57		
8	B	15	18	B	8	28			38			48			58		
9	B	21	19	B	8	29			39			49			59		
10	B	11	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 200 = nevner: 200

4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det tas areal fra s.nr. 10 til s.nr. 18
Det tas areal fra s.nr. 12 til s.nr 19

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 arealutnyttelse.

eller

☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, 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)

fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetens areal.

eller

☐ bruksenhetens 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 jf. § 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).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
08/04/97	Kristian Kirkeng

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer 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 sameiet 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. Ved mislighold må summen fastslås – ved egen begjæring om Tvangsinndrivelse fra seksjonseierne, ved dom fra forliksrådet etc.
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.



RETT KOPI BEKREFTES
OSLO den, 4.8.97

3. etg.

Mone A. Knudtzon
Statsaut. eiendomsmegler MNEF



4. etg.

RETT KOPI BEKREFTES
OSLO den, 4.8.26

Mone A. Knudtzon
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

dr. 5662 / 19 76
overleis 19/3

Begjæring

til Gnr. 2 1 3 Bnr. 6

Oslo Byskriverembede

om oppdeling av eiendommen Behrens gt. 8 i eierseksjoner.

På eiendommen er det oppført en bygning på 4 etasjer, loft og kjeller, med 13 leiligheter, hvorav 1 i loftsetasjen.

Jeg begjærer herved hele eiendommen oppdelt i 13 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet og andre rom som ifølge fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5000.- i hver seksjon til dekning for felles utgifter. Denne panterett vedtar å stå tilbake for de pengeheftelser som til enhver tid hviler på seksjonen.

Ved vesentlig misligheld fra beboerens side, kan sameiet påleggo ham å fraflytte seksjonen.

Seksjonene no. 1,2,3 og 4 har adgang wc 2 i 1.etg. Seksjon 4 bruker wc 1 i 1.etg. Seksjon 7 og 8 bruker wc 3 i 2.etg.

Det er felles entre for seksjonene 7 og 8.

Seksjon no. 13 består bl.a. av leilighet no.501. Denne leilighet er innredet som tegningen viser, og med bygningsmyndighetenes tillatelse.

Fordelingsliste

seksj. no.	etg. no.	leil. no.	br.areal ant. m2	beb.r. ant.	kj.bod	l.bod	sam-brök
2	1	100	75	forr.		1o2c	8/150
1	1	101	37	forr.		1o1a	4/150
3	1	102	103	forr.	102a,b	102a,b	10/150
4	1	103	50	forr.		103a	5/150
5	1	104	40	forr.			4/150
6	2	201	200	6	201a,b	201a	20/150
7	2	202	40	forr.			4/150
8	2	203	135	4	203a,b	203a	14/150
9	3	301	200	6	301a,b	301a,b	20/150
10	3	302	175	6	302a	303a	18/150
11	4	401	200	6	401a,b	401a	20/150
12	4	402	175	6	402a		18/150
13	5	501	51	1	501a	501a	5/150
							150/150

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt gjenparter og originaler for etasjeplaner og situasjonsplan følger vedlagt.

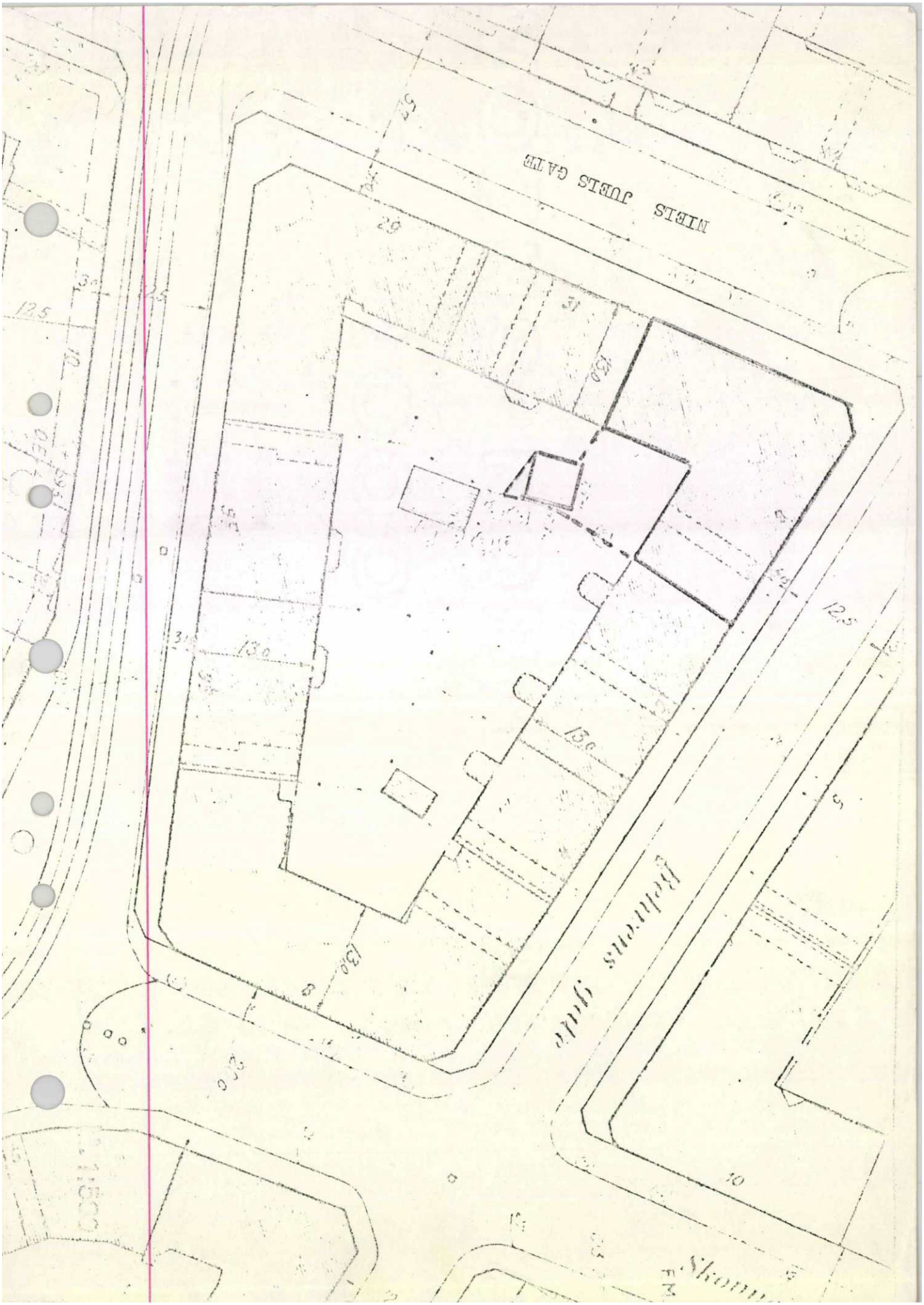
Oslo, den 17.mars 1976

efter fullmakt fra eierne

Kjell Weiss-Andersen jr.

Advokat

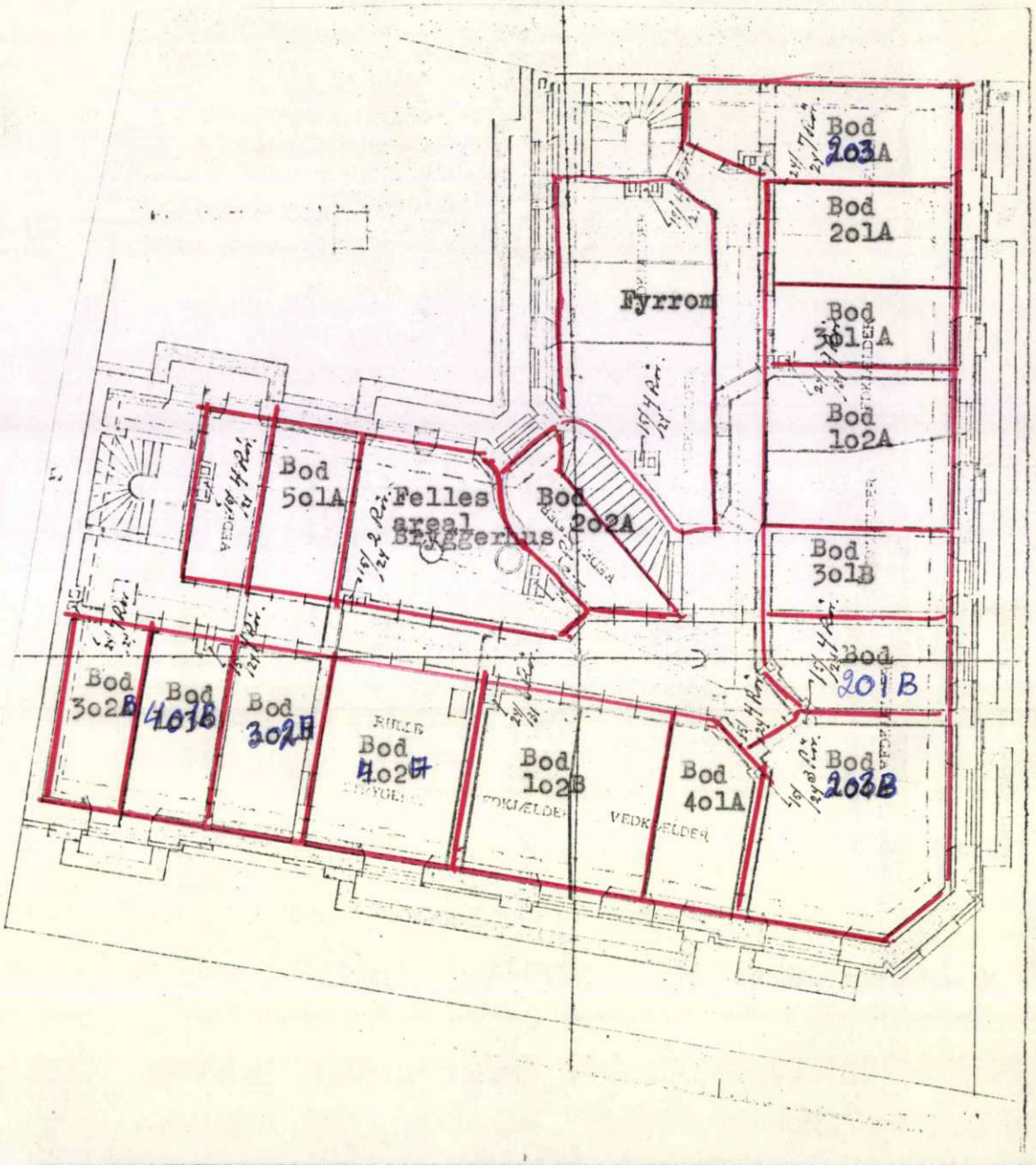
1fr.attest og 1fullmakt, beror her.


