PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

JOHAN SELMERS GATE 8

Vedlegg

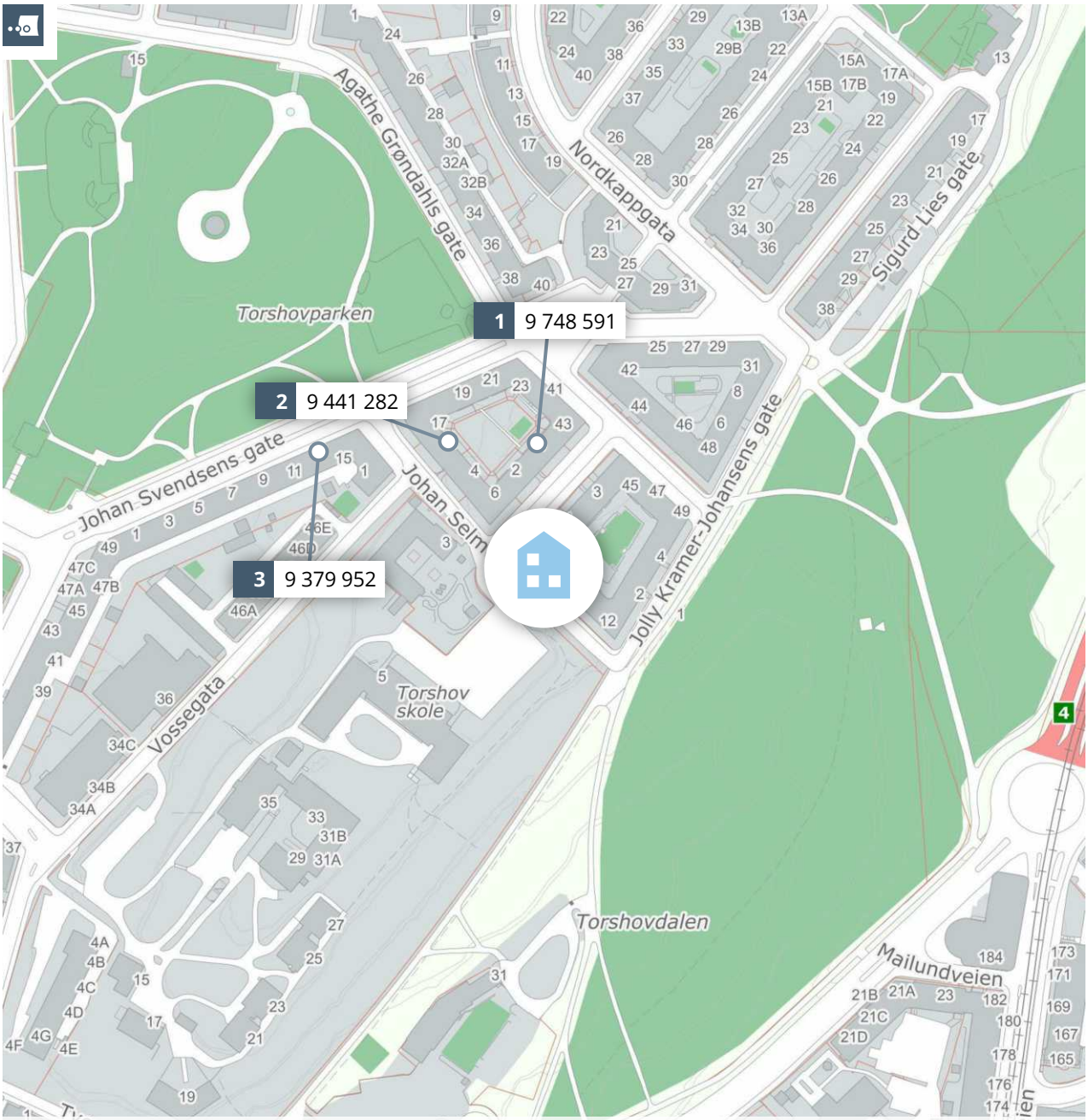
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

JOHAN SELMERS GATE 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 03.05.2026

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Johan Selmers gate 8, 0475 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1924

GNR 225 BNR 9 FNR 0 SNR 63 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 10

Verdivurdert til

8 500 000

303 163	8 803 163	78 600
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1924

Fellesutgifter	9 654
Formue	14 737
Soverom	2
Etasje	1
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Edmund Neuperts gate 4 99 m² 1924 1. etg 3 sov				24.11.2025	9 490 000	**9 300 000**	448 591	9 748 591	**98 471**
2	Johan Selmers gate 2 87 m² 1924 3. etg 3 sov				23.03.2026	8 100 000	**9 100 000**	341 282	9 441 282	**108 520**
3	Johan Svendsens gate 13 108 m² 1924 1. etg 3 sov				12.10.2025	9 450 000	**9 100 000**	279 952	9 379 952	**86 851**

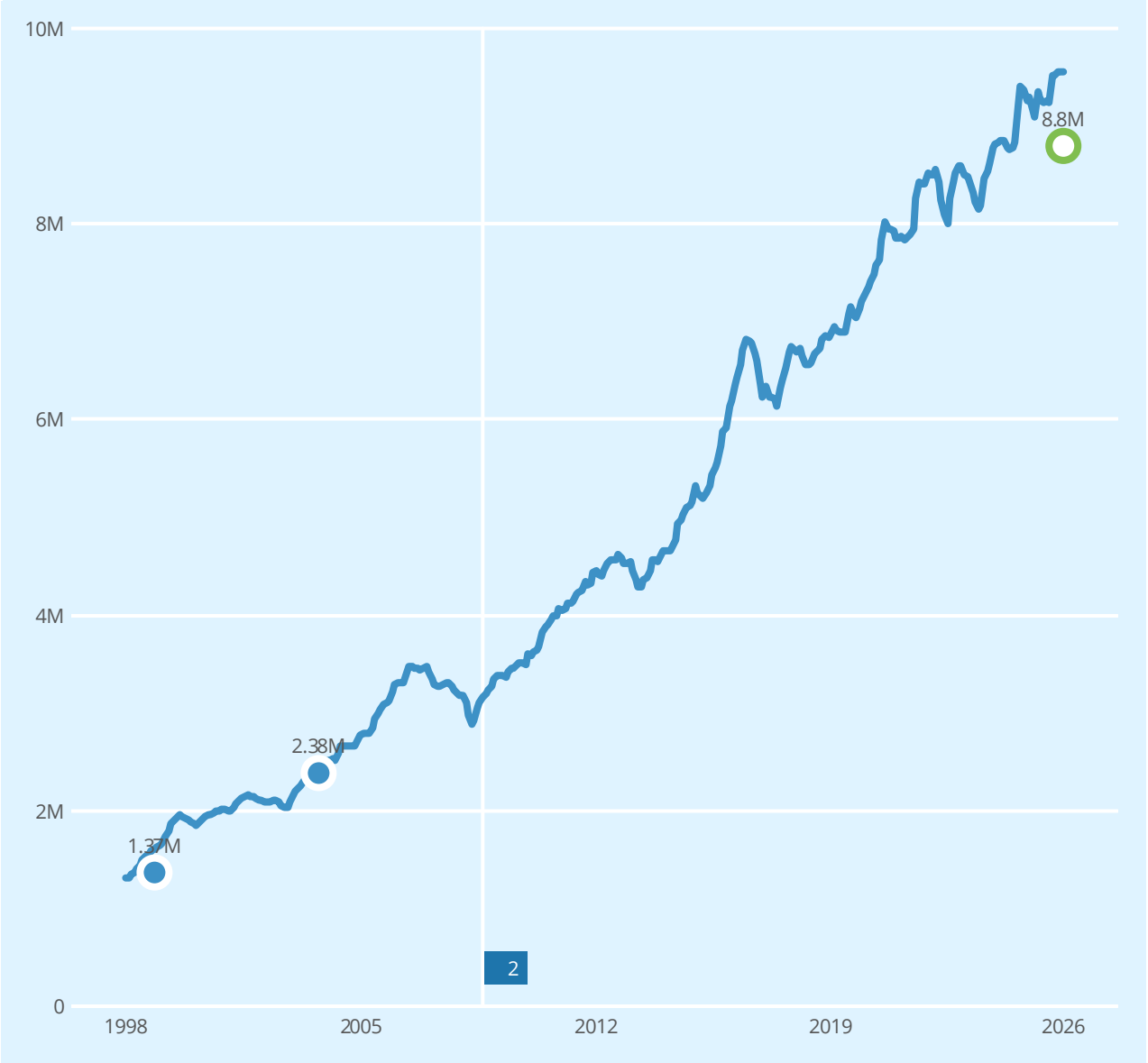
Velkommen!

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



1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.06.2004	21.06.2004	18.02.2005	2 100 000	2 300 000	84 811	2 384 811	
25.06.2002	12.08.2002	22.08.2002	1 380 000	2 150 000	84 811	2 234 811	3
26.08.1999		26.08.1999	-	1 370 000	-	1 370 000	

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 10 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

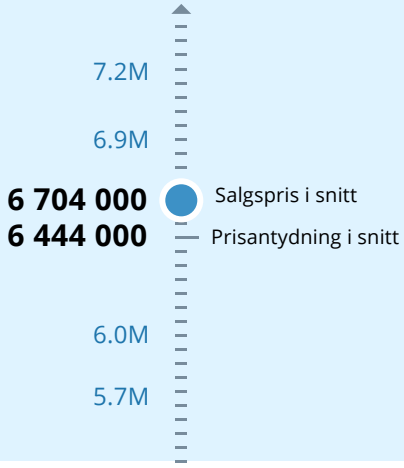


Annonsene har i snitt ligget ute i

2
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 10 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

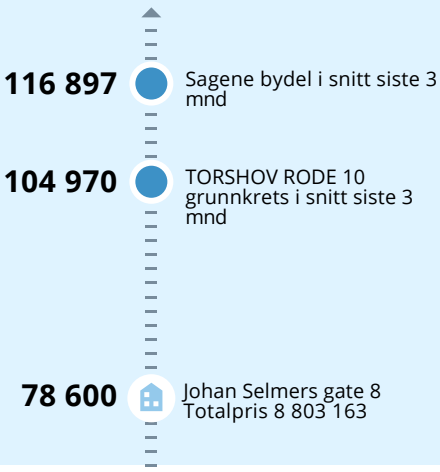


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260030
Addresse	Johan Selmers gate 8		
Postnr.	0475	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingvild Jynge		

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?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

22år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO Favør/Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

3434060

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bad 1.etg. Eldre bad, originalt sluk fra byggeår, ikke membran. Gamle fliser, noen med tynn sprekk.Bad kjelleretasje. Mangler membran ned i sluket. Noen knuste mosaikkfliser. Sprekk i en flis på vegg. takstmann sier han fant plast i vegg v kontroll.

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:

Bad kjelleretasje: Kun faglært. Bygget i 2009. Ikke vært utført arbeid der etterpå. Bad 1.etg. Rørarbeid kun faglært; nytt toalett, nytt dusjkabinett og vask. Varmtvannstank med ventil gjennom vegg til bad, 2010

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad 1.etg. Ufaglært: isolert rør mot kondens og kasset inn rørene.

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:

Bad kjelleretg: Kontrollerklæring på Plan og bygg , sammen med all kontrollerklæringer for utbygging ned i kjelleretg. Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren for halogenspottene. Bad 1.etg: Arbeid utført av Robko, med samsvarserklæring

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad i kjeller: badet ble etablert med våtromsnorm i 2009, med membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble etablert i baderom kjelleretg ved utbygging kjelleretg i 2009-

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:

Ny vifte, halogenspotter byttet ut, ny baderomsbelysning over vask, i 2026 av faglært.

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:

Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren

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

Beskrivelse:

en sjelden gang i mellom halvtett sluk. Bruker da Plumbo eller lignende.

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:

Det har vært rørfornying i hele gården/oppgangen i regi av sameiet.

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:

Dokumentasjon kan fremskaffes

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

I forbindelse med en stor renovering i regi av sameiet, ble det utført fornying/utskiftning av tak , takrenner og beslag på hele gården . Detaljene i dette har styret i sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret i sameiet har dokumentasjon på arbeidet.

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

Beskrivelse:

Det er oftest god trekk, men kan oppleve til tider at det siver litt røyk ut ved opptenning og etterfyll av ved. Det hjelper da å åpne vinduet litt.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er et gammelt bygg, og gulv og vegger er i ulike grad litt skjeve i leiligheten.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe lette riper i vindu mot Johan Selmers gate. Noen sikringer på vindu må festes.

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:

Fasadeoppussing for 6 år siden. I regi av sameiet.

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:

Dokumentasjon kan innhentes.

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

Beskrivelse:

Kjelleretg: fra 2009-2025 ingen problemer. Høst 25. Noe svarte flekker mellom madrass og vegg(gjernet selv). 2026 Svarte flekker/saltutslag på vegg under kjøkkenbenk . Sannsynlig årsak begge: avslått varme over et par uker=kondens.

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

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

Ny drenering. I regi av sameiet

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:

Dokumentasjon kan frembringes.

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

Hvilke endringer er gjort?

Nedbygging i kjelleretg under leilighet. Jeg selv/Jan BAuck arkitektkontor/Gutta i Slaget/Thomas Grimsrud.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Etablert trapp mellom 1.etg og kjelleretg. Bygget kjellerstue, hobbyrom, gang og bad.

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:

6 år siden i regi av sameiet. Rehabilitering av tak i forbindelse med større oppussing.

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:

Dokumentasjon kan frembringes.

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

Beskrivelse

ikke feil, men det trengs el-kontroll. Endel eldre ledninger i uttak for taklamper, som jeg tenker bør sjekkes.

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:

Etabl el ved kjellerutbygging. Arbeid med stikkontakter, automatsikringer til nye jordfeilautomater, komfyrvakt 1.etg. Ny måler til sikringsskap i kjeller etasje, ny belysning bad kjeller,

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:

dok kan frembringes; samsvarserklæringer/kvitteringer

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

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

Av hvem?:

I regi av sameiet. Kontroll av ventilasjonssjaktene.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vet ikke. Styret vet dette.

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?:

andre seksjonseiere har bygget ned i kjeller og opp på loft.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
I J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Ca riktige tall. Helt eksakt tall kan frembringes. Kjeller gang: 109Kjellerstue: 43Hobbyrom: 54

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

Beskrivelse:

Ufaglært har festet løse stikkontakter, og skiftet deksel på noen av dem.

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 30.04.2026

Signert av *Ingvild Jynge*

Initialer selger:
I J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Johan Selmers gate 8, 0475 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 9, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26145 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CD1109

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Bygårdsleilighet over 2 etasjer i klassisk bygård fra 1924, med gjennomgående normal standard sett opp mot alder, men med enkelte forhold som tilsier vedlikehold og modernisering. Leiligheten har naturlig ventilasjon, elektrisk oppvarming samt frittstående peisovner i begge etasjer. Varmt forbruksvann leveres fra egne varmtvannsberedere plassert på kjøkkenene i begge etasjer.

Leiligheten har bad i begge etasjer. Badet i 1. etasje er av eldre standard, har oversteget forventet levetid og vurderes å ha behov for total modernisering. Badet i kjeller ble opplyst oppført i 2009, men det er registrert flere forhold med behov for oppfølging og utbedring, blant annet knyttet til overflater, membran/slukløsning og innredning.

Kjøkkeninnredningen i 1. etasje er fra ca. 2005 og i kjeller fra ca. 2009, begge med noe alderstypisk slitasje og et visst moderniseringsbehov. Begge kjøkken har omluftsventilator med kullfilter, noe som gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med mekanisk avtrekk.

Det er målt skjevheter i gulv i begge etasjer, og det er registrert enkelte forhold i kjeller som tilsier at rom under terreng bør følges opp over tid. Vinduer fra 2002 og eldre dører vurderes å ha nådd eller nærmet seg forventet funksjonstid, og det må påregnes løpende vedlikehold og utskiftninger på sikt.

Til leiligheten medfølger loftsbod samt to boder i kjeller. Rapporten opplyser samtidig at det ikke er fremlagt byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon, og vurdering av dagens bruk opp mot godkjente forhold må derfor fremgå av salgsoppgaven.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bygårdsleilighet over 2 etasjer

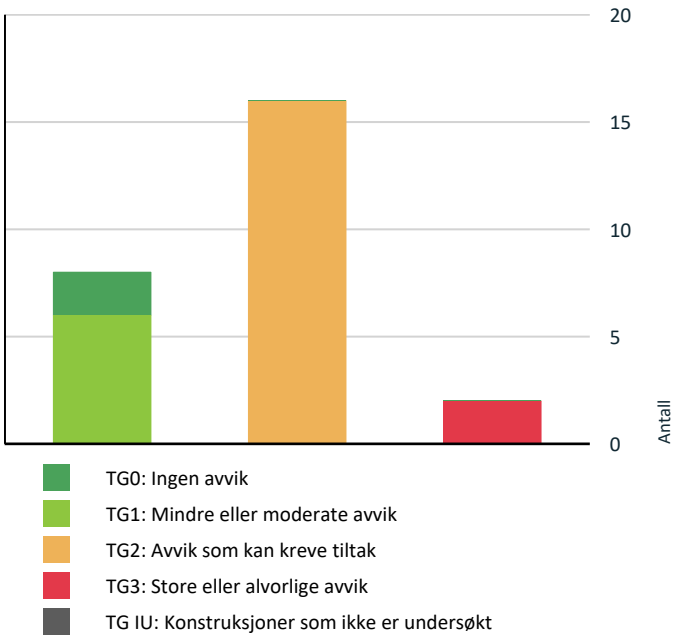
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

Sammendrag av boligens tilstand

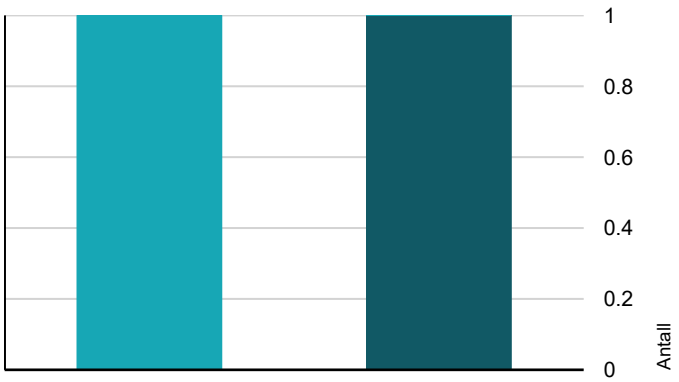
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Bygårdsleilighet over 2 etasjer

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Tilstandsrapport

BYGÅRDSLEILIGHET OVER 2 ETASJER



Byggeår
1924

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2002.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 1 Entrédør kjeller

Beskrivelse

Nyere brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35)

–

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) med ukjent alder.