NILS JUELS GATE
Pollux
130
125
10

Oslo 24.10.75

A/S Behrens Gate 8

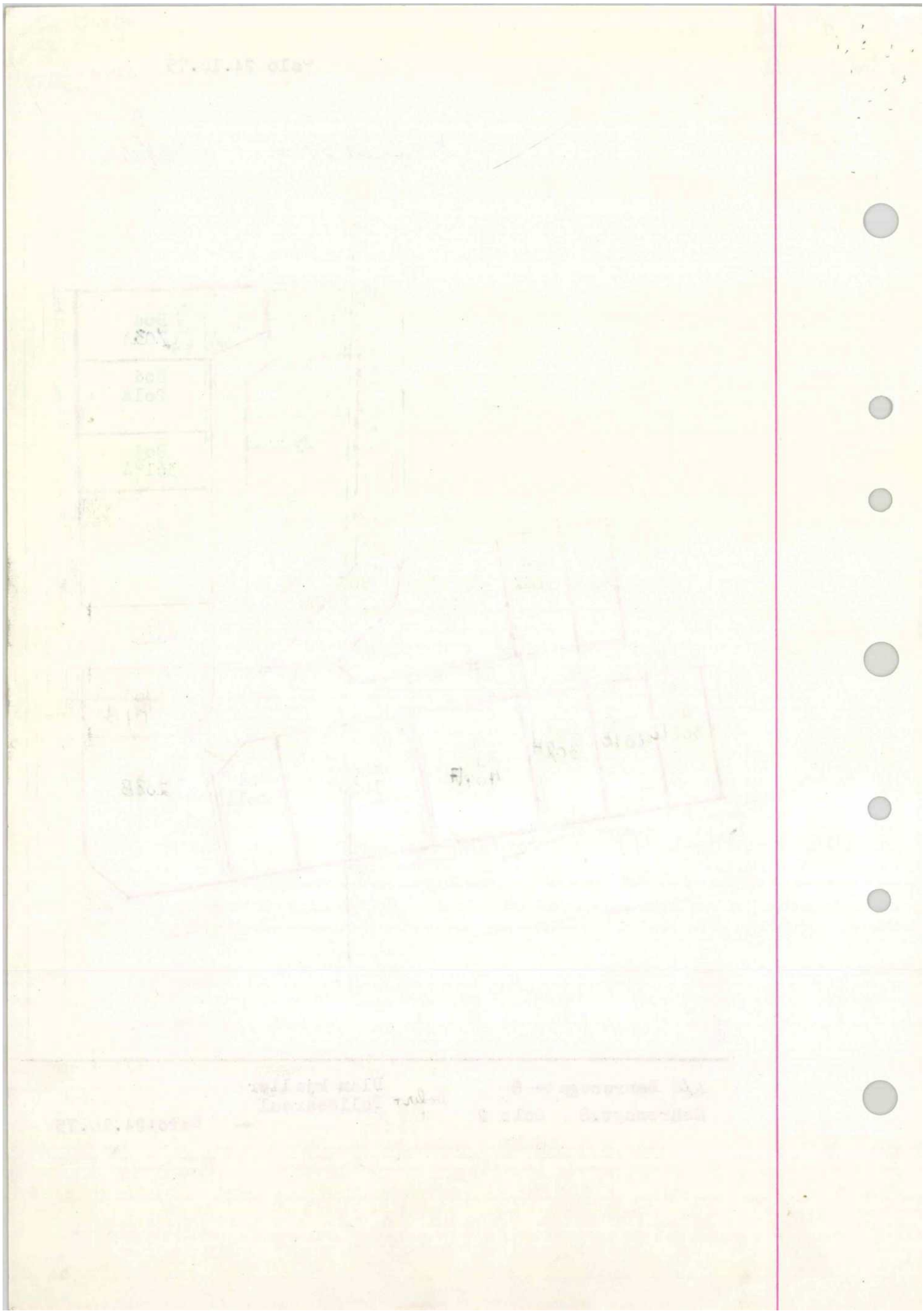
Marit Halsa Elsa Halsa



A/S Behrensgate 8
Behrensgt.8 Oslo 2

bodir Plan kjeller
Fellesareal

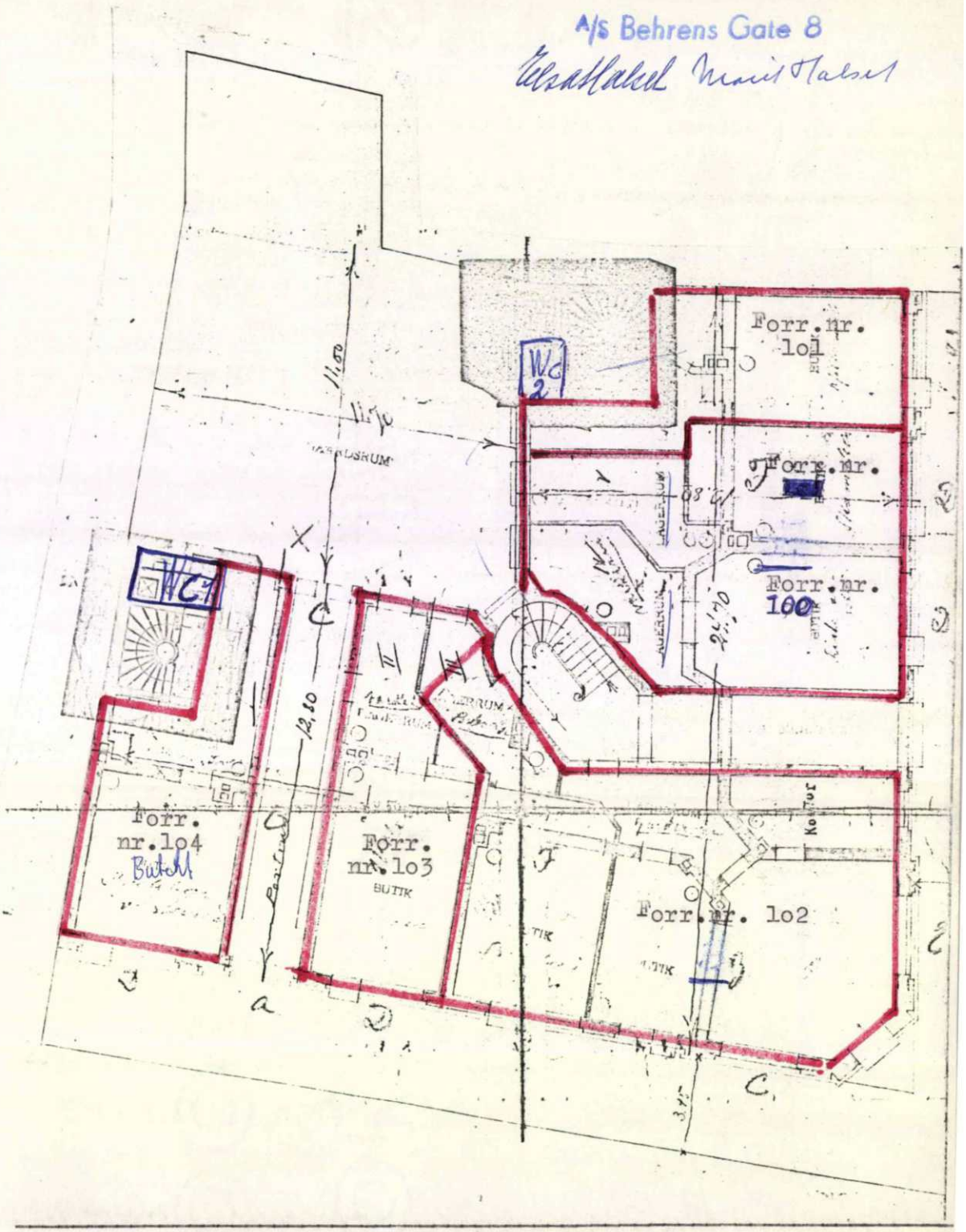
Dato:24.10.75



Oslo 24.10.75

A/S Behrens Gate 8

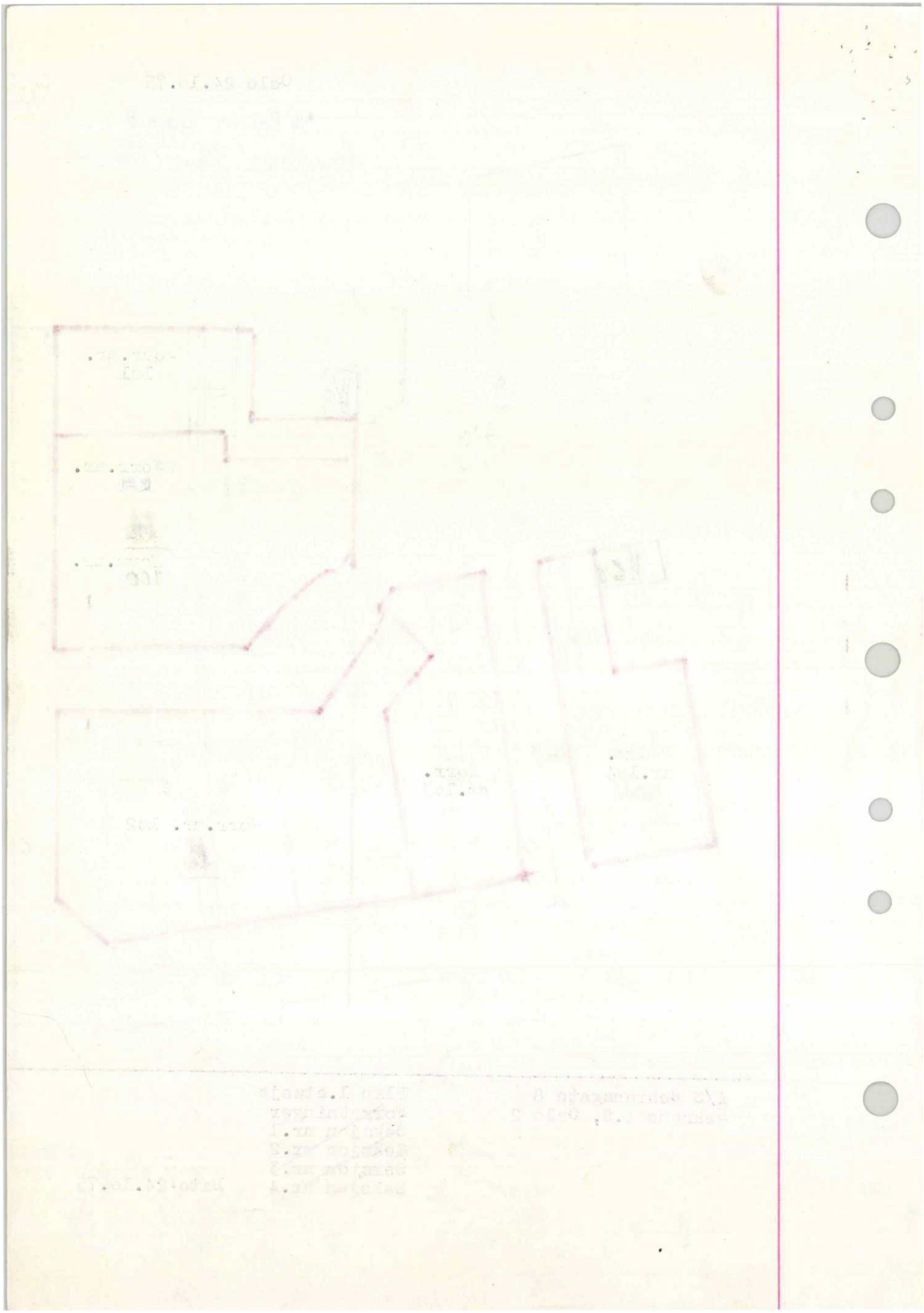
Elisabeth Marit Halset



A/S Behrensgate 8
Behrensgt.8, Oslo 2

Plan 1.etasje
Forretninger
Seksjon nr.1
Seksjon nr.2
Seksjon nr.3
Seksjon nr.4

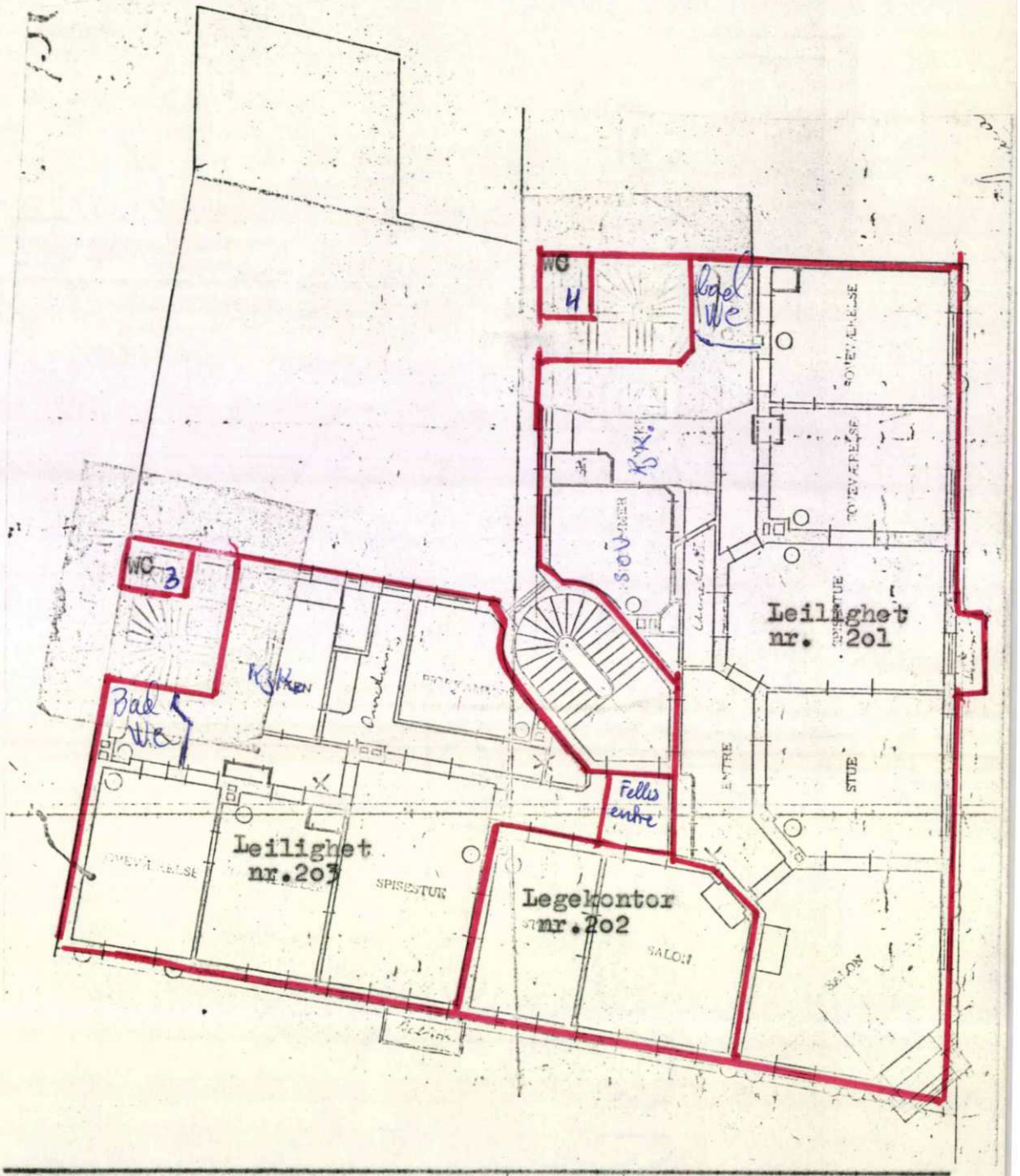
Dato:24.10.75



Oslo 24.1o.75

A/s Behrens Gate 8

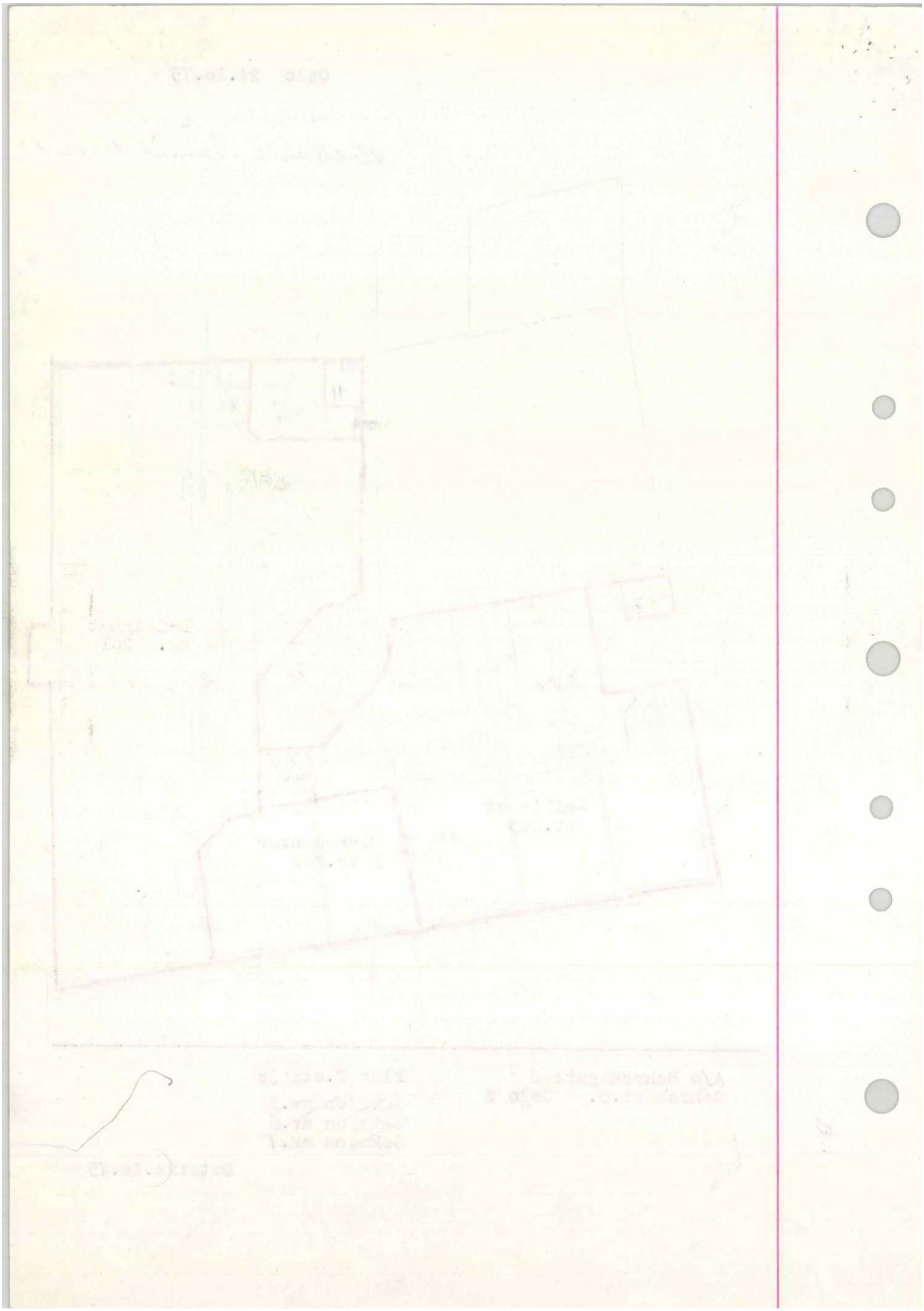
Elsa Halsel. Marit Halsel



A/S Behrensgate 8
Behrensgt.8. Oslo 2

Plan 2.etasje
~~Seksjon nr.5~~
~~Seksjon nr.6~~
~~Seksjon nr.7~~