–

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døre vurderes å være nær eller ha passert forventet brukstid, og alderen medfører økt risiko for svekket funksjon, tetthet og slitasjerelaterte forhold over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård. Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader er utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trevirke med lav takvinkel.
Tekket med plater eller papp. Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i støpejern.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
1.etasje: Flislagt gulv på bad, heltregulv på kjøkken, malte gulv i stue, entré og det ene soverommet, 3-stavs parkett på soverom samt korkfliser på ett soverom.
Kjeller: Flislagte gulv i hele etasjen.

–

Vegger:
1.etasje: Malt tapet i entré, stue og soverom 2 samt deler av baderommet. Glatte, malte flater ellers i etasjen.
Kjeller: Flissatte veggflater på baderommet og ellers glatte, malte flater i etasjen.

–

Himlinger:
1.etasje:Malt tapet i entré, stue og soverom 2.
Kjeller: Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyder:
1.etasje: I stuen er takhøyden målt til 2,81m.
Kjeller: I kjellerstuen er takhøyden målt til 2,46m.

Det påpekes en del hakk og riper i gulvene, samt hull etter tilleggsisolering av etasjeskiller.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje ut ifra alderen på leiligheten. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.
Overflater på baderom er vurdert separat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom etasjene.
Det er tilleggsisolert på begge soverom og stue.

Støpt såle i kjelleren.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:

– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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

Det er målt en høydeforkjell på 25mm gjennom stuen i 1.etasje og 20 mm gjennom stuen i kjelleren.

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

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovner i begge etasjer.
Ildsikker plate på gulv i 1.etasje og flislagte gulv i kjelleren.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Eier opplyser at begge peisovner er i bruk. Trekken i pipe/ildsted oppleves som middels, og det kan tidvis være nødvendig å ha vindu på gløtt for å oppnå tilfredsstillende trekk. Eier opplyser videre at pipen skal feies.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater:
Gulvene i kjelleren består av fliser. Gulvvarme i etasjen.
Veggene består av betongflater og påforet yttervegg i stuen.

Eier opplyser at det i gulvet i kjelleretasjen er et mindre felt i gangen, rett foran dørterskel inn til rommet mot Johan Selmers gate, hvor varmekabel ikke gir varme. Området er opplyst å være ca. 20 x 50 cm. Forholdet er ikke nærmere undersøkt eller funksjonstestet av takstmann.

–

Det er gjennomført hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen bak innvendig overflate i rom under terreng. Målingen viste et fuktinnhold på 12,8 vektprosent i treverk, noe som anses som tørt og innenfor normale verdier. Det ble ikke registrert symptomer på fuktskade ved måletidspunktet. Hulltaking er utført i samsvar med kravene i forskriftens § 2-15 og NS 3600, tabell A.1, rad 5.3 og 5.6. Hullet er plombert etter endt måling.

Ved hulltaking ble det observert bruk av plast i konstruksjonen. Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen.
Fukt som fanges inne i veggen vil kunne ha begrensede uttørkingsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Tilstandsrapport

Utforede yttervegger under terreng vurderes generelt som en risikokonstruksjon da bakliggende oppbygning ikke er kjent og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Dette reduserer muligheten for å oppdage svikt i fuktsikring.

Konstruksjonen kan også være utsatt for kondensering innvendig, spesielt ved temperaturforskjeller og mangelfull ventilasjon. For bygg fra denne perioden er det typisk at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt mot grunnen, noe som kan medføre at fukt trekkes opp i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist sorte merker og saltutslag under kjøkkenet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig vindeltrapp i sålkonstruksjoner.
Intrinn i parkett.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører i profilert utførelse.
Kobberglass i døren til baderommet og kjøkkenet.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det påpekes svelleskader i bunn av dørbladet på baderommet i kjelleren.
Det påpekes slitte terskler og eldre dører/karmer.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Svelleskader i bunn av baderomsdøren er typisk forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes som kosmetisk, og døren fungerer som tiltenkt. Skaden har i seg selv ingen betydning for rommets bruk eller funksjon, men indikerer at døren har vært utsatt for fukt.

Tiltak:
Tiltak er ikke nødvendig av funksjonelle hensyn. Av estetiske grunner kan døren utbedres eller skiftes ut. Det anbefales samtidig å sikre god lufting og begrense direkte fuktpåvirkning mot dørbladet for å hindre videre utvikling.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I kjelleren er det registrert et forhøyet parti i gulvet med en eldre kum. Kummen fremstår som en mulig eldre stakekum, men funksjon og eventuell tilknytning er ikke avklart ved befaringen. Dersom det skal utføres arbeider i området, eller kummen ønskes fjernet, anbefales det at forholdet undersøkes nærmere på forhånd.

Det er ikke satt tilstandsgrad på forholdet.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Eldre våtrom med behov for modernisering.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:
Naturlig ventilasjon.
Originalt støpejernsluk fra byggeåret.

Innredning og sanitærutstyr:
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Lysarmatur på vegg.
Gulvmontert toalett.

Tilstandsrapport

Dusjkabinett installert i rommet.
Eier opplyser at det i 2020 ble fjernet badekar og montert dusjkabinett samt ny håndvask, utført av Robko. Det opplyses at det foreligger kvittering for arbeidet.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.
Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Svelleskader i innredning.
Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2009 da kjelleren ble bygget ut.
Baderommet er opplyst å være levert av Kvik, Gutta i slaget og rørføringene ble utført av Engen Rør.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens:
Riss og sprekker i flisfuger kan redusere fugens evne til å være tett. Dette kan over tid føre til at fukt trenger ned bak flisene, særlig i våtsoner. Omfanget og risikoen avhenger av hvor utbredt sprekkene er, samt rommets bruk og alder.

Tiltak:
Skadde fuger bør utbedres ved å fjerne løs eller sprukket fugemasse og legge ny egnet fug. Det anbefales samtidig å kontrollere nærliggende flater for tegn til fuktpåvirkning. Lokal utbedring vil normalt være tilstrekkelig dersom det ikke er andre indikasjoner på underliggende skade.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til over 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist enkelte gulvfliser som har knust.
Enkelte fliser samt slukrist er løs.

Konsekvens/tiltak

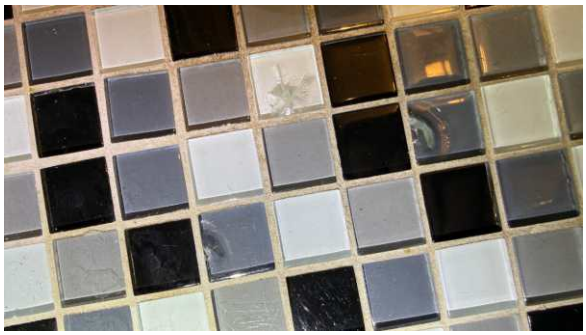
• Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens:
Riss og sprekker i flisfuger kan redusere fugens evne til å være tett. Dette kan over tid føre til at fukt trenger ned bak flisene, særlig i våtsoner. Omfanget og risikoen avhenger av hvor utbredt sprekkene er, samt rommets bruk og alder.

Tiltak:
Skadde fuger bør utbedres ved å fjerne løs eller sprukket fugemasse og legge ny egnet fug. Det anbefales samtidig å kontrollere nærliggende flater for tegn til fuktpåvirkning. Lokal utbedring vil normalt være tilstrekkelig dersom det ikke er andre indikasjoner på underliggende skade.

Enkelte fliser som har sprukket anbefales å skifte.





KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.