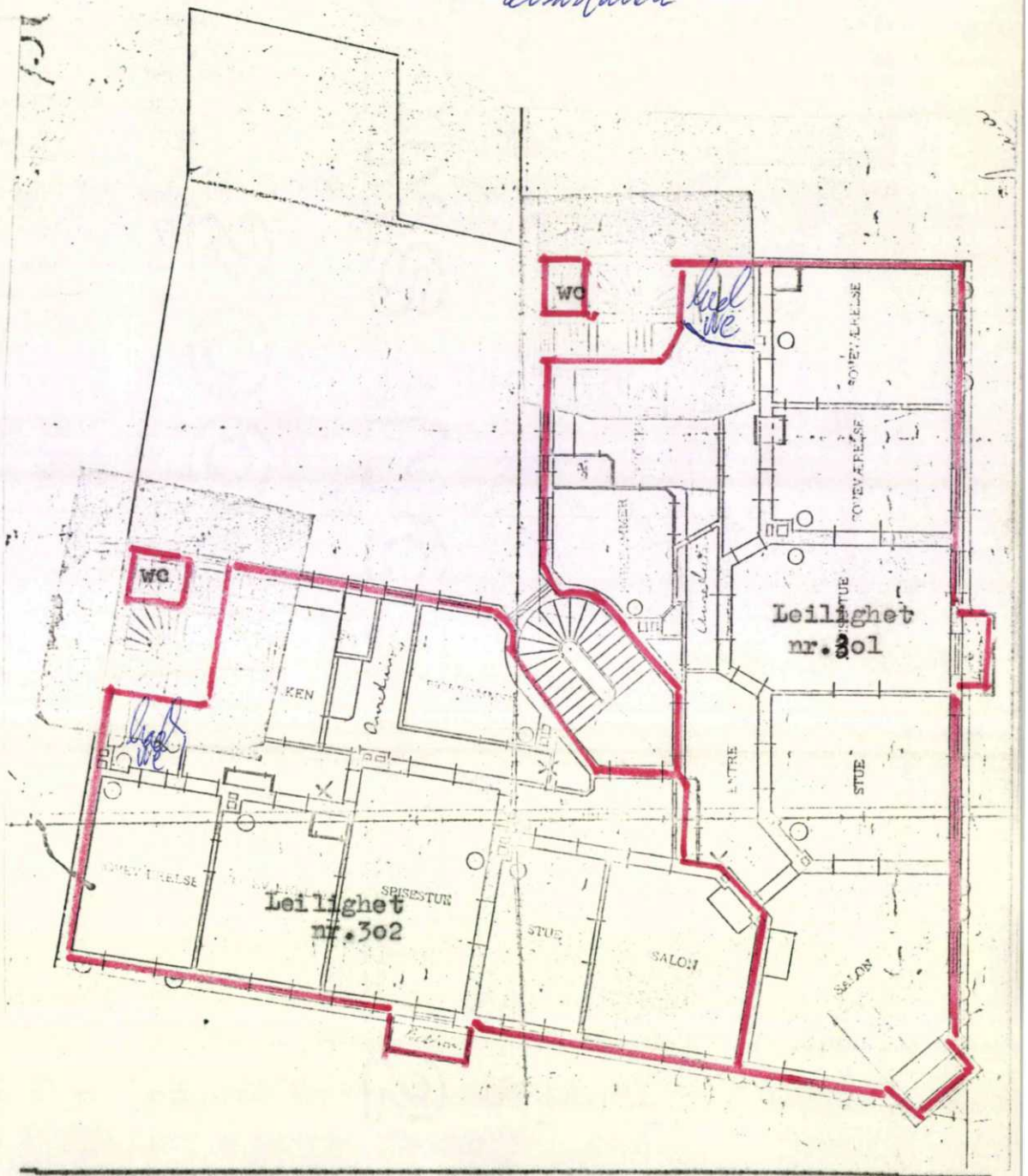
Dato:24.1o.75



Oslo 24.1o.75

A/s Behrens Gate 8

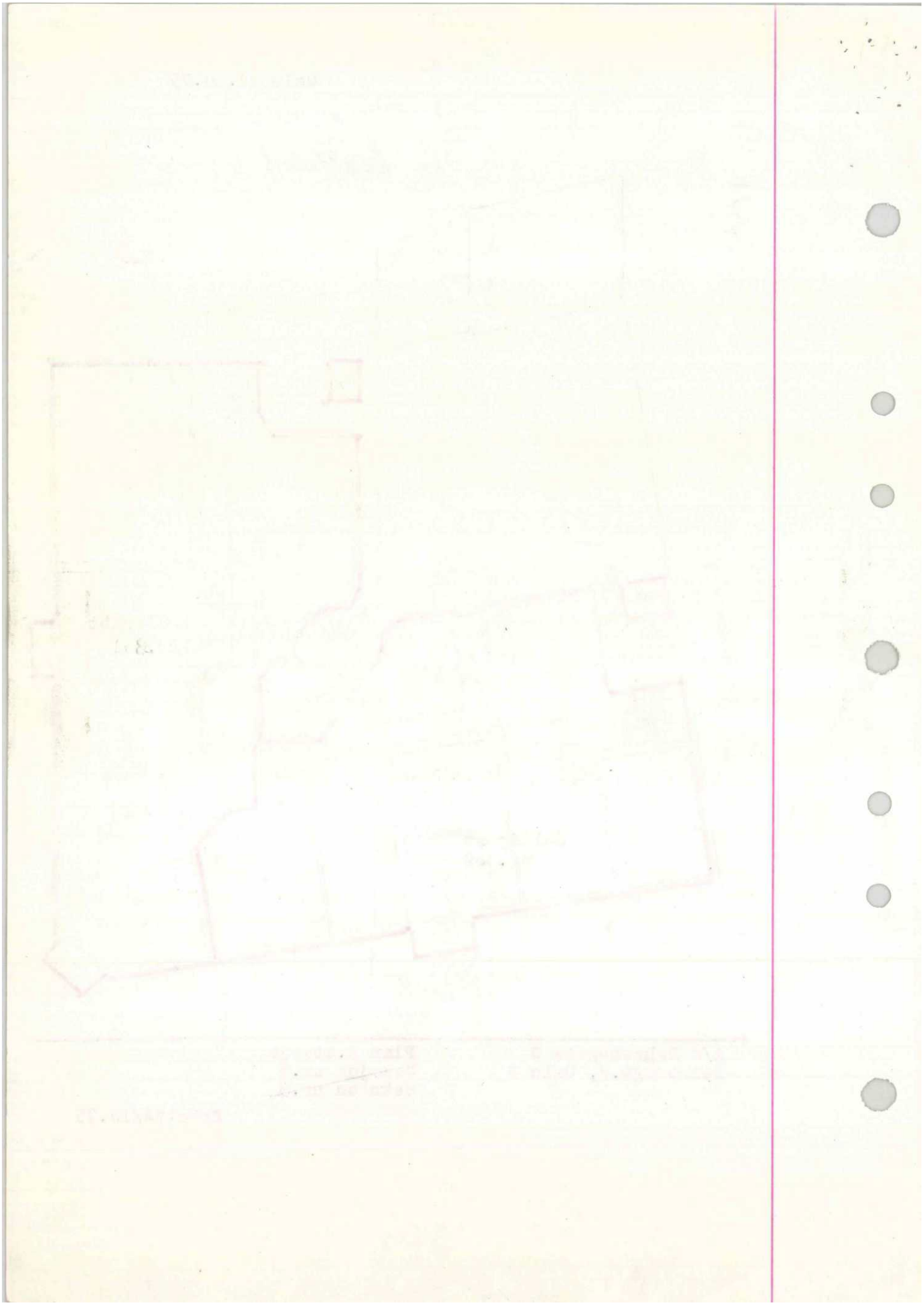
Leilighet



A/S Behrensgate 8
Behrensgt.8, Oslo 2

Plan 3.etasje
~~Seksjon nr.8~~
Seksjon nr.9

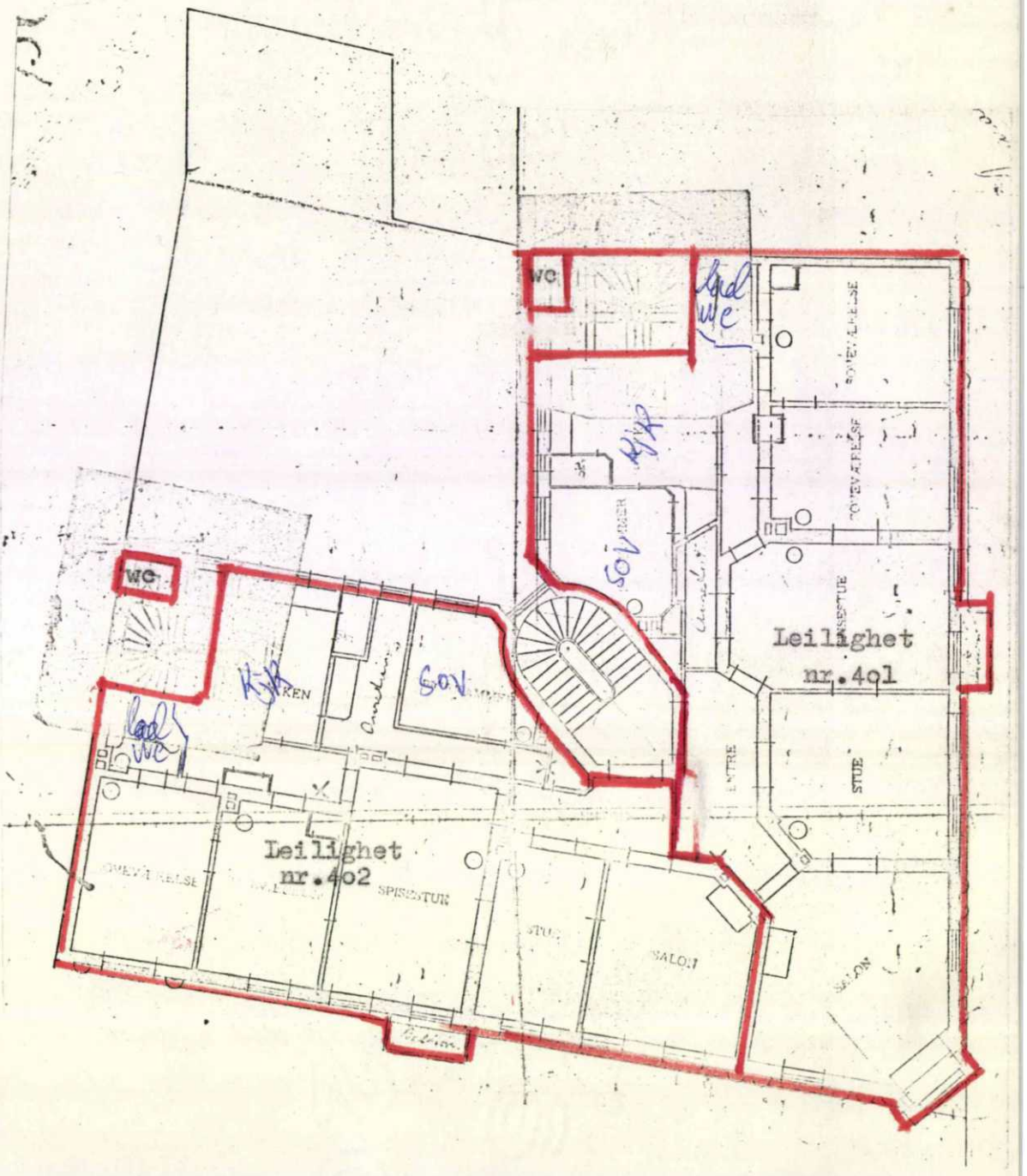
Dato:24/1o.75



Oslo,24.lo.75

A/S Behrens Gate 8

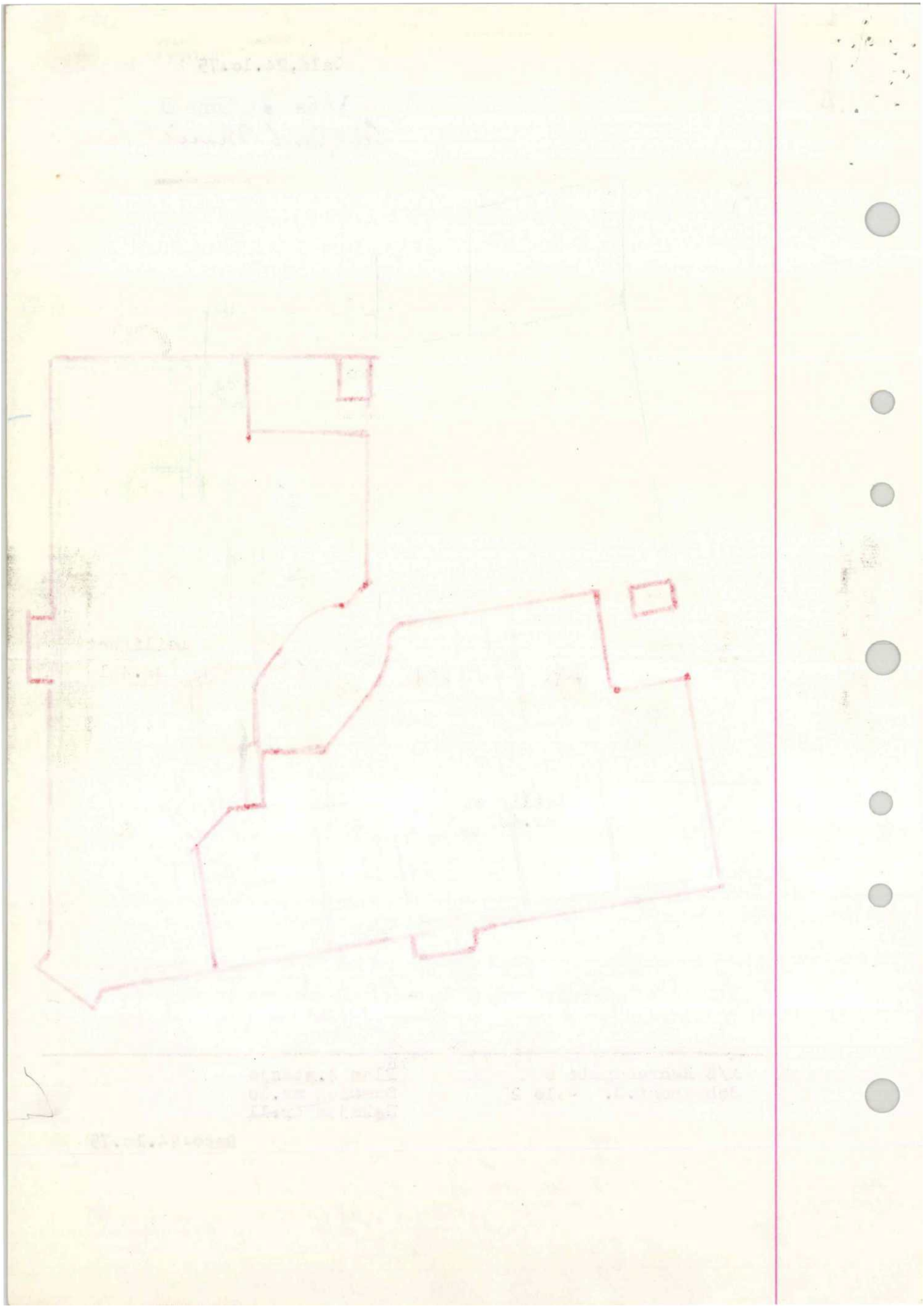
Eidsvåland Marit Nalsen



A/S Behrensgate 8
Behrensgt.8. Oslo 2

Plan 4.etasje
~~Seksjon nr.lo~~
~~Seksjon nr.11~~

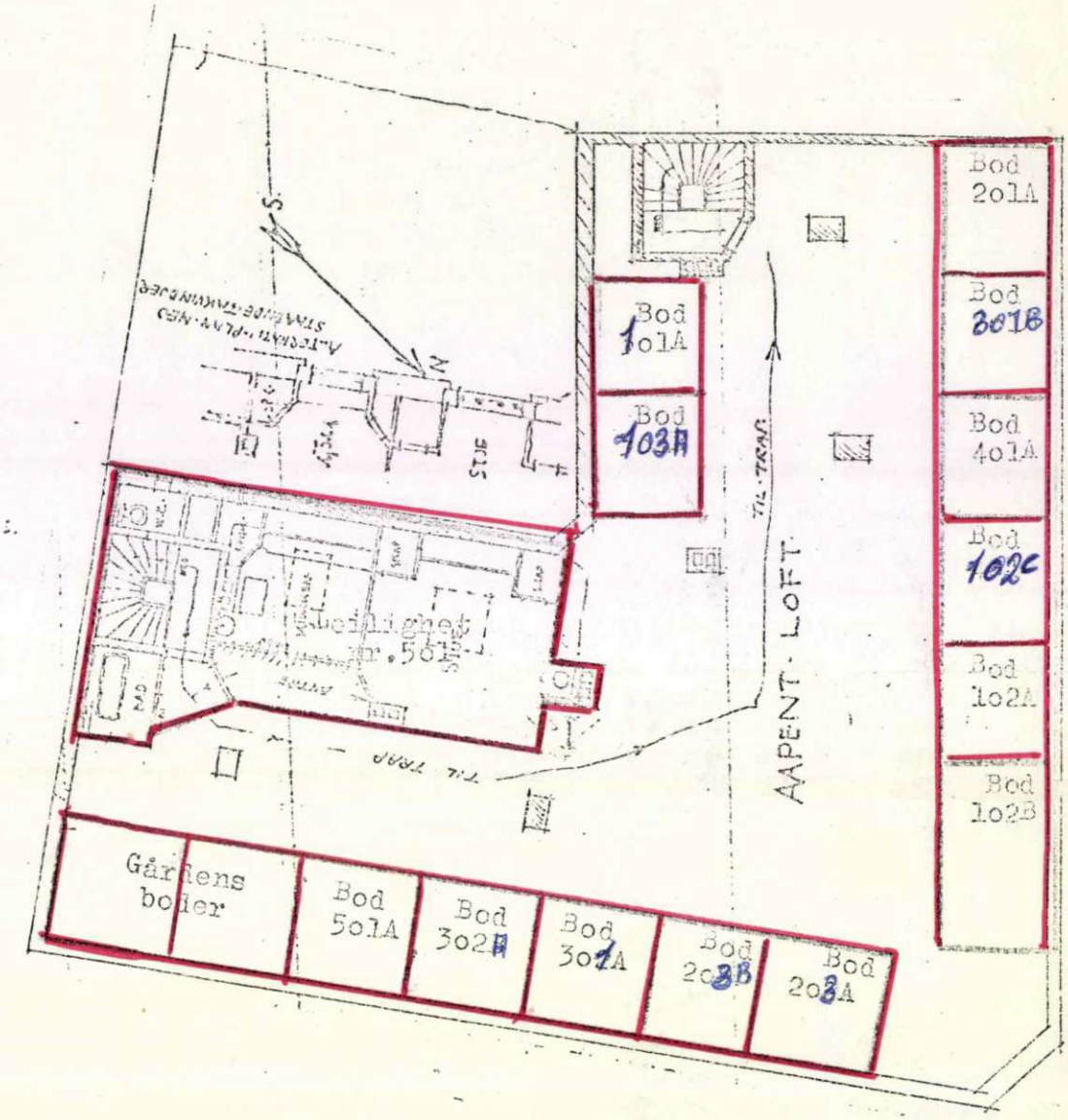
Dato:24.lo.75



Oslo 24.1o.75

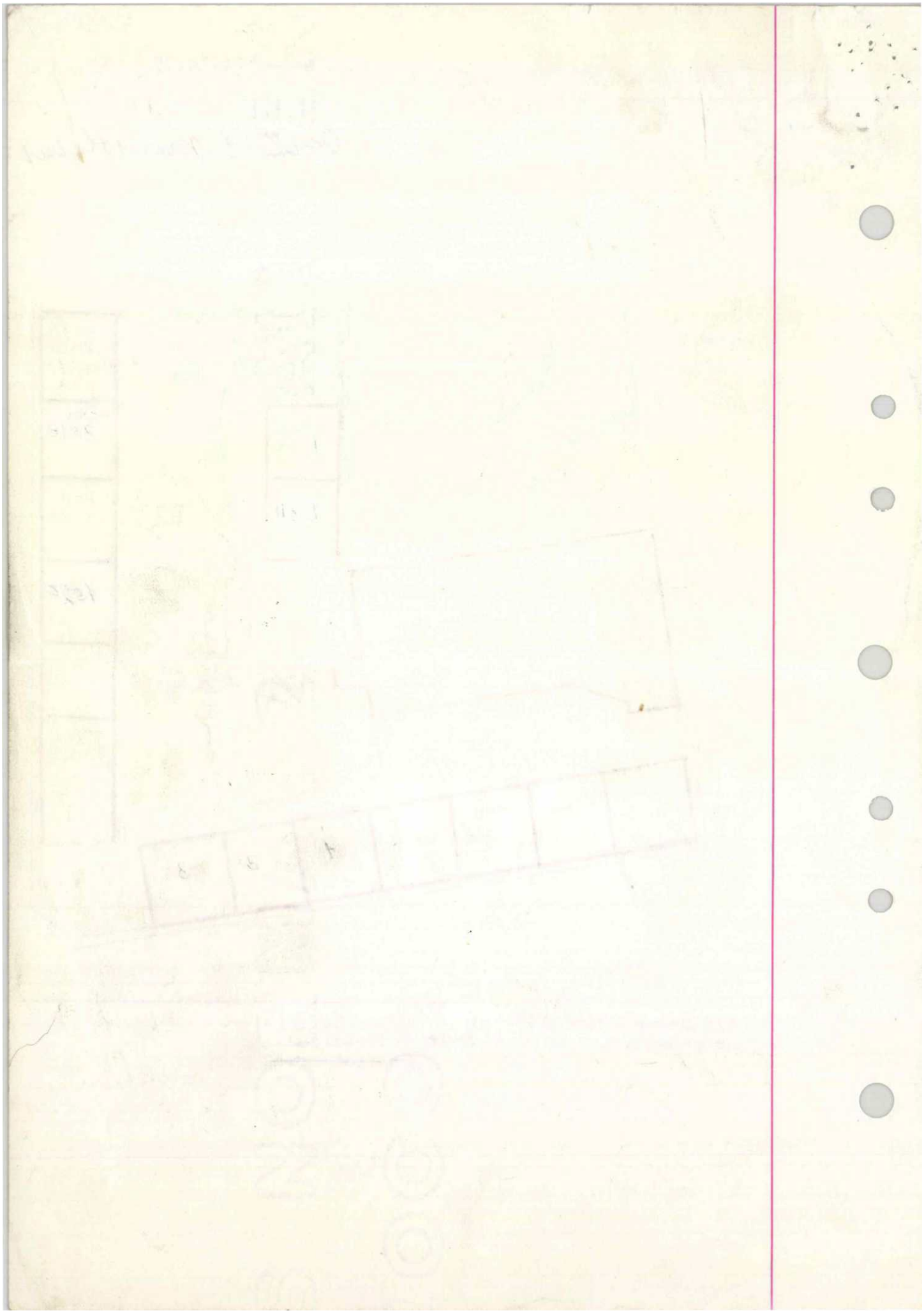
A/s Behrens Gate 8

Eiendomsmeglerforretning Marit Hafnor



A/S Behrensgate 8 - Plan loft
Behrensgt.8, Oslo 2 Bodrom Fellesareal
~~Seksjon nr.12~~