Tilstandsrapport

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er observert utilfredsstillende utførelse av membranmansjetter på baderommet. Rundt sluket er klemringen synlig, men plastikken på sluket er også eksponert på begge sider av klemringen. Dette indikerer at det ikke er benyttet slukmansjett, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende eller feilmonterte mansjetter kan føre til nedsatt fuktsikkerhet og økt risiko for lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring: Dersom det er mulig, bør det utføres lokal utbedring ved ettermontering av godkjente membranmansjetter rundt sluk.

Total modernisering: Hvis lokal utbedring ikke er gjennomførbar eller ikke gir en tilfredsstillende løsning, må membranen skiftes ut. Dette innebærer en full modernisering av våtrommet, da membranen er en integrert del av konstruksjonen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimatet tar høyde for lokal utbedring av membran på gulv/slukmansjett.
Ved modernisering av våtrommet må det påregnes høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med forheng, sluk og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

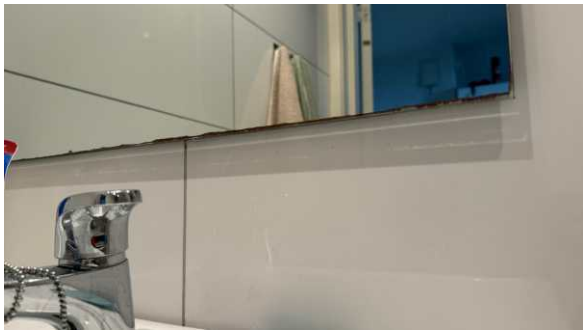
Det er registrert noe svelling i servantskapet. Dette skyldes oftest vannsøl som blir stående i bunnen av skroget.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Konsekvens:
Svelling i servantskapet tyder på at materialene har vært utsatt for fukt. Dette kan føre til redusert styrke i plate- eller trematerialer og videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen fortsetter. Skaden er normalt begrenset til innredningen, men kan indikere lekkasje eller gjentatt vannsøl fra servant eller rørinstallasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere rørkoblinger, avløp og vannlås for eventuelle lekkasjer. Mindre skader kan håndteres ved uttørking og lokal utbedring, men ved tydelig svelling eller deformasjon bør servantskapet skiftes. Videre bruk bør skje med oppfølging og jevnlig kontroll for å sikre at fuktpåvirkning ikke fortsetter.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2005 i følge informasjon gitt av selger.
Kjøkkenet har noe moderniseringsbehov i form av underskap og benkeplate, men fungerer med dagens bruk.
Innredning med glatte, folierte fronter.

Tilstandsrapport

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og en mindre del med benkeplate i tre.
Malte fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt er installert samt waterguard ved varmtvannsberederen.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har alderstypisk slitasje og behov for modernisering. Det er registrert manglende underskap/innredningsdel, slitasje på benkeplate samt knekt flis på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene har i hovedsak betydning for bruksmessig standard og vedlikeholdsbehov. Den registrerte slitasjen og de påviste skadene kan medføre behov for lokale utbedringer eller utskifting ved videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre knekt flis og vurdere komplettering av manglende innredningsdel/underskap. Videre må det påregnes vedlikehold eller modernisering av kjøkkeninnredningen ut fra ønsket standard og videre bruk.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prosjektkjøkken fra 2009 i følge informasjon gitt av selger.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og en mindre del med benkeplate i tre.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har platetopp, stekeovn og kjøleskap (benkemodell).

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist løs folie på enkelte skapfronter samt lokale svelleskader i benkeplate og skrog.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdene er i hovedsak av estetisk karakter, men kan medføre økt slitasje og redusert overflatekvalitet ved videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales lokale utbedringer eller utskifting av berørte deler ut fra ønsket standard og videre bruk.

Tilstandsrapport









KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap plassert på kjøkkenet i kjelleren.
Fordelerskapet har overløpsrør til baderommet.

Tilstandsrapport

Skapet er ikke åpnet på befaring og ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Eldre kobberrør på kjøkken og baderom i 1.etasje.
Stoppekran i innkassing på baderom i 1.etasje og i kjelleren.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

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

Deler av vannrørene er eldre.

Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør i benkeskap på kjøkkenet.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Endetettere bør monteres.









TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast ført i eldre støpejern.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Kjøkkenventilatorer med kullfilter på begge kjøkken.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet
Volum: ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2010
Tilkobling: stikkontakt.

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil på kjøkkenet.

———

Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet i kjelleren.
Volum: ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2009
Tilkobling: stikkontakt.

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil på kjøkkenet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende plastdeksel/dekning på varmtvannsbereder i 1. etasje.
På varmtvannsbereder i kjeller er det registrert irr/korrosjon rundt koblingspunktene. Det ble ikke påvist aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, og årsaken til forholdet er derfor ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende deksel på bereder i 1. etasje kan innebære at tekniske komponenter er mindre beskyttet.
Irr/korrosjon ved koblingspunkter på berederen i kjeller kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende utetthet. Dersom forholdet utvikler seg, kan dette medføre lekkasje og behov for utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å montere manglende deksel/plast på berederen i 1. etasje.
Det anbefales videre at koblingspunktene på berederen i kjeller kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.







TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

Det er installert to sikringsskap i boligen.
Det ene sikringsskapet er plassert i 1.etasje med 50 amp hovedsikring og 6 fordelerkurser.
Det andre sikringsskapet er plassert i kjeller og har 25 amp hovedbryter og 7 fordelerkurser.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier opplyser at det er utført flere oppgraderinger og arbeider på el-anlegget etter 1999 av registrerte elektroinstallatører, og at samsvarserklæringer foreligger. Det er ikke kjent rapport fra el-tilsyn i boligen. Eier opplyser at komfyrkursen nylig har løst ut én gang, men at det ellers ikke er kjent gjentatte problemer eller tegn til varmgang/branntilløp.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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 Det påpekes løse ledere og ledninger i leiligheten.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport









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

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde kan gi utilstrekkelig sikring og økt risiko for fall.

Tiltak:
Det anbefales å justere rekkverkets høyde for bedre sikkerhet.

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

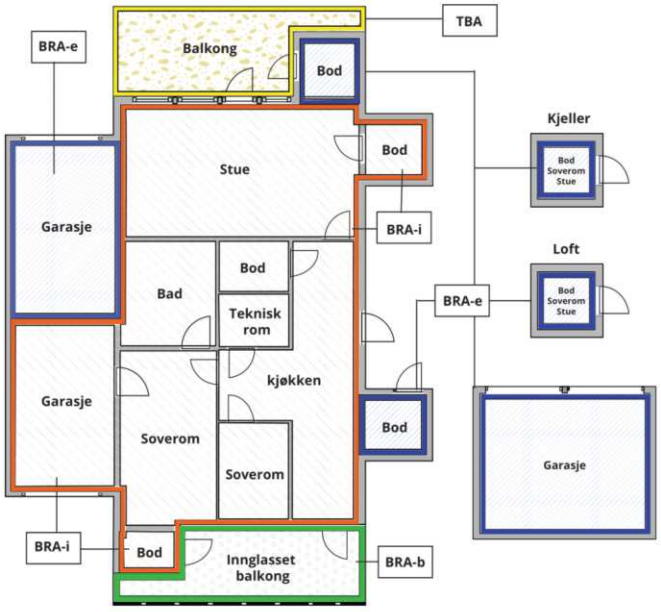
Hva er måleverdig areal?

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

Bygårdsleilighet over 2 etasjer

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		4		4		2	6
1. etasje	78			78			78
Kjeller	34	10		44			44
SUM	**112**	**14**				**2**	**128**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
1. etasje	Entré, gang med trapp, bad, kjøkken, stue, 2 soverom		
Kjeller	Trapperom, gang, kjøkken, stue, bad	Boder	

Kommentar

Loft:
Bod med et gulvareal på ca. 6m². Grunnet skråtak er det kun 4 m² som er måleverdig.

1.etasje:
Etasjen er målt til 77,73m².
Entré, gang m/trapp, kjøkken, bad, stue og to soverom.

Kjeller:
Etasjen er målt til 33,52m².
Trapperom, gang, stue, kjøkken og bad.
To boder målt til 0,9m² og 8,55m². Bodene er merket med JS8K23.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Ingvild Jynge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	9		63	4596 m²	Arealbekreftelse plan- og bygningsetaten	Festet

Adresse
Johan Selmers gate 8

Hjemmelshaver
Jynge Ingvild, Oslo Kommune

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0101

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B	125 / 7278	Solibo	971514108

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygårdsleilighet over 2 etasjer.
Leiligheten ligger i etablert og sentrumsnært boligområde på Sagene/Torshov i bydel Sagene, Oslo kommune. Området er hovedsakelig bebygget med bygårder og leilighetsbebyggelse fra ulike tidsperioder, med tilhørende fellesarealer og interne gårdsrom.
Det er kort gangavstand til dagligvareforretninger, caféer, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Nærområdet har også tilgang til skoler, barnehager og offentlige tjenester. Offentlig kommunikasjon er godt utbygd med buss- og trikkeforbindelser i umiddelbar nærhet, med forbindelse til Oslo sentrum og øvrige bydeler.
Området har nærhet til grøntområder og rekreasjonsmuligheter, herunder Torshovdalen, Akerselva og Voldsløkka, som gir gode tur- og fritidsmuligheter.