Dato: 24.1o.75



15.NOV.88 078933

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo Byskriverembete
Postboks 8133 Dep

0033 OSLO 1

Oslo, 11 nov. 1988.

BEGJÆRING OM JUSTERING AV SEKSJONERINGEN VEDRØRENDE GNR. 213 BNR. 6 BEHRENSGT. 8.

1) Behrensgt. 8, Oslo, gnr.213 bnr.6, ble seksjonert i november 1977 i 13 seksjoner. Sameieravtale mellom seksjonene ble utarbeidet samtidig. Seksjoneringen ble behørig tinglyst, og alle seksjoner har i dag sitt blad i grunnboken. Nevneren i eierbrøken var 150.

   A/S Behrensgate 8 sto som eier av alle seksjoner, bortsett fra seksjon 6, som sto i søstrene Halsets navn, og seksjon 11, som i 1977 ble solgt til Marius Hauge.

2) Munchforlaget A/S som leide forretningslokaler i Behrensgt. 8, 1. etasje, kjøpte i oktober 1987 Behrensgate 8, - alle seksjoner bortsett fra seksjon 11 - av Behrensgate 8 A/S og Marit Halsets bo. De tidligere eiere, Behrensgate 8 A/S under avvikling og Marit Halsets dødsbo, har fremdeles hjemmelen til seksjonenene 1-10 samt 12 og 13. H.r. advokat Tor Bøhler er enestyre i Behrensgate 8 A/S under avvikling, og testamentsfullbyrder i Marit Halsets dødsbo. Marius Hauge har hjemmel til seksjon nr. 11.

3) Ved kontrakt av februar 1988 solgte Munchforlaget A/S og Marius Hauge råloftet til Bentzenbygg & Partners A/S. Dette salg nødvendiggjør en justering av seksjoneringen for Behrensgt. 8. Bentzenbygg & Partners A/S planlegger en utbygning med 4 leiligheter på loftet. Planen er nå approbert av bygningsmyndighetene, Approbasjonen ved-
./. legges denne begjæring.

   Justeringen av seksjoneringsplanen vil føre til at Behrensgt. 8 gnr. 213 bnr. 6 får 4 nye loftsleiligheter, mens den tidligere vaktmesterleilighet på loftet, som hadde seksjon nr. 13, forsvinner. Det blir etter dette 16 seksjoner, mens det tidligere var 13 seksjoner.
./. Situasjonsplan/plantegninger for loftet, etasjene og kjeller vedlegges.

   Skillet mellom seksjonene er markert.

Avskriftens riktighet bekreftes

Eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Oppdelingen har skjedd i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget W.C og bad innenfor bruksenheten.

4) Den justerte seksjonering bruker 200 som nevner. Tellerne er fastlagt på grunnlag av seksjonenes brutto areal, oppmålt av arkitektfirmaet Hille + Melbye.

De nye sameiebrøker er:

Seksjon nr.og type	Etasje	Leil. nr.	Brutto m2.	Sameie-brøk
1 N	1	100	47	5/200
2 N	1	101	96	9/200
3 N	1	102	126	12/200
4 N	1	103	63	6/200
5 N	1	104	50	5/200
6 B	2	201	231	21/200
7 N	2	202	55	6/200
8 B	2	203	152	15/200
9 B	3	301	231	21/200
10 B(hospits)	3	302	207	19/200
11 B	4	401	231	21/200
12 B(hospits)	4	402	207	19/200
13 B	5	501	108	10/200
14 B	5	502	115	10/200
15 B	5	503	109	10/200
16 B	5	504	118	11/200

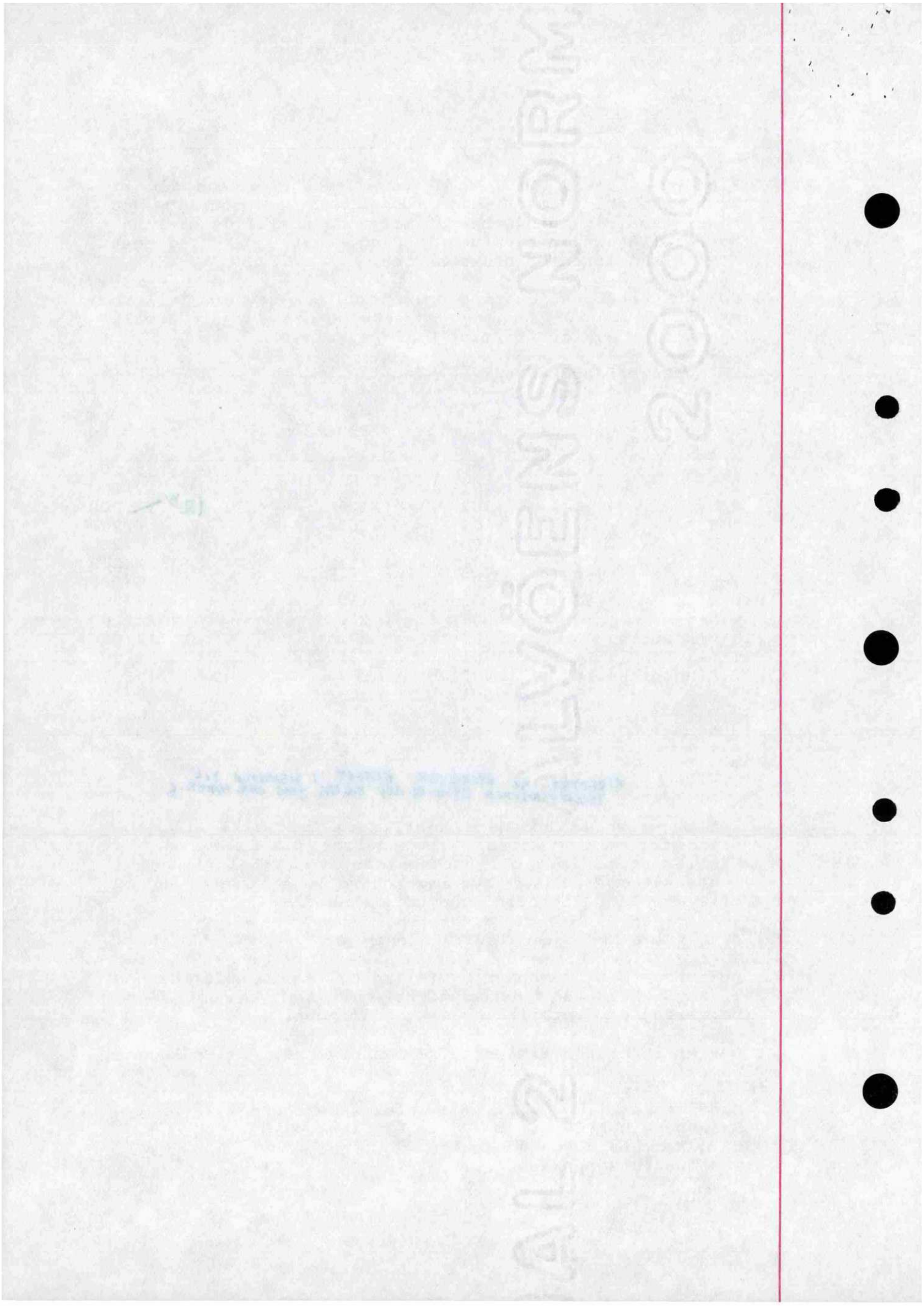
X/RETTET AV BYSKRIVER BERGBY I HENHOLD TIL TELEFONSAMTALE 29-11-88 MED H.R. ADV. JENS CHR. HAUGE.

Det bemerkes at bodene i kjeller og loft ikke er gjenstand for seksjonering. Den endelige plan for boder i kjeller og på loft blir utarbeidet av arkitektfirmaet i overensstemmelse med bygningskontrollens direktiver og blir fremlagt for bygningsmyndighetene.

5) Som følge av hjemmelssituasjonen pr. i dag, har h.r. advokat Tor Bøhler i sin egenskap av enestyre for Behrensgate 8 A/S under avvikling og testamentfullbyrder i Marit Halsets dødsbo påført sitt samtykke på denne begjæring om justering av seksjoneringen.

./. Det er innhentet samtykke fra panthaverne, som vedlegges. De er:

Landsbanken ..... for seksjonene 1-13
Sparebanken ABC ..... " seksjon 8
Oslo Kommunale Pensjonskasse " " 8
Statens Pensjonskasse ..... " " 11



Begjæringen og situasjonsplan/plantegninger fremsendes med tinglysningsgjenpart.

Vi tillater oss å anmode om tinglysing av denne begjæring og opprettelse av justerte grunnboksblad for hver seksjon.

For Munchforlaget A/S

Som eier av seksjon 11

.....
Kristian Kirkengen

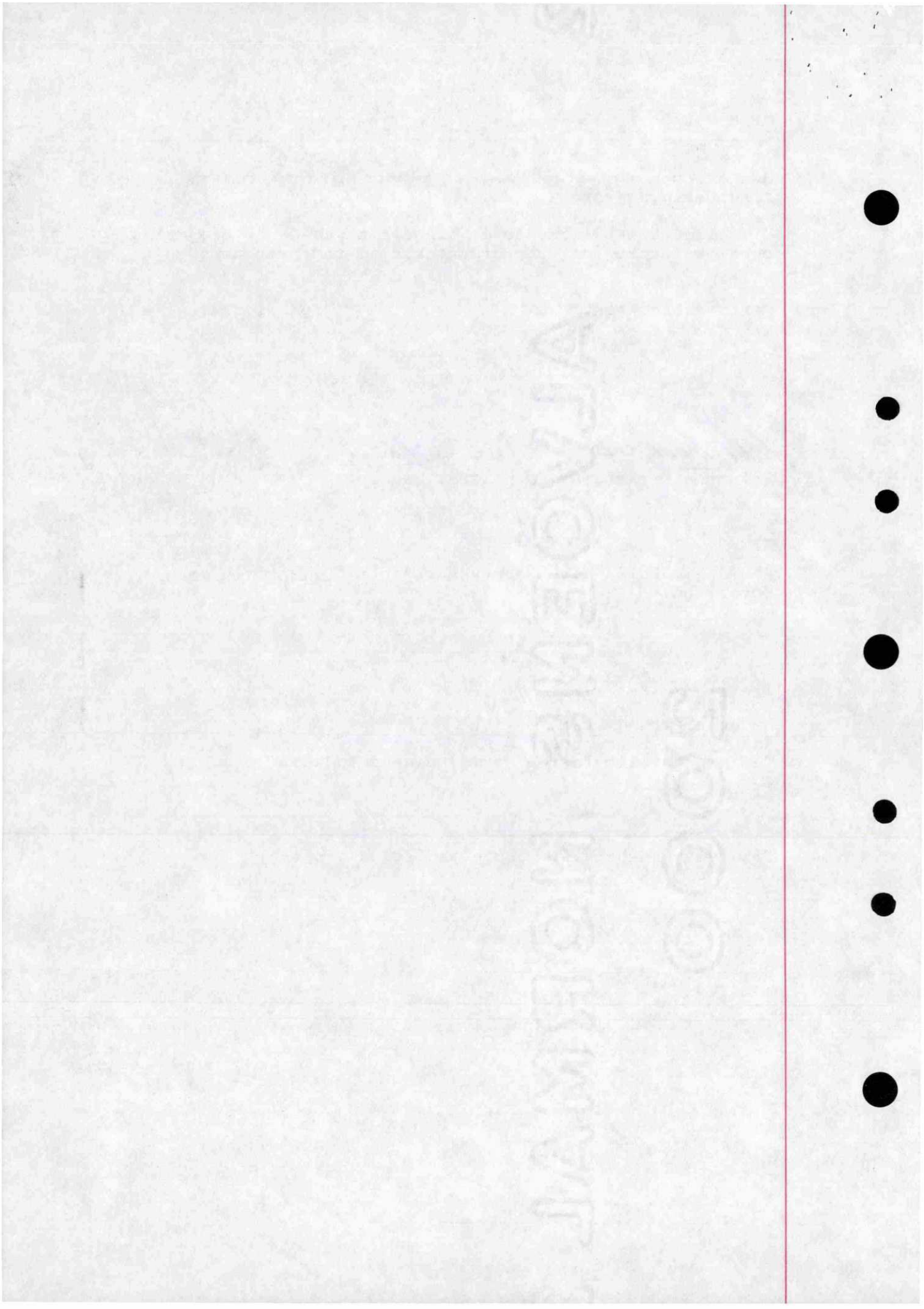
.....
Jens Chr. Hauge

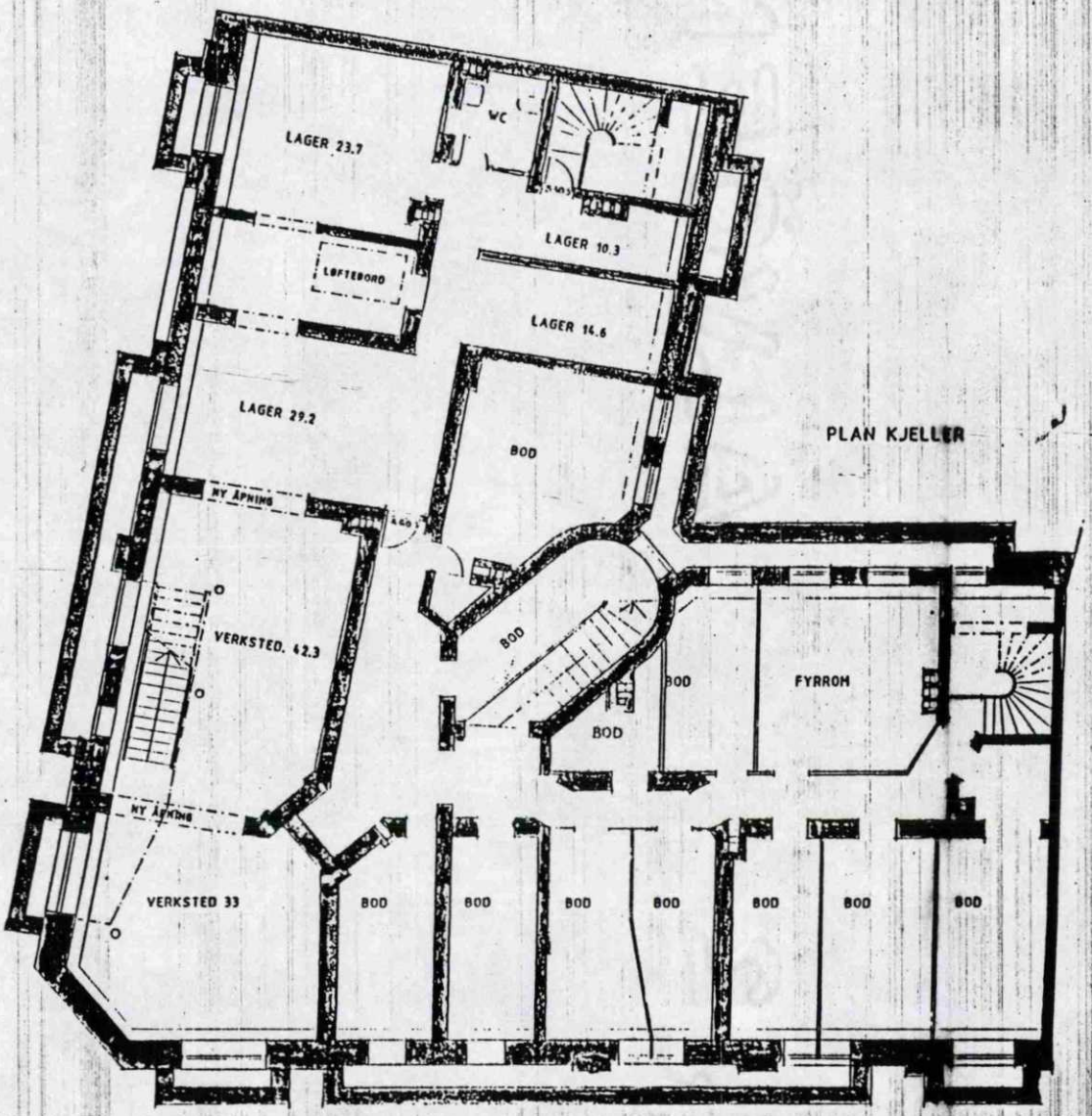
.....
Marius Hauge

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i begjæringen om ny fordeling:

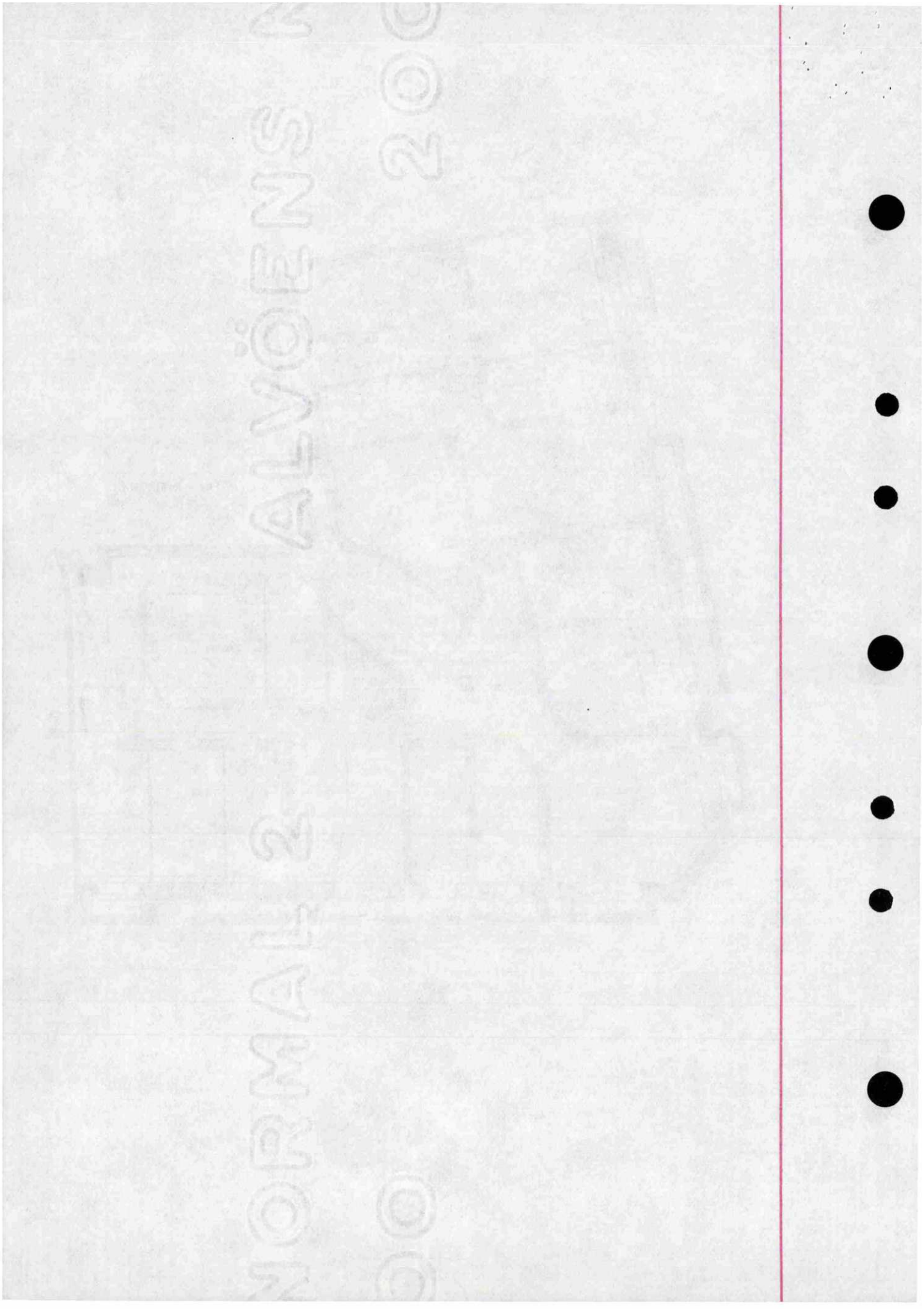
.....
Tor Bøhler
Høyesterettsadvokat
Enestyre i Behrensgate 8 A/S under avvikling.
Testamentsfullbyrder i Marit Halsets dødsbo.

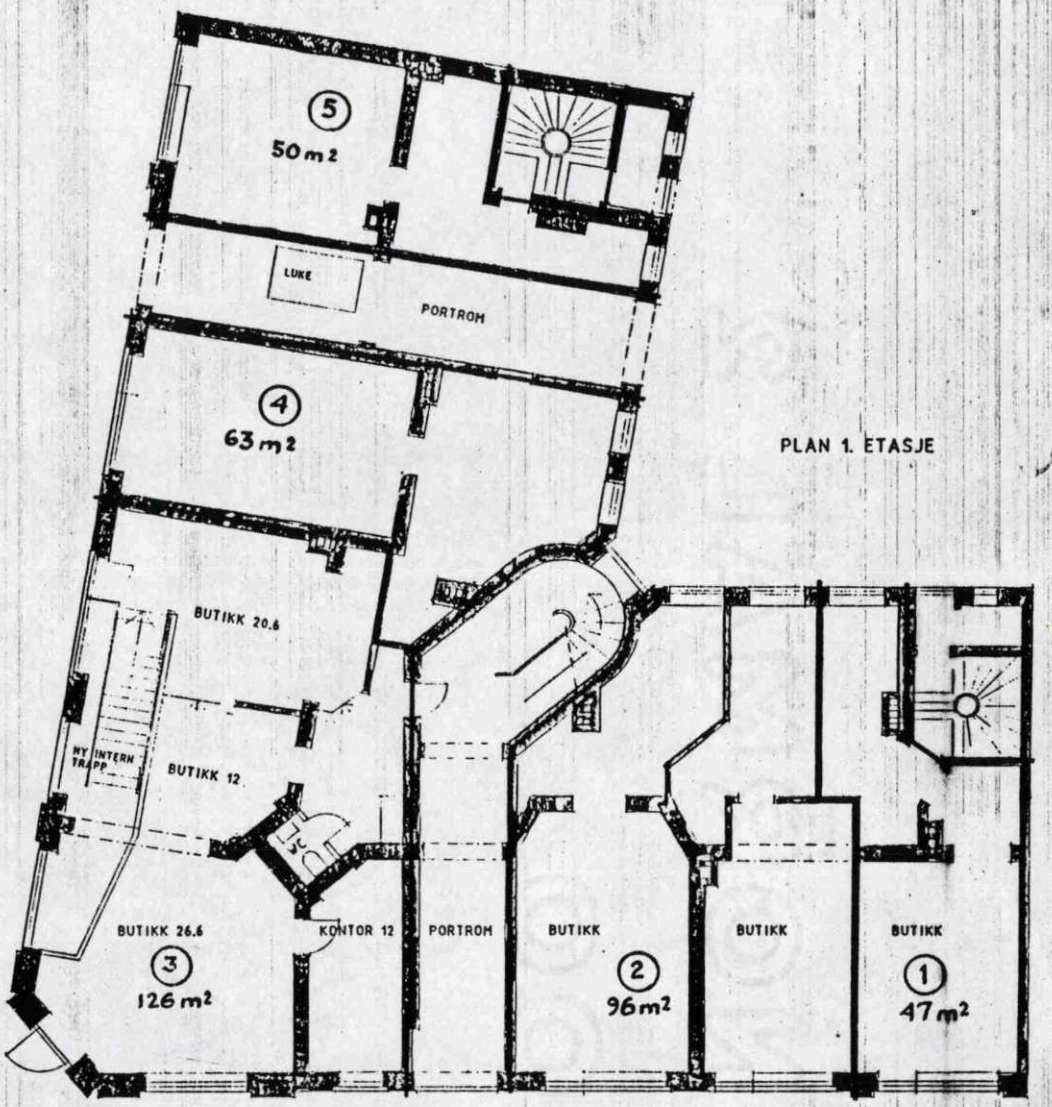
./. Tinglysingsavgift kr. 350,- vedlegges i sjekk.