Om tomten

Felles festet tomt på 4 596m² i følge arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Tomten er pent opparbeidet med interne gangveier, sittegrupper og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Opplysninger fra eier

Eier opplyser blant annet om tidligere innblåst isolasjon i gulv i 1. etasje med synlige hull etter utførelsen, originale innerdører i 1. etasje som ikke lar seg lukke helt, lette riper i enkelte vinduer etter fasadeoppussing, samt tidligere forekomst av sølvkre. Det er videre opplyst om tidligere svertesopp på yttervegg i kjeller i 2025, som ifølge eier opphørte etter rengjøring, økt varme og bedre ventilasjon, samt om tidligere drypplekkasje fra varmtvannstank på kjøkken i 2010 med påfølgende uttørking. Bad i 1. etasje opplyses å være fra tidlig 1990-tall med senere overflateoppussing og enkelte utskiftede sanitærinstallasjoner. Sameiets styre opplyser at sameiet har vedlikeholdsansvar for bygningsmassen, at pipene ble vedlikeholdt i 2001, og at det ble gjennomført brannkontroll i 2026.

Eier opplyser om tidligere forekomst av sølvkre på badene, men ikke skjeggkre. Eier opplyser videre om tidligere svertesopp på yttervegg i kjeller, som etter rengjøring, økt oppvarming og bedre ventilasjon ikke skal ha gitt videre problemer.

Oppgraderinger i eiers botid:
Eier opplyser å ha kjøpt leiligheten i 2004. I 2005 ble elektrisitet kontrollert, stikk gjennomgått og nye stikkontakter montert av Arnesen og Larsen Elektrisk. Samme år ble det montert veggfornyertapet og malt vegger og tak i soverom mot bakgård og i stue, som eget arbeid. Gulv i kjøkken ble også slipt og lakkert som eget arbeid. I 2007 ble gulv i stue og to soverom i 1. etasje etterisolert av Norsk Celluloseisolasjon AS / Ola Eide Byggmester. I 2008 ble hovedtilførsel i kjeller lagt om og eksisterende gassledninger fjernet i forbindelse med kjellerutbygging, utført av Varme og Energiteknikk AS / Lasse Mørck.

I 2009 ble kjelleren bygget ut/ned. Eier opplyser at arbeidene ble utført av Gutta i Slaget, med elektriske arbeider utført av SmartHus og rørarbeider utført av Engen Rør. Det opplyses videre at kontrollerklæringer ligger hos Plan- og bygningsetaten. I forbindelse med kjellerutbyggingen ble trapp levert av Atrium Bygg AS, bad levert av Kvik, kjøkken levert av Prosjektkjøkken AS, gulv levert av Modena Fliser og vedovn levert av Maxbo.

I 2010 opplyses det om lekkasje fra gammel varmtvannsbereder på kjøkken i 1. etasje. Forsikringsselskap foretok uttørking i gulvet under berederen med vifte over lengre tid. Eier opplyser at det ikke er opplevd problemer i etterkant. Samme år ble varmtvannsbereder skiftet og avløp for sikkerhetsventil lagt om av Rørleggermester Harald Larsen AS. I 2012 ble stikkontakt i kjeller demontert av SmartHus. Samme år ble ny peisovn installert i stue i 1. etasje, og uttak for rør til peisovn i kjelleretasje ble flyttet, utført av Kai Nettum. I 2016 ble kondensproblematikk i innebygget rør i kjelleretasje utbedret med isolasjon av Vatek Varme og Energiteknikk AS. I 2018 ble det utført radonmåling i kjeller som langtidsmåling av Eurofins.

I 2020 ble badekar fjernet og erstattet med dusjkabinett og ny håndvask, utført av Robko. I 2021 ble komfyrvakt montert, ny stekeovn tilkoblet med støpsel, gamle automatsikringer skiftet ut med jordfeilautomater og ny kursfortegnelse etablert. Hovedsikringen ble ikke skiftet. Arbeidene ble utført av Elfiksern / nå Boligelektrikeren. I 2022 ble vegger og tak i stue i 1. etasje malt som eget arbeid. I 2023 ble nytt toalett montert i 1. etasje av Robko. Samme år ble det montert veggfornyertapet i gang i 1. etasje og malt vegger og tak, samt malt gulv i gang, som eget arbeid. I 2024 ble ny måler montert til sikringsskap i kjelleretasje av SmartHus, og gulv i stue ble malt som eget arbeid.

I 2025 ble vegger og tak i oppholdsrom i kjelleretasjen malt som eget arbeid. Videre ble vegger og tak i kjøkken malt, samt hjørner og kanter i tak sparklet, utført av Gainza Torres Arturo. Soverom i 1. etasje ble helsparklet over strietapet av samme utførende. Vinduskarmer i stue, kjøkken og soverom ble også pusset og malt som eget arbeid. Eier opplyser at platene i karmene er av huntonitt. I 2026 ble det på bad i kjelleretasje montert ny vifte, skiftet tre spotter fra halogen og montert ny lampe over vask, utført av Elfikseren. Det opplyses videre at Oslo kommune Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn for hele gården i 2026, og at anlegget ble muntlig godkjent, men at skriftlig dokumentasjon ikke foreligger på tidspunktet for rapporten.

Eier opplyser videre at det pågår arbeider i 2026, herunder maling av begge soverom og stue i 1. etasje, pussing og maling av vinduskarm i soverom, innkassing av rør samt sparkling og maling av vegger og tak på bad i 1. etasje, maling av gulv i gang, stue og ett soverom, samt bygging av skap for varmtvannsbereder på kjøkken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Opplysningene i rapporten er derfor basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

Soria Moria Eiendomsmegling AS
E-post: cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B**

24.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.04.2026

Boligselskap:	Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B
Organisasjonsnr:	971 514 108
Gnr./bnr:	225 / 9
Eier(e):	Ingvild Jynge
Seksjonsnr:	63
Adresse:	Johan Selmers gate 8, 0475 Oslo
Kontakt styret:	Espen Berger, e-post: post@englegarden.no

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja. Anmodning sendes til post@englegarden.no.
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 847 84 538
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Festet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Forretningsfører er ikke kjent med fordeling av plasser.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.73.63340
Nominell rente (flyt):	6,65 %
Innfrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2026:	kr 3 608 085
Andel av saldo:	kr 48 756
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.78.25875
Nominell rente (flyt):	6,65 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2026:	kr 18 826 626
Andel av saldo:	kr 254 406
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 303 163

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 6.603,– pr. md.
Trappevask	kr 145,– pr. md.
Bredbånd	kr 248,– pr. md.
Leie vaskekjeller	kr 2.658,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 9.654,– pr. md.**

Felleskostnadene inkl: Forretningsførsel, revisjon, honorar til styret, drift- og vedlikeholds-kostnader, forsikring, festeavgift, kommunale avgifter, bredbånd, andre driftskostnader, samt renter/avdrag på sameiets felles lån.

Fordelingsnøkler - informasjon fra styret pr. januar 2026:
Det er i januar startet oppmåling av leiligheter uten oppmålt BRA. For leiligheter dette gjelder vil detaljert informasjon gis ang. tidspunkt. Når seksjoner i sameiet har oppdatert BRA, vil felleskostnadene blir fordelt ihht. oppdatert BRA-i.
For ytterligere informasjon, må styret kontaktes.

Gjennomført vedlikehold:
2019 Fasadeoppussing
2025 Smijernsporter

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 14 737	kr 328 796

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Innkalling til ordinært årsmøte 03.06.2025 for Sameiet Englegården.

Møtested: Sagene samfunnshus, møterom River'n
Tid: kl. 18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:
https://cisco.webex.com/cisco/j.php?MTID=m67a96888223ee8c13c2309b319d5dd57

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

I etterkant av årsmøtet blir det et beboermøte med informasjon om husleiesaken og bakgårdsprosjektet.

Merk: Vi jobber med å finne et medlem til styret, dette er ikke klart ved utsendelse av innkalling.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap 2024 budsjett 2025
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 6: Salg av kjellerareal i Agathe Grøndahls gate 47

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Espen Berger velges til møteleder. Aron Fürstenberg og Sara Homer signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2024 budsjett 2025

Lagt frem av styret

Inntekter: 5.2MNOK (som budsjettert)
Utgifter: 3.3MNOK (mot budsjett 3.2MNOK)

Resultat: 1.85MNOK (mot budsjett 2.0MNOK)

Årsresultat etter renter: 0.3 MNOK (mot budsjett 0.4MNOK)

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Økte utgifter skyldes smijernsporter, vedlikehold vann og søppelbeholder

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar for 2024 ble ved årsmøtet 2024 satt til 190.000 kr.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 190.000

Sak 5: Personvalg

Valgkomiteens forslag til styre var:

Styreleder: Espen Berger
Styremedlem: Sara Holmer
Styremedlem: Gabrielle Solaké S Graatrud

Det var ingen andre kandidater og disse ble valgt.