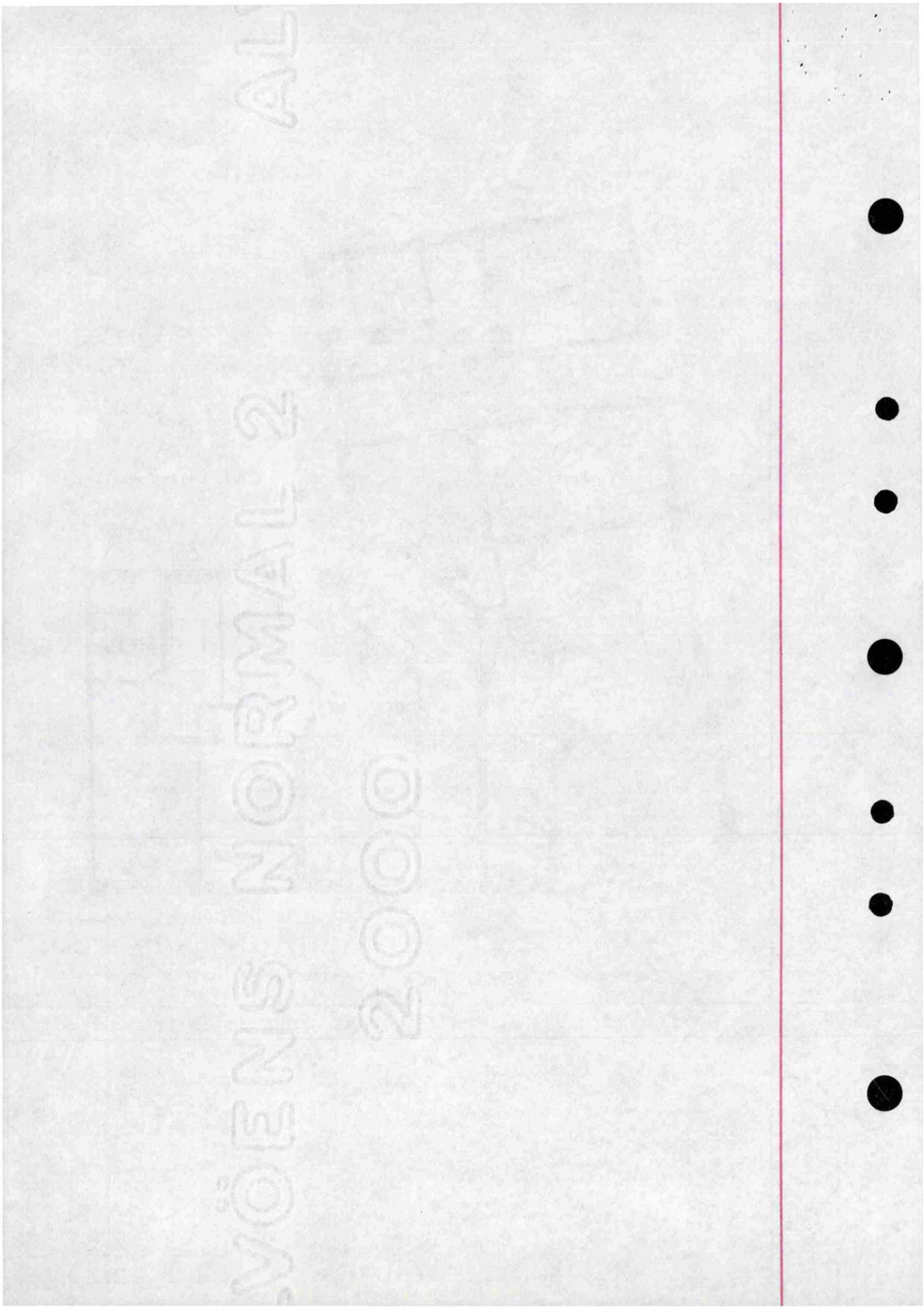
213/6, BEHRENS GT. 8

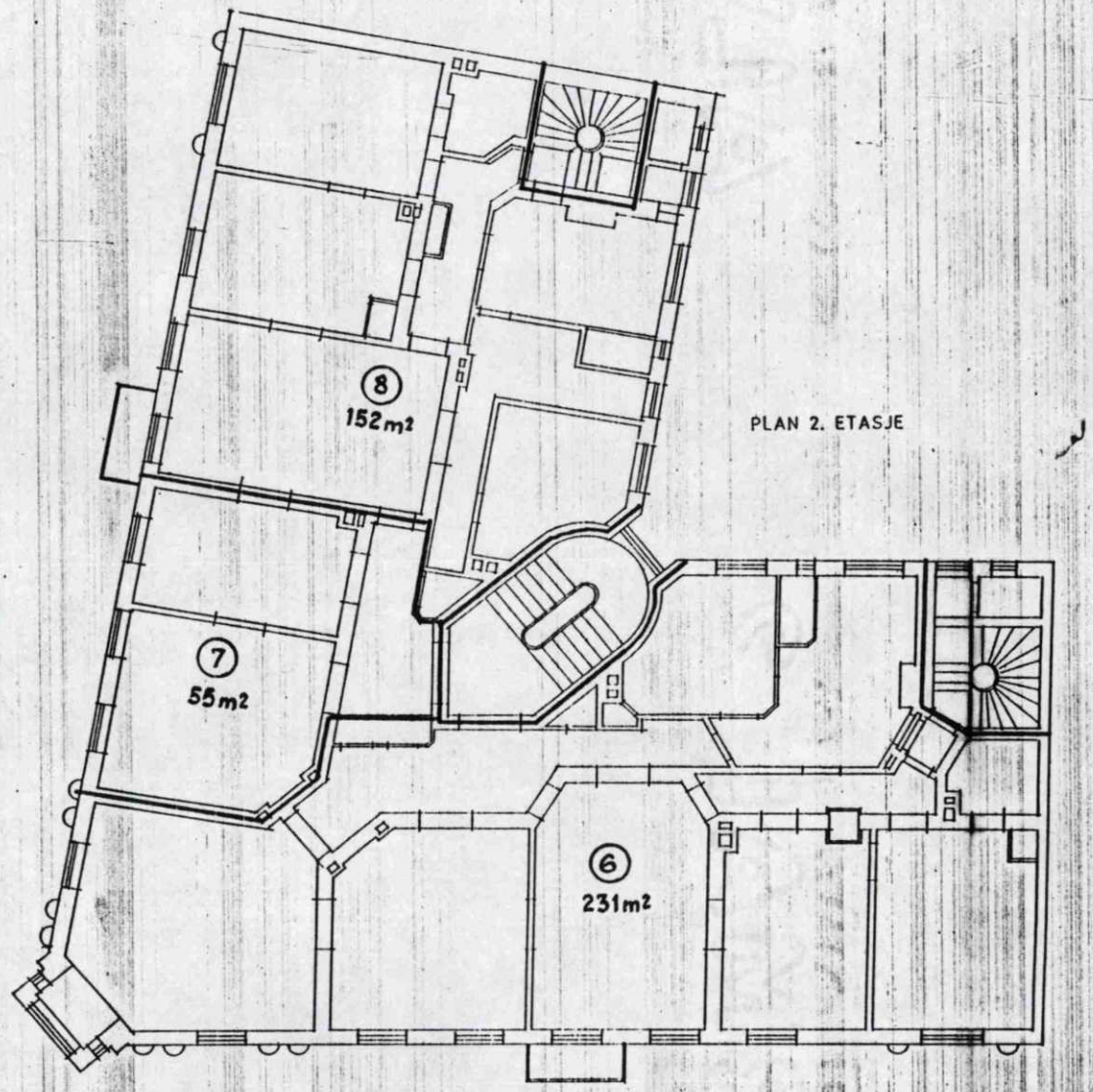

ÄLVSÖ ENSKILDA GYMNASIUM



PLAN 1. ETASJE

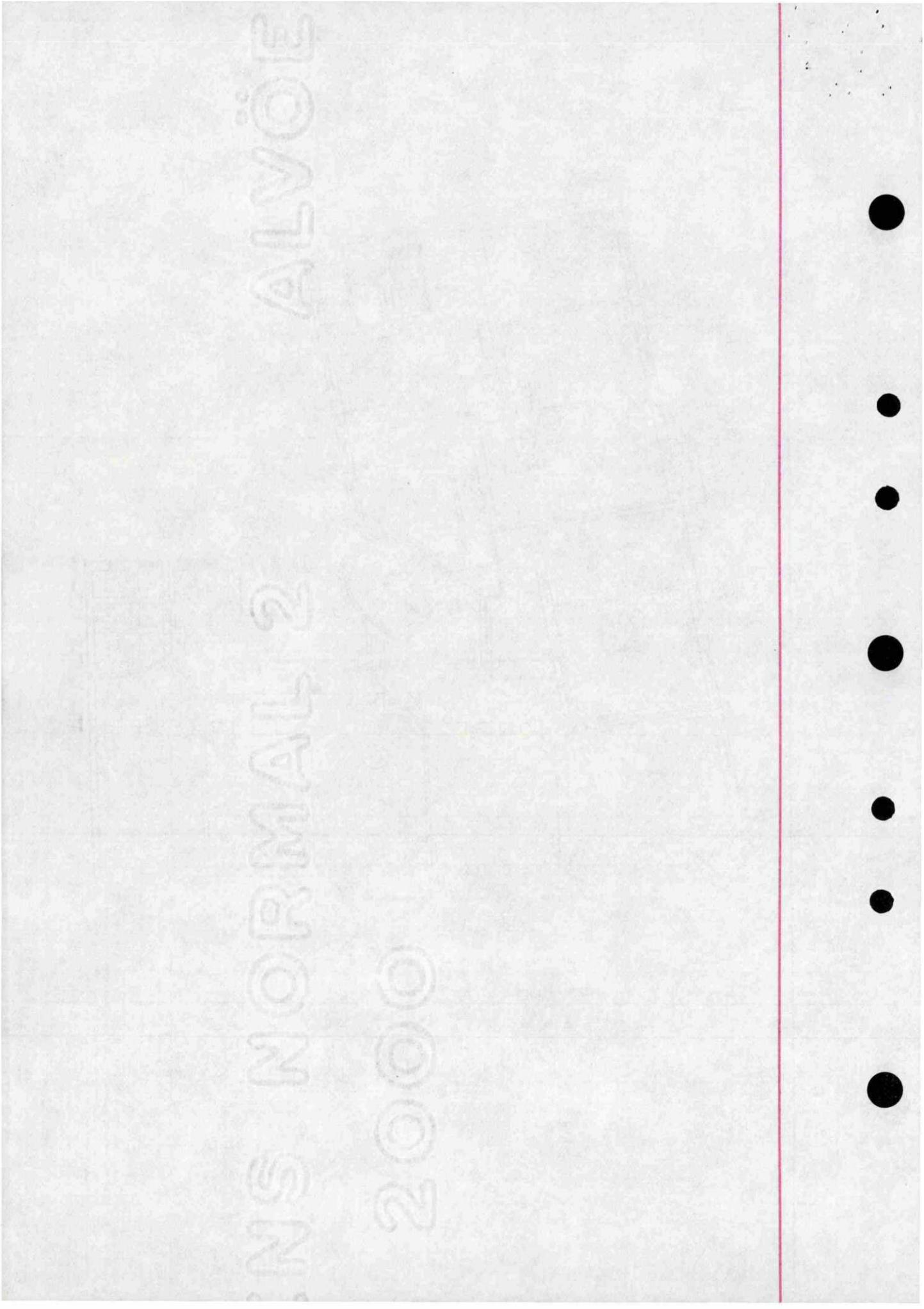
213/6, BEHRENS GT. 8

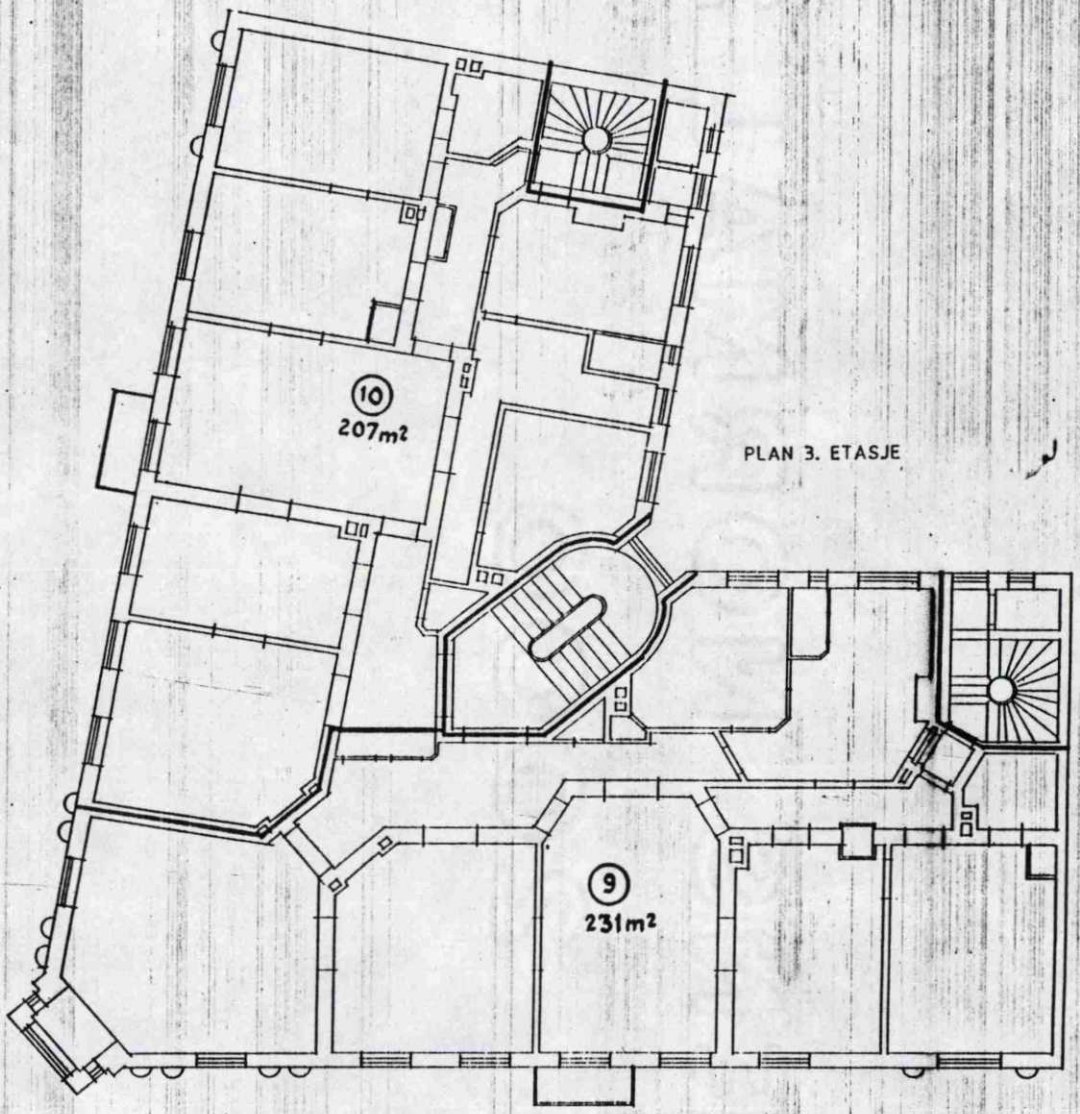

KOPI
ORIGINAL



PLAN 2. ETASJE

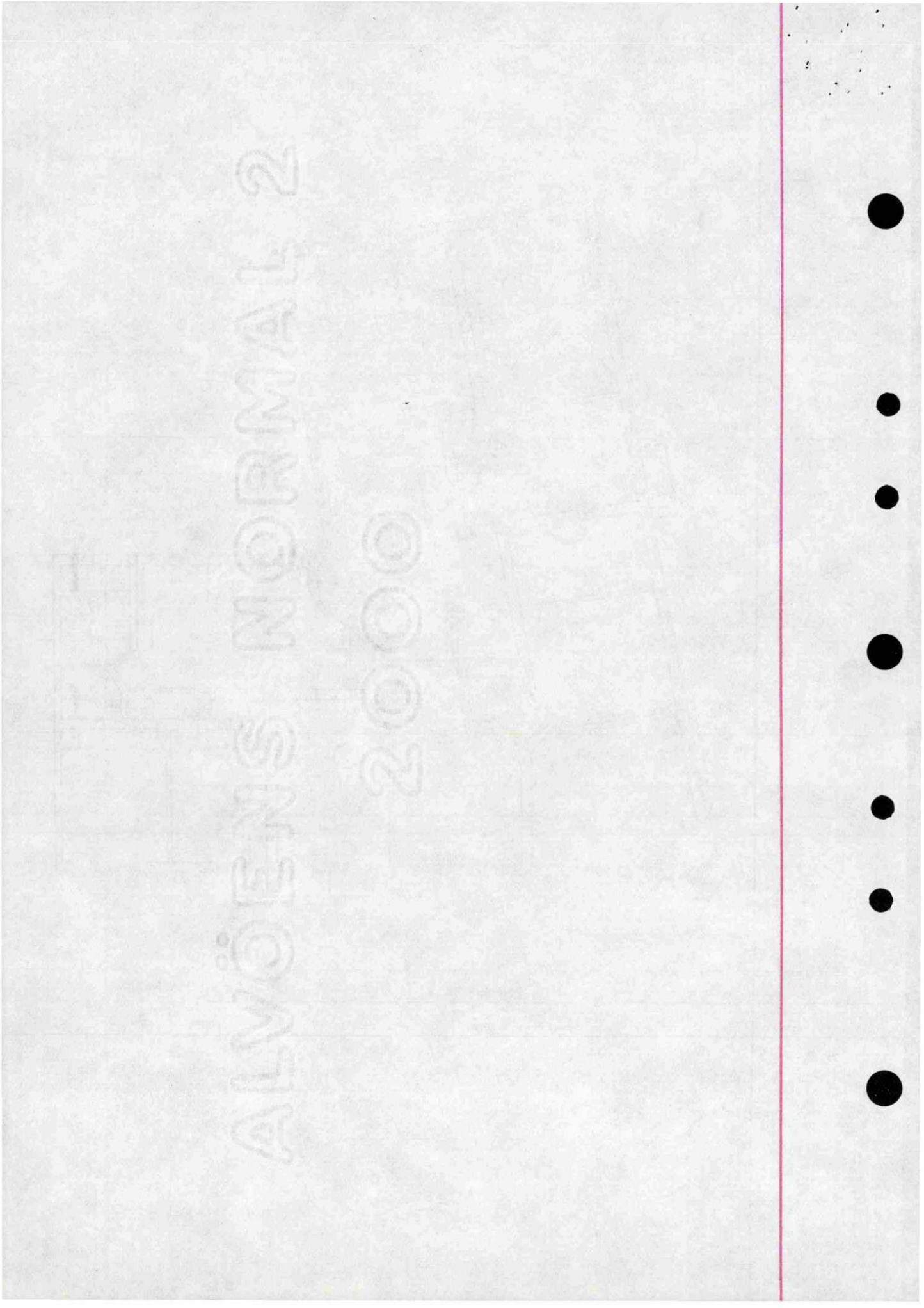
213/6, BEHRENS GT. 8

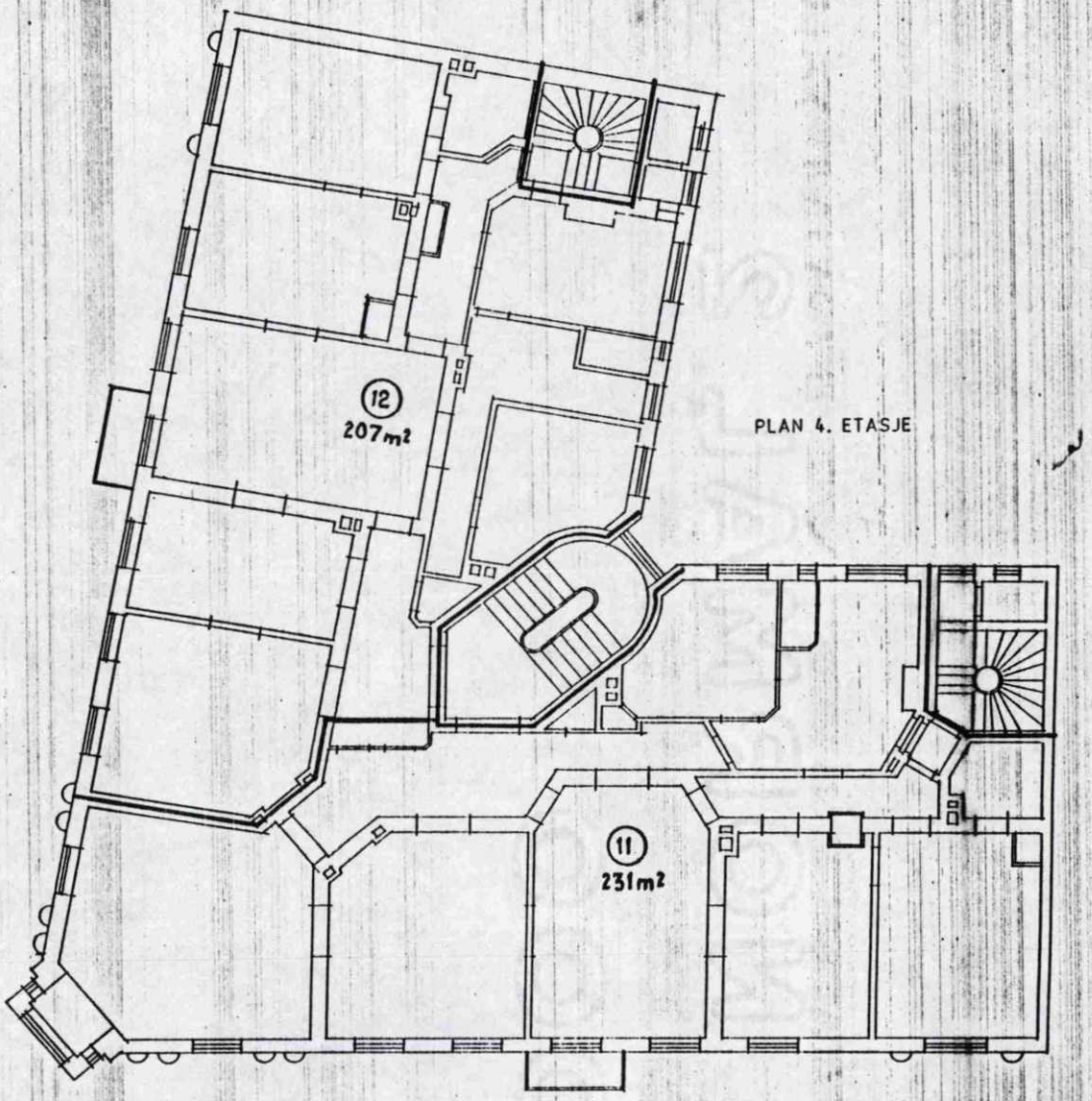

NORMAL 2000
ALVØE



PLAN 3. ETASJE

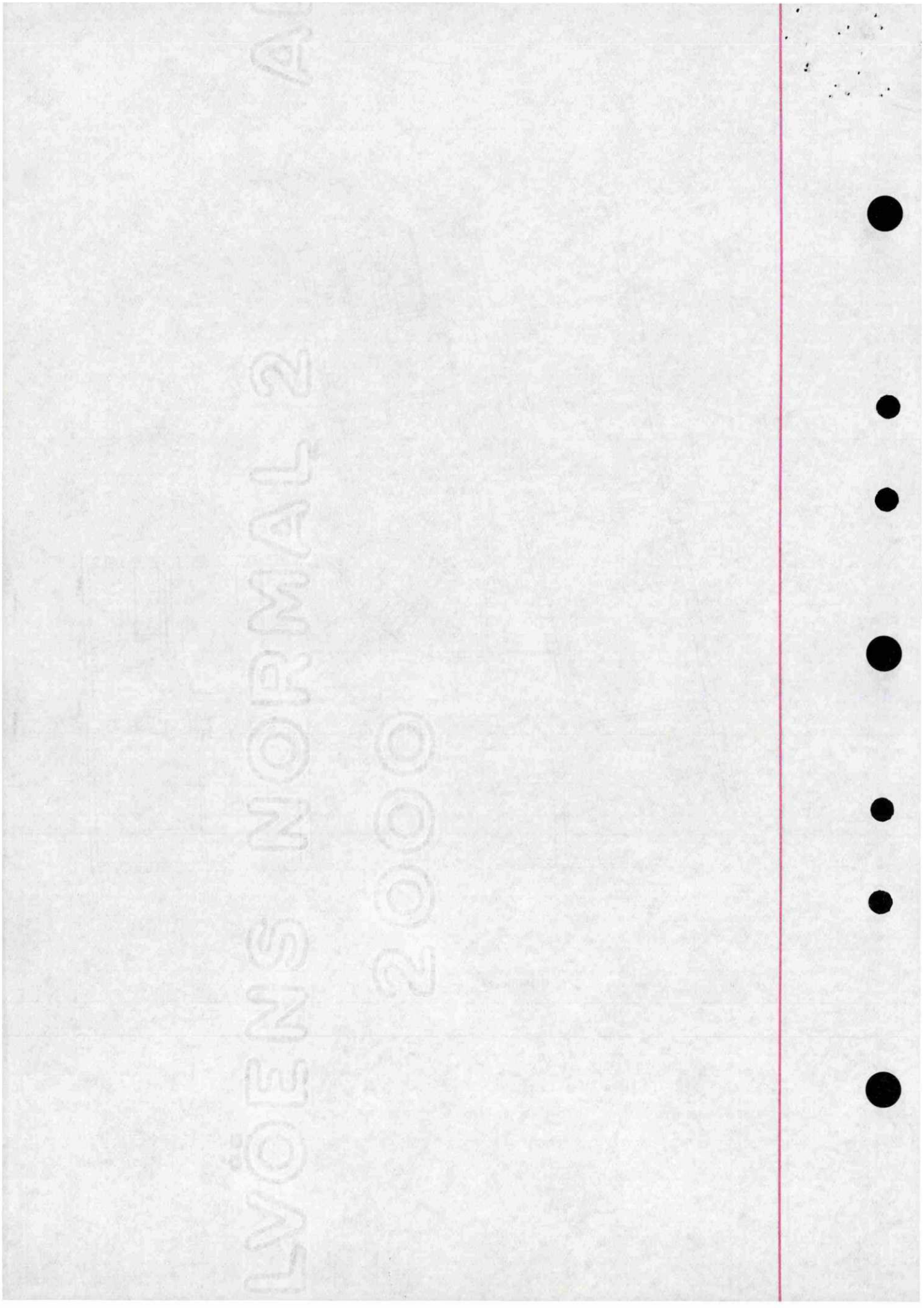
213/6, BEHRENS GT. 8

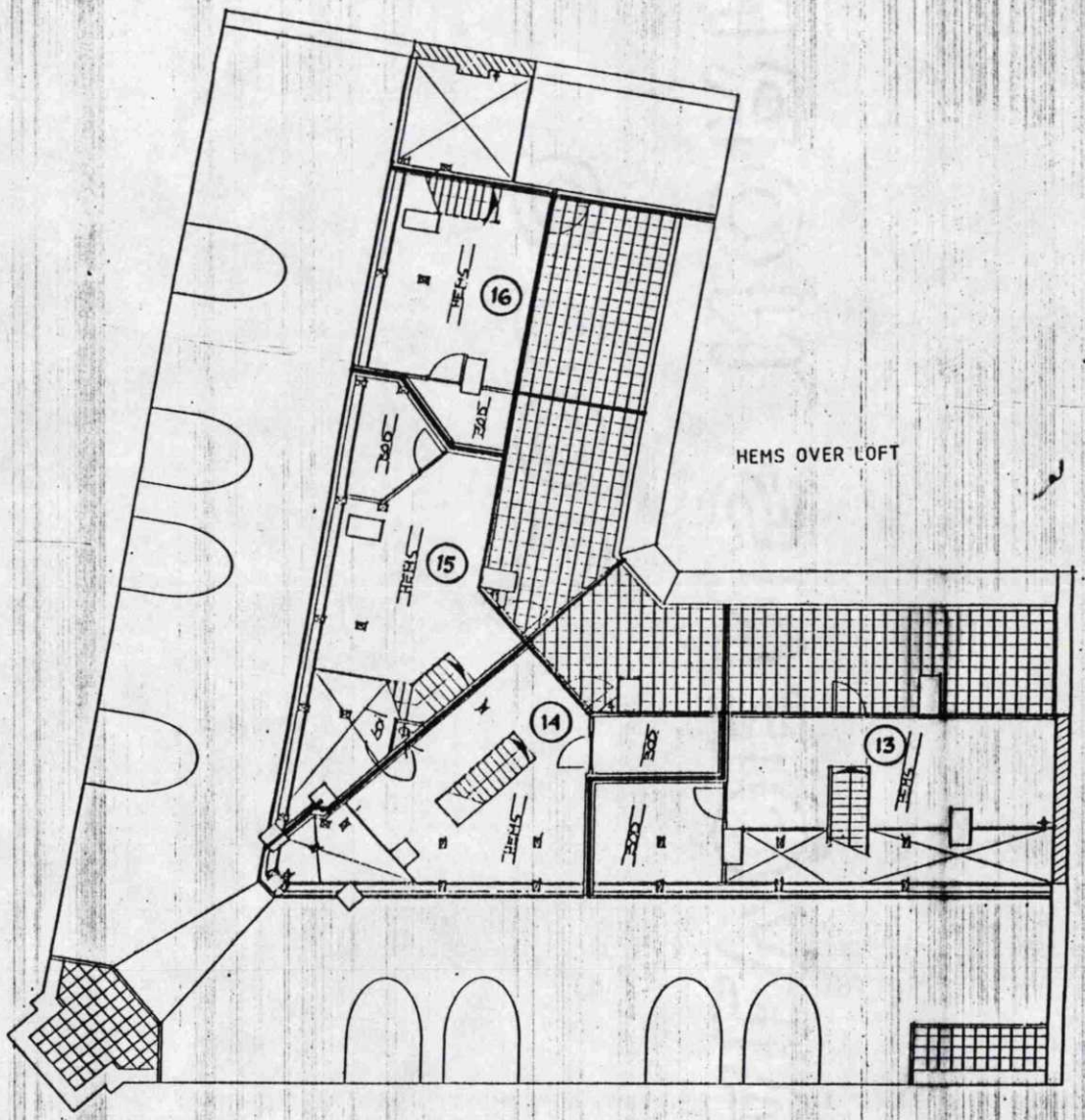

ALVORLIG INNGRIPENDE 2000