Anbefaling er å ha tre eller fire styremedlemmer i styret.

VALGKOMITE:
Søren Brandt og Kristoffer G Skappel ble foreslått og valgt uten motkandidater.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)** :

- Gabrielle Solaké S Graatrud

Sak 6: Salg av kjellerareal i Agathe Grøndahls gate 47

Lagt frem av Keio Åstein og Cicilie Hanssen

Pris: 20.000 kr pr. kvadratmeter

Innsenders forslag
"Søknaden godkjennes, og styret gis fullmakt til å utforme en kontrakt med kjøper. Sameiet ønsker og gir tillatelse til reseksjonering. Kjøper står for alle kostnader ifm reseksjonering og ny inndeling av boder på loftet. Pris for arealene skal være 20.000kr pr kvm BRA"

ÅRSRAPPORT 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Espen Berger	Valgt 2024
Styremedlem	Aron Fürstenberg	Valgt 2024
Styremedlem	Sara Holmer	Valgt 2024
Valgkomite	Søren Brandt	Valgt 2024 (På valg i år)
Valgkomite	Kris Skappel	Valg 2024 (På valg i år)

Leverandører

Forretningsfører:	Solibo AS
Revisor	Solhøi Revisjon
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA (Polisenummer 84784538)

Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører.

Fordeling av felleskostnader

Denne saken har vært oppe i mange generalforsamlinger og flere styremøter. Dette har tatt tid fra samtlige styrer siden 1990-tallet og har kostet sameiet både tid og penger.

Styret fikk i februar 2025 fullmakt til å starte reseksjoneringsprosess i samarbeid med Codex advokater.

Husleiesaken er en av de større pågående sakene i styret.

Boder

Boder disponeres av seksjonseiere av tilgjengelig fellesareal.

Styret har nå fullført kartlegging av boder og dokumentert dette på hjemmesidene. Alle seksjoner har forskriftsmessig bodareal. Kartlegging gjør det enkelt å holde oversikt.

En større bod er frigjort ved Edmund Neupert gate 1, denne vurderes å brukes til sykkelparkering.

Ildsteder

Styret har laget en oversikt over ildsteder i sameiet, etter forespørsel av Brann og redningsetaten, som grunnlag for feiing.

Bakgårdsprosjekt

I 2024 ble prosjektgruppen med Aron, Ingrid og Frode etablert.

Første del av prosjektet var å sette inn smijernsporter. Prosjektet fortsetter i 2025.

Dugnad

Dugnader er gjennomført, med container, rydd av fellesareal, hagearbeid og istandsetting av bakgården.

Julegran

Som vanlig har vi gjennomført julegrantenning med sang, gløgg og hyggelig samvær i bakgården.

Beboermøte

Vi har gjennomført flere beboermøte i tillegg til årsmøte, dette for å gi/få tilbakemeldinger, særlig i forbindelse med bodfordeling, fordeling av felleskostnader og generelle spørsmål/svar. Vi har gjennomgående gode erfaringer med disse møtene – takk til alle som har sendt inn spørsmål på forhånd!

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	4 723 032	4 734 832	4 721 544	5 142 400
Innkreving bredbånd	2	248 160	248 160	248 196	272 000
Innkreving leie av kjeller	2	59 004	59 004	59 004	59 004
Innkreving trappevask	2	163 560	163 560	163 560	163 560
Inntekter vaskeri/salg av vaskekort		0	0	0	0
Andre inntekter		2 358	1 500	0	0
Sum inntekter		**5 196 114**	**5 207 056**	**5 192 304**	**5 636 964**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	180 000	175 000	175 000	190 000
Personalkostnader	3	25 380	24 675	24 700	27 000
Revisjonshonorar		11 260	10 000	11 300	11 900
Forretningsførerhonorar		132 875	125 000	132 900	137 500
Større vedlikehold		0	0	0	280 000
Drift og vedlikehold	4	187 040	77 293	140 000	150 000
Drift og vedlikehold uteområde		43 155	36 106	50 000	50 000
Drift- og vedlikehold vaskeri		64 443	43 552	25 000	25 000
Drift og vedlikehold brannsikring		25 537	42 813	30 000	30 000
Vaktmester		189 800	196 105	221 300	192 000
Renhold		170 823	128 369	135 100	148 145
Strøm fellesarealer		62 888	65 973	73 500	73 500
Bistand reseksjonering sameiet		18 406	0	0	500 000
Juridisk bistand/konsulenthonorar		0	56 069	33 100	0
Vann, avløp og renovasjon		1 133 621	956 452	1 083 000	1 321 000
Festeavgift		164 132	164 132	164 200	164 200
Internett		260 327	247 990	263 500	272 000
Forsikringspremie		521 331	488 465	537 300	565 000
Andre driftskostnader	5	151 960	139 409	93 800	98 600
Sum driftskostnader		**3 342 978**	**2 977 403**	**3 193 700**	**4 235 845**
Driftsresultat		**1 853 137**	**2 229 653**	**1 998 604**	**1 401 119**
Renteinntekter		58 116	56 734	0	50 000
Andre finansinntekter; utbytte Gjensidige		53 336	49 115	49 200	50 000
Finanskostnader		−1 650 012	−1 457 776	−1 626 300	−1 604 000
Resultat av finansposter		**−1 538 560**	**−1 351 927**	**−1 577 100**	**−1 504 000**
Årsresultat		**314 576**	**877 726**	**421 504**	**−102 881**
Overføringer					
Reduksjon udekket tap	6	314 576	877 726		

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B
Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		539 239	633 884
Restanser felleskostnader		0	9 649
Sum fordringer		**539 239**	**643 533**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		1 322 409	1 780 970
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 322 409**	**1 780 970**
Sum eiendeler		**1 861 648**	**2 424 503**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Udekket tap	6	−22 043 583	−22 358 160
Sum opptjent egenkapital		**−22 043 583**	**−22 358 160**
Sum egenkapital		**−22 043 583**	**−22 358 160**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån OBOS Banken	7	19 283 244	19 588 256
Lån OBOS Banken	7	4 109 287	4 452 551
Sum langsiktig gjeld		**23 392 531**	**24 040 807**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 573	47 684
Leverandørgjeld		447 322	677 847
Påløpt rente		8 884	8 958
Annen kortsiktig gjeld		6 922	7 367
Sum kortsiktig gjeld		**512 701**	**741 856**
Sum gjeld		**23 905 232**	**24 782 663**
Sum egenkapital og gjeld		**1 861 648**	**2 424 503**

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 28.april 2025

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	4 723 032	4 734 832
Innkreving bredbånd	248 160	248 160
Innkreving leie av kjeller	59 004	59 004
Innkreving trappevask	163 560	163 560
Sum innkrevde felleskostnader	**5 193 756**	**5 205 556**

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn/honorar	180 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	25 380	24 675
SUM	**205 380**	**199 675**

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Drift og vedlikehold

		2024
Lekkasjesøk	Lekkasjesøkeren	15 750
Egenandel	Gjensidige Forsikring	20 000
Maling - Bengalack	Jernia	745
A-konto 2 stk. smjernsporter	Ekeland Mek.Verksted	71 750
Montert ekspasjonskar	Søstrene Amundsen Rørlegg.	36 174
Vaktutrykning elektriker	Boligelektrikeren	15 175
Rep. ødelagt innkast Semi	Ren Dunk	19 851
Byttet trommelinnkast	Conservo Miljø	7 595
Sum kostnader til drift og vedlikehold		**187 040**

Note nr. 5 - Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	3 200
Serviceavtale - Skadedyr	25 291
Putekasse og tak til paviljong	5 545
Styreportal	25 555
Servering jubileumsfest, dugnader og styremøter	23 350
Leie Spider - inkl. frakt og forsikring	9 138
Systemnøkler, sylinder, lysslynge, fjernet grafitti etc.	17 418
Porto, kopiering	13 438
Brukerrettigheter 24SO, OCR-gebyr	22 984
Bankgebyr etc.	6 041
Sum andre driftskostnader	**151 960**

Note nr. 6 - Egenkapital

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.	**1 682 647**	**1 485 130**
Endringer:		
Årets resultat	314 576	877 726
Fradrag på avdrag langsiktige lån	648 276	680 209
Disponible midler pr. 31.12.	**1 348 947**	**1 682 647**
Udekket tap 01.01.	−22 358 159	−23 235 885
Årets resultat	314 576	877 726
Sum udekket tap pr. 31.12.	**−22 043 583**	**−22 358 159**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Note nr. 7 - Langsiktig gjeld

	2024	2023
Gjeld 01.01.	24 040 807	24 721 016
Opptak av lån	0	0
Avdrag	648 276	680 209
Gjeld 31.12.	**23 392 531**	**24 040 807**

Sameiet har 2 lån i OBOS Banken AS

Betingelser lån 1:	Annuitetslån	
	21 474 868	Nedbetaling over 29 år - utbetalt 20.9.2019 Lånet er nedbetalt i 2048 Rentesats pr. 31.12. er 6,95 %
Betingelser lån 2:	Annuitetslån	
	7 740 196	Nedbetaling over 20 år - utbetalt 1.11.2013 Lånet er nedbetalt i 2033 Rentesats pr. 31.12. er 6,95 %

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	**19 388 365**	**20 303 895**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i SAMEIET ENGLEGÅRDEN -TORSHOV KVARTAL XIV.B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET ENGLEGÅRDEN -TORSHOV KVARTAL XIV.B som viser et overskudd på NOK 314 576. 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

- 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

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
07.05.2025

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.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 7. mai 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 07.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

SNOPESTAD, LARS MAGNAR

buypass

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

07.05.2025 11:30:53

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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.