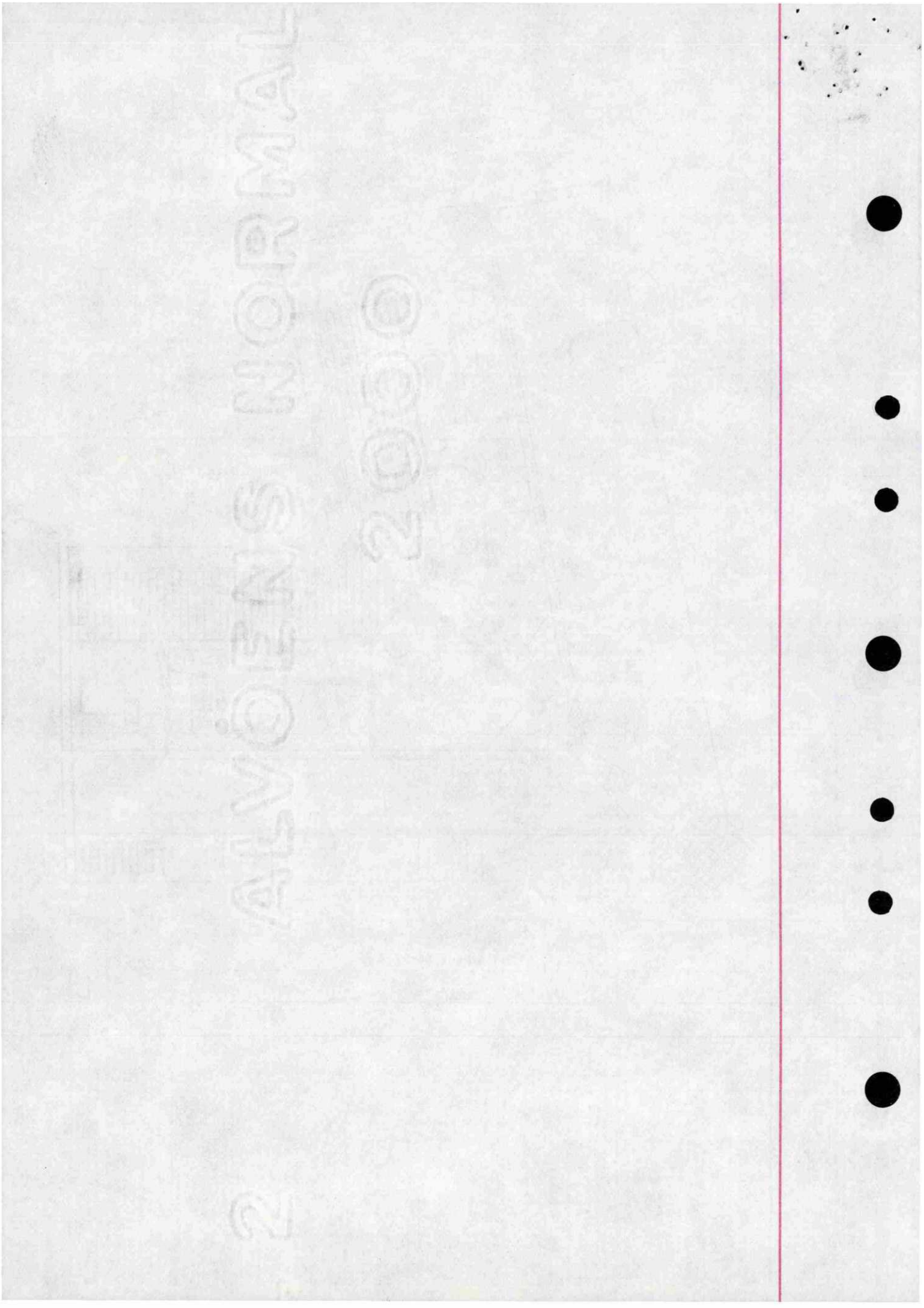
PLAN 4. ETASJE

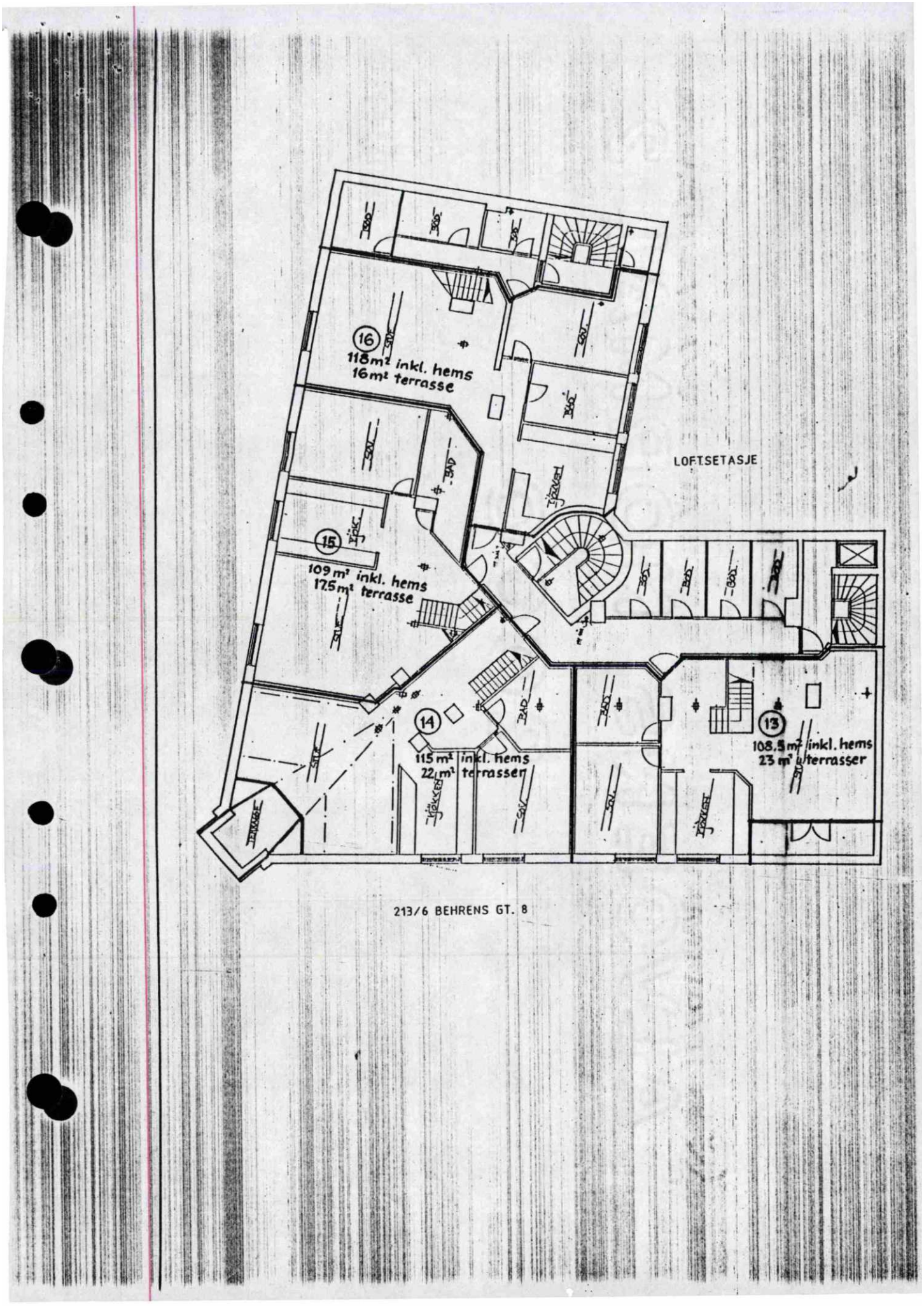
213/6, BEHRENS GT. 8

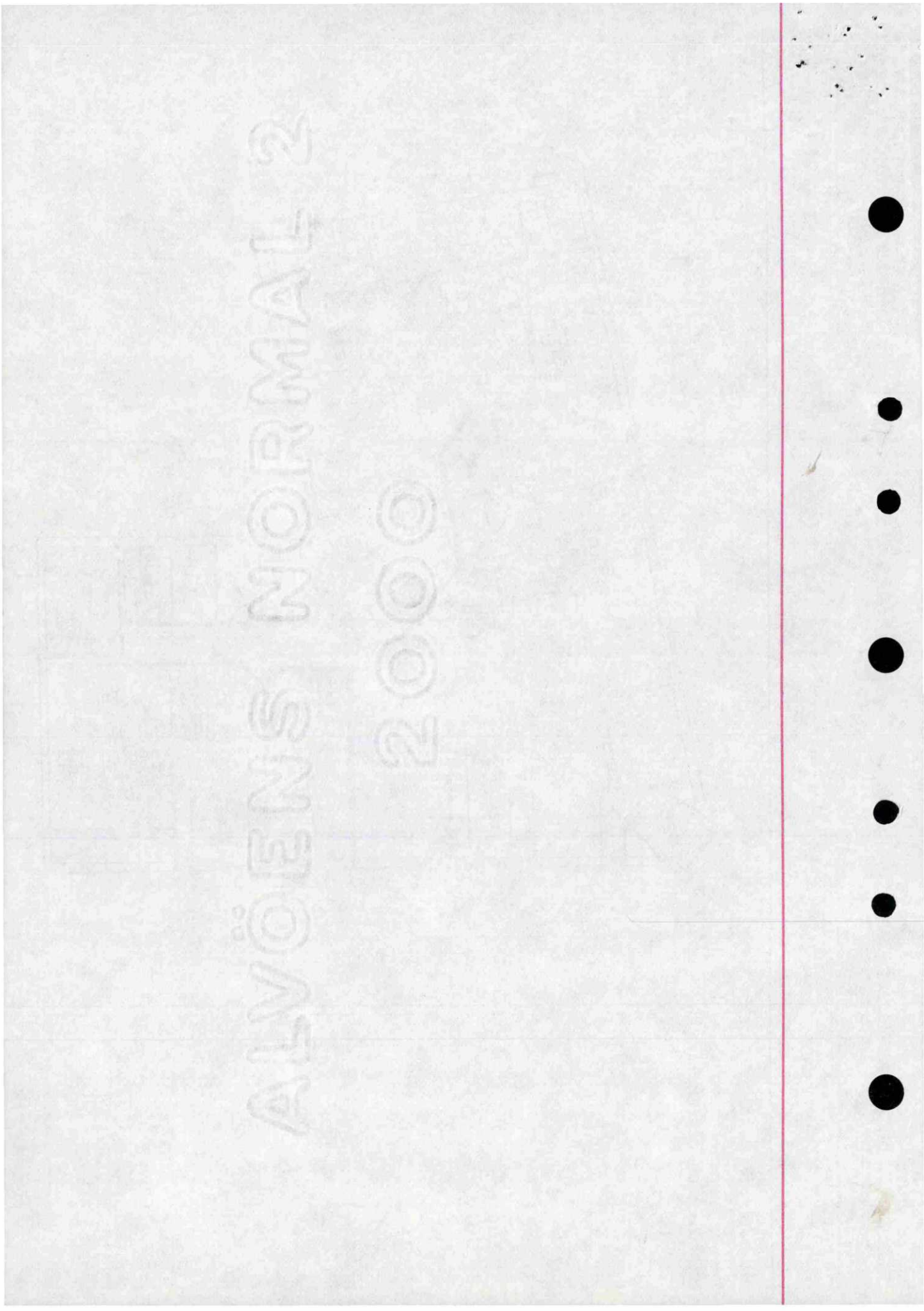

LYOENS NORMAL 2
2000



213/6 BEHRENS GT. 8


ARKIVKOPI
NORMAL


16
118m² inkl. hems
16m² terrasse
15
109 m² inkl. hems
17.5m² terrasse
14
115 m² inkl. hems
22 m² terrassen
13
108.5m² inkl. hems
23 m² terrasser
LOFTSETASJE
213/6 BEHRENS GT. 8


ÅLVIKEN NORMAL 2
1:500

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/521610/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 10:30

nr. 21610 / 1965
avskrift 9. des.