Valgkomiteens innstilling til årsmøte vår/sommer 2025 i Englegården

Valgkomiteen har fått tips om noen kandidater og snakket med flere i forbindelse med årsmøtet. Det virker som om styret har bredt støtte hos eierne og alle vi har snakket med mener styret har gjort en veldig god jobb for sameiet.

Antall styremedlemmer for kommende periode

Våre vedtekter åpner for et variabelt antall styremedlemmer. Etter samtale med styret foreslår vi for kommende periode et styre på 4 medlemmer inkludert styreleder.

Valgkomiteens forslag for kommende periode

Valgkomiteens forslag til kandidater for kommende periode er:

Leder	Espen Berger	Ikke på valg – Valgt 2024 for 2 år
Medlem	Aron Fürstenberg	Trekker seg grunnet flytting
Medlem	Sara	Ikke på valg – Valgt 2024 for 2 år
Medlem	Gabrielle	Valgkomiteens forslag
Medlem		Valgkomiteen fremmer forslag senere

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen 2024/2025
Søren Brandt og Kristoffer G Skappel

Valgkomiteens mandat, fra vedtektene:

Valgkomiteen skal finne egnede kandidater til styret og foreslå kandidater til de ledige vervene. Valgkomiteen skal ikke foreslå flere kandidater enn det er ledige verv.

Valgkomiteen skal ikke vurdere oppgavefordeling i styret. Valgkomiteen bør sende sin innstilling til styret 20 dager før årsmøtet, slik at denne kan legges ved innkallingen.

Til årsmøtet i Englegården, juni 2025

Forslagsstillere:
Keio Åstein og Cicilie Hanssen
Eiere av seksjon 27

Søknad om kjøp av kjellerareal i Agathe Grøndahls gate 47

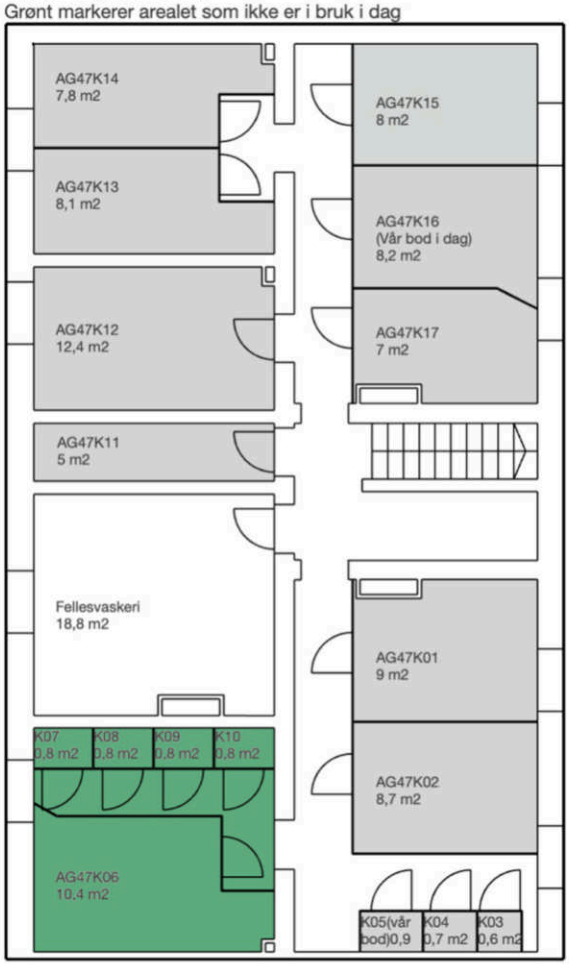
Av behov for mer plass søker vi om å kjøpe ca 27,3 m2 BRA av arealet under leiligheten vår.
Vi har bodd i Englegården i seks år og trives veldig godt her. Til høsten begynner sønnen vår på Nordpolen skole, og lillesøster i barnehage. Vi ønsker å bli boende i lang tid fremover.

Et eventuelt salg medfører forandringer i planløsningen.
I 2023 gjennomførte styret en kartlegging av boder i bygården. Etter at alle seksjoner i vår oppgang meldte fra om sin bodplass i kjelleren, gjenstod en stor bod og fire små. Disse har ikke vært i bruk de siste årene, og vi foreslår en omdisponering av denne plassen.
De som må flytte til ny bod ved et salg, har fått se plantegninger og er fornøyde med de nye løsningene.
I tillegg vil en leilighet i oppgangen, som kun disponerer to små boder i dag, få tilbud om en stor bod isteden.
Se plantegninger for detaljer.

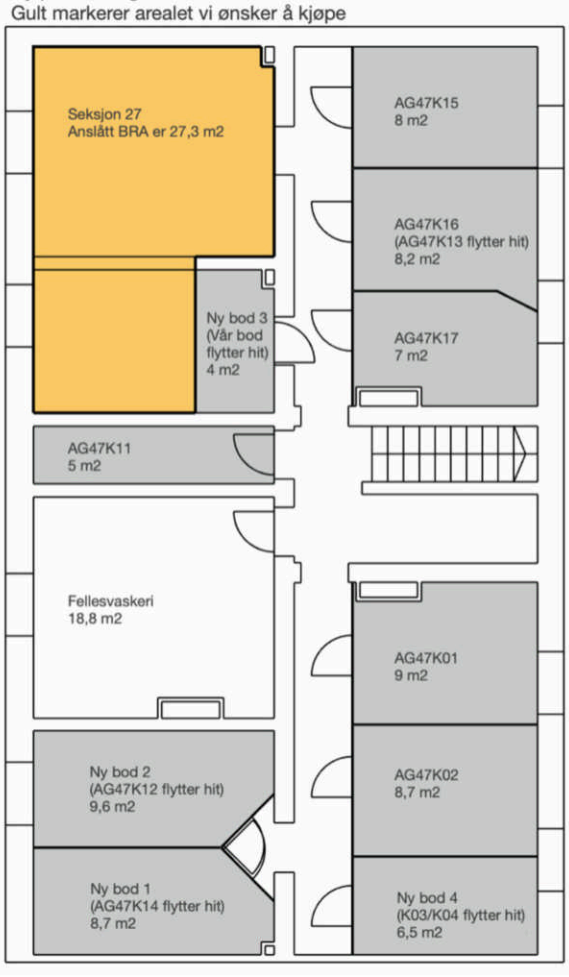
For å tilfredstille kravene om rømningsvei og for lys ønsker vi å utvide de to kjellervinduene noe, på samme måte som er gjort i nabogårdene ved kjellerutbygging.

Med vennlig hilsen Keio og Cicilie

Opprinnelig planløsning:
Grønt markerer arealet som ikke er i bruk i dag



Ny planløsning:
Gult markerer arealet vi ønsker å kjøpe



Sameiet Englegården

Protokoll for ordinært årsmøte 03.06.2025

12 av 94 mulige stemmegivere var representert.
6 deltok fysisk, 6 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 13 stemmer

> "Styreleder Espen Berger velges til møteleder. Aron Fürstenberg og Sara Homer signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 13 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 3: Regnskap 2024 budsjett 2025

Lagt frem av styret

Inntekter: 5.2MNOK (som budsjettert)
Utgifter: 3.3MNOK (mot budsjett 3.2MNOK)

Resultat: 1.85MNOK (mot budsjett 2.0MNOK)

Årsresultat etter renter: 0.3 MNOK (mot budsjett 0.4MNOK)

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Økte utgifter skyldes smijernsporter, vedlikehold vann og søppelbeholder

Styrets forslag - Vedtatt med 13 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar for 2024/2025 ble ved årsmøtet 2024 satt til 190.000 kr.