Erklæring

vedrørende

Behrens gate 8. Gnr. 213 Bnr. 6
Eiendom

Skjermtak over biler. 63/217
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 27/8-63 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 25/11 65

A/s Behrens Gate 8
Byggherrens underskrift [illegible]

forvist
ja. att.

A/s Behrens Gate 8
Skifteinnehavers underskrift [illegible]

4 000. R. A. 697/62.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613604221
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
210384	MOKSNES LINE FORSANG	H0202	BEHRENS' GATE 8 B, 0257 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	213	6

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 157208 Tinglyst: 09.02.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 04.02.2022
Kjetil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/157208/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 19:50
Side 1 av 6

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
KjetilEnger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen) 02.12.2021		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Line Forsang Moksnes	210384[redacted]	985 200 718	90075275
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Behrensgate 8b	0257	oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	213	6	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
7	210384[redacted]	Line Forsang Moksnes	1/1

Ketjet opp etter avtale med Line Forsang Moksnes 11/10-2021 KjetilEnger

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
7	B	6	
		Nevner = 200	

Dato	Innsenderens underskrift
06.07.21	Line Forsang Moksnes

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 7 formålsendres fra næringsformål til boligformål,
Ingen endring i sam teller / nevner.
Del av fellesareal (felles entre) formålsendres til
boligformål og innlemm. en i seksjon 7.

Rettet opp etter avtale med Line Forsang Moksnes 11/10-21 Kjetil Engelsk

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
06.07.21	Line Forsang Moksnes

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
7	06.07.21 OSLO	Line Forsang Moksnes	Line Forsang Moksnes
Seksjonsnummer	Sted og dato ~~X~~	~~Hjemmelshaver~~/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	01.12.21. OSLO	Eirik O. Andresen	EIRIK O. ANDRESEN
Seksjonsnummer	Sted og dato ~~X~~	~~Hjemmelshaver~~/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	1.12.21, OSLO		TORGEIR FÆRAVÅG
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
06.07.21	Line Forsang Moksnes

Kvittet opp etter avtale med Line Forsang Moksnes. 11/10-21 Kjetil Engen

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 6/7-21		TORGEIR S. FÆRÅVAAG
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 6/7-21		EIRIK ANDRESEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

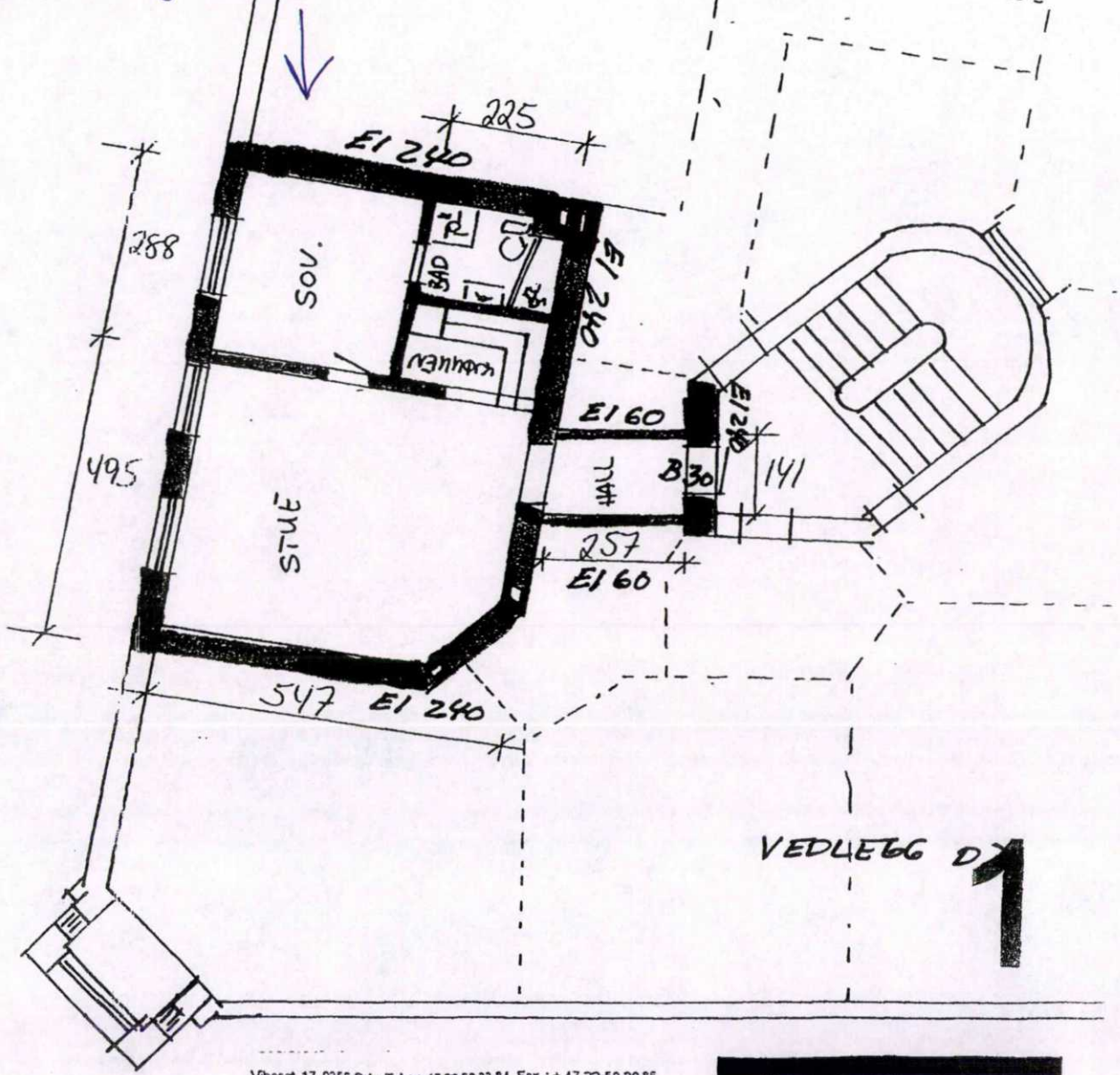
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	213	6		7

Dato	Underskrift	Stempel
02.12.2021	Eva Fyhn	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
06.07.21	Line Forsang Moksnes

Her Følger plantegninger Fra arkitekt Gorm Sørensen saksnr: 200201556 Gjelder seksjonsnr: 7



VEDLEGG D 1

Vibesgt. 17 0356 Oslo Tel.: + 47 22 60 33 84 Fax.: + 47 22 59 20 86
E-post: arkomgs@online.no
Arkitektkontoret Gorm Sørensen

VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT
BEHRENSGT.8 - SEKSJON 7
OMINNREDNING /BRUKSENDRING

SAKSNR.
TEGN.NR. A 003
MÅL 1:100
INDEX

PROSJEKTDEL
PLAN 2ETG / SEKSJON 7

Dato oppført er 02.02.02.

Behrens' gate 8B

Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min 0.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12	2 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12N	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.2 km

BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	4 min 0.3 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0... 105 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Frogner	2 min
Kiwi Bygdøy Allé	3 min

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	12 min
Apotek 1 Skovveien	2 min
Briskeby Vinmonopol	6 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	5 min
Uranienborg skole	7 min
SATS Solli plass	5 min
Friskis & Svettis Oslo	12 min

«Dette nabolaget er fint fordi det er så sinnsykt sentralt, med mange kafeer i umiddelbar nærhet!»

— Sitat fra en lokalkjent

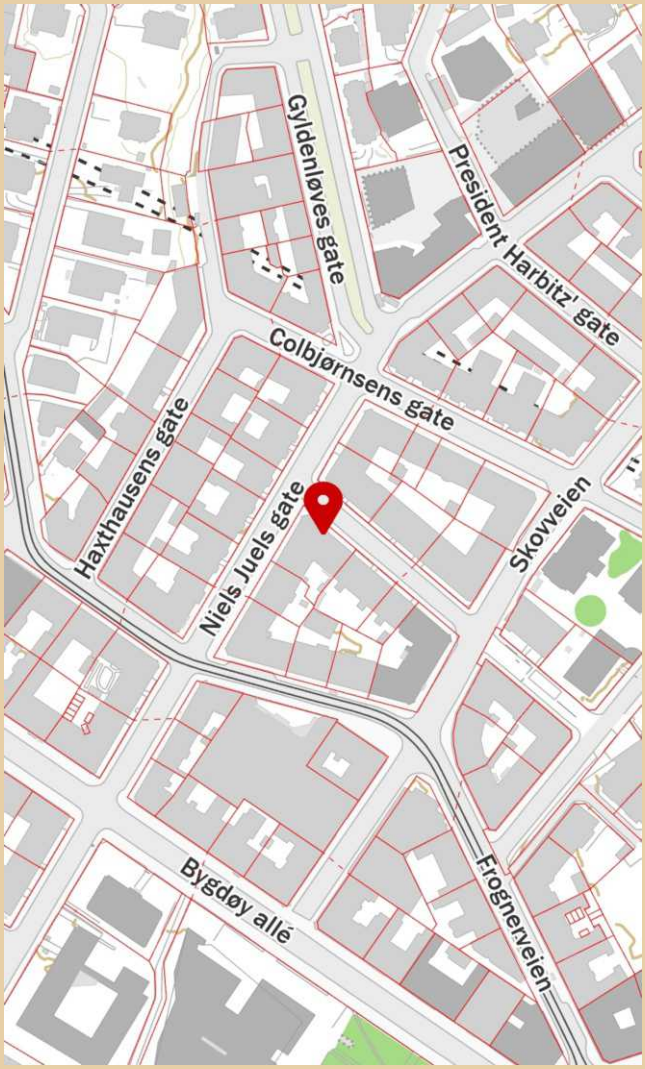
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Gående



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

Behrens' gate 8B

Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min 0.2 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 0.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12	2 min 0.1 km	
Niels Juels gate Linje 12N	2 min 0.2 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.2 km	
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.2 km	

BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	4 min 0.3 km	
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.4 km	
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0... 105 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Meny Frogner	2 min	
Kiwi Bygdøy Allé	3 min	

FINN

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	12 min
Apotek 1 Skovveien	2 min
Briskeby Vinmonopol	6 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	5 min
Uranienborg skole	7 min
SATS Solli plass	5 min
Friskis & Svettis Oslo	12 min

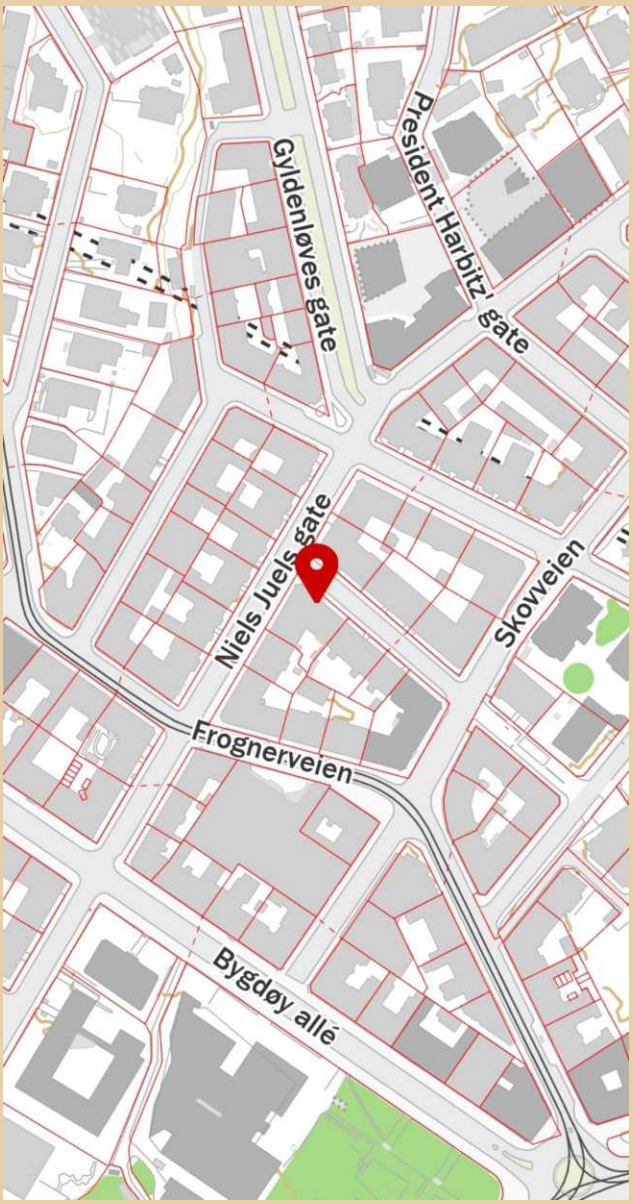
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Gående



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

Behrens' gate 8B

Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min 0.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12	2 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12N	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.2 km

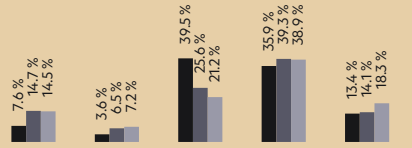
BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	4 min 0.3 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0-... 105 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Frogner	2 min
Kiwi Bygdøy Allé	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Frogner/Solli plass	1 055	709
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Gående

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	5 min
Uranienborg skole	7 min
SATS Solli plass	5 min
Friskis & Svettis Oslo	12 min

«Dette nabolaget er fint fordi det er så sinnsykt sentralt, med mange kafeer i umiddelbar nærhet!»

— Sitat fra en lokalkjent

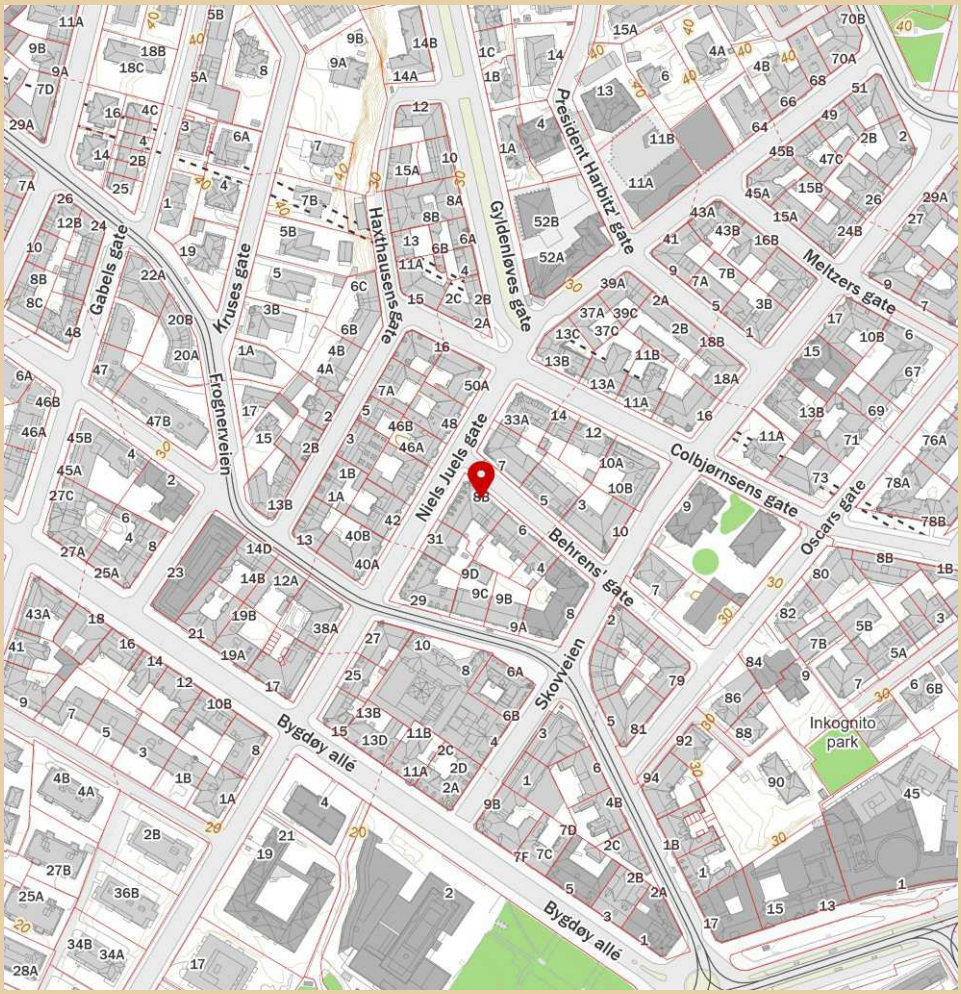
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Behrens' gate 8B, 0257 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 6, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260085

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 994 91 505

E-post: thorvegard.bjornerud@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.