Styrehonorar - Vedtatt med 13 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 190.000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 5: Personvalg

Valgkomiteens forslag til styre var:
Styreleder: Espen Berger
Styremedlem: Sara Holmer
Styremedlem: Gabrielle Solaké S Graatrud

Det var ingen andre kandidater og disse ble valgt.

Anbefaling er å ha tre eller fire styremedlemmer i styret.

VALGKOMITE:
Søren Brandt og Kristoffer G Skappel ble foreslått og valgt uten motkandidater.

Styreleder (2 år)

Espen Berger (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Sara Holmer (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Gabrielle Solaké S Graatrud	1. valg
Søren Brandt	2. valg

Totalt antall stemmer: 13

Sak 6: Salg av kjellerareal i Agathe Grøndahls gate 47

Lagt frem av Keio Åstein og Cicilie Hanssen

Pris: 20.000 kr pr. kvadratmeter

Forslag salg - Vedtatt med 13 stemmer

> "Søknaden godkjennes, og styret gis fullmakt til å utforme en kontrakt med kjøper. Sameiet ønsker og gir tillatelse til reseksjonering. Kjøper står for alle kostnader ifm reseksjonering og ny inndeling av boder i kjeller. Pris for arealene skal være 20.000kr pr kvm BRA"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Ordinært årsmøte 03.06.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Berger, Espen	**2025-06-06**

Identifikasjon

bankID Berger, Espen

Navn	Dato
Holmer, Sara	**2025-06-06**

Identifikasjon

bankID Holmer, Sara

Navn	Dato
Fürstenberg Hägg, Mattis Aron Peter	**2025-06-06**

Identifikasjon

bankID Fürstenberg Hägg, Mattis Aron Peter

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

Referat fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Englegården

19. februar 2025

Se vedlagt protokoll for det formelle referatet

Følgende dokument er en oppsummering av innhold presentert, de viktigste punktene som ble snakket om, og inkludert avklaringer fra forretningsfører.

Fordelingssaken – Hva årsmøte avklarte

Fra protokoll: «Styret gis fullmakt til å starte reseksjoneringsprosessen og bruke Codex Advokat for prosessen.»

Dette innebærer blant avklaring av dokumentavgift, og en vurdering av alternativ for husleiesaken. Se eget dokument for detaljer rundt alternativ 1) «Reseksjonering og oppdatering av husleie» og alternativ 2) «Fastsettelse av fordelingsnøkkel for husleie, og dokumentere som en del av vedtektene»

En forutsetning er god informasjon underveis, at kostnadene holdes lave frem til vi har enighet og at større endringer diskuteres med seksjonseiere før endelig beslutning.

Videre prosess

- Styret vil ta kontakt med Codex advokater innen 20 mars for å avklare spørsmål rundt dokumentavgift og oppfølgning av alternativer for husleiesaken.
- Seksjonseiere vil holdes informert om fremgangen og oppdatert informasjon vil sendes ut innen 10. April.
- Styret jobber mot avklaring i husleiesaken under årsmøtet i juni 2025.

Diskusjon og innspill fra beboere:

- Styret understreket at husleien i dag ikke er basert på sameiebrøk eller BRA, og at det er store forskjeller i dagens fordeling. Se eksempler senere.
- Styret antar at majoriteten av seksjonene har BRA oppført i takstpapirer, som er gyldig dokumentasjon for areal. Styret dekker oppmålingsutgifter, og sparer ca. 3000 – 4000 kr pr seksjon som sender inn takstpapirer med BRA.
- Reseeksjoneringen skal i utgangspunktet ikke utløse dokumentavgift, dette avklares endelig med Oslo kommune.
- Flere beboere uttrykte bekymring for økning av fellesgjeld. Styret opplyste at fordelingen i dag skjer etter seksjonert brøk, og en justering kan påvirke andelen hver seksjon må betale.

- Noen beboere stilte spørsmål ved nødvendigheten av endringen, mens andre pekte på at dagens system er urettferdig og bør oppdateres. Styret vil oppdatert informasjon for å sikre at spørsmål blir godt besvart.
- Det er flere åpne spørsmål til å endre dagens ordning, som blant annet har resultert i at vi informerer om dette til eiendomsmeglere som tar kontakt.
- Det ble etterlyst mer informasjon om hvorfor endringen ønskes gjennomført, se «Bakgrunn for husleiesaken» under for bakgrunn og eksempler på forskjeller i husleie.

Avklaringer i etterkant av årsmøte

Bakgrunn for husleiesaken, med eksempler

- Årsmøte vedtak fra 2021: «Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (BRA).»
- Fordelingsnøkkel for husleie er ikke kjent, i dag brukes en «OBOS brøk» som ikke lar seg beregne ut fra BTA, BOA eller BRA-i. «OBOS brøk» er en uavklart brøk, siden den ikke kan spores til dokumentasjon eller er i samsvar med seksjoner i samme etasje.
- 3 av kjellerleilighetene var ikke reseksjonert etter utbygging, og hadde en ordning via OBOS som medførte leie av kjellerareal. Pr. 1. mars er det kunn en leilighet igjen å reseksjonere. Konsekvensen av dette er rabatert husleie pr måned på 2030 kr total for disse tre leilighetene.
- En av leilighetene i første etasje, uten kjeller, betaler 940 kr mer i husleie enn tilsvarende leilighet i samme etasje.
- For leiligheter i andre etasje er variasjonen +250 til -150 pr måned, i forhold til en husleiefordeling basert på BRA.
- Husleien kan i dag ikke knyttes til en kjent utregning, slik at det i praksis er vanskelig å justere feil husleie. Med feil husleie så menes at husleien ikke fordeles likt i forhold til lignende leilighet i samme etasje.

Fordeling av husleie – Husleie er fordelt etter en brøk opprinnelig definert av OBOS. Opplysning bekreftet av forretningsfører.

Fordeling av fellesgjeld – Fellesgjeld er fordelt etter seksjonert brøk. Opplysning bekreftet av forretningsfører.

Spørsmål eller informasjon

Ta kontakt med styret på epost (post@englegarden.no) eller styreleder Espen Berger på 98228179 ved spørsmål.

Sameiet Englegården

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 19.02.2025

19 av 94 mulige stemmegivere var representert.
17 deltok digitalt, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 19 stemmer

> "Styreleder Espen Berger velges til møteleder. Aron Furstenberg og Sara Holmer signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 19

Sak 2: Fordelingssaken - starte reseksjonering av sameiet

Fordelingssaken er oppsummert i vedlagt dokument, som ble sendt ut høsten 2024.

Neste steg er et formelt årsmøtevedtak for å starte prosessen med reseksjoneringen og oppdatering av husleien.

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

> Styret forslag vedtas. Styret gis fullmakt til å starte reseksjoneringsprosessen og bruke Codex Advokat for prosessen.

Mot: 3 stemmer

> Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 18
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Ekstraordinært årsmøte 19.02.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Fürstenberg Hägg, Mattis Aron Peter	**2025-02-20**

Identifikasjon

bankID Fürstenberg Hägg, Mattis Aron Peter

Navn	Dato
Berger, Espen	**2025-02-20**

Identifikasjon

bankID Berger, Espen

Navn	Dato
Holmer, Sara	**2025-02-20**

Identifikasjon

bankID Holmer, Sara

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

VEDTEKTER

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Englegården –Torshov Kvartal XIV.B

Sameiet består av 93 boligseksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 225, bnr. 9.

Eiendommen består av følgende gateadresser:

- Edmund Neupertsgt. 1 og 3
- Johan Selmersgt. 8, 10 og 12
- Jolly Kramer-Johansens gt. 2 - 4
- Agathe Grøndahlsgt. 45, 47 og 49.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukeren av andre seksjoner.

Seksjonseierne eier i fellesskap sameiets fellesanlegg.

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

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes skriftlig til styret før de påbegynnes.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (BRA).

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser, etter påkrav, og feilinformasjon i forbindelse med betaling, anses som vesentlig mislighold.

Seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Sameierne bærer hver for seg alt ansvar for vedlikehold av sine seksjoner, og plikter å gjennomføre dette slik at unødig skader oppstår bl.a med følgeskader i andre seksjoner, så sant skaden ikke skyldes mangler ved bygningen, felles ledninger, og anlegg.

Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, eller felles tekniske installasjoner, kan kun foretas med styrets samtykke. Styrets samtykke kreves også for utvendig tilbygg eller endringer i fasade og liknende. Det samme gjelder uteanlegget og fellesrom.

Eier av seksjon skal selv for egen kostnad sørge for et forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og de ytre rom som boligen disponerer, herunder innfelte uteområder på tak, loftsboder og kjellerboder. Vedlikehold i egen seksjon skal alltid være i samsvar med gjeldende lovverk og forskrifter gitt av våre myndigheter.

Seksjonseierne skal utvise særlig aktsomhet og jevnlig kontroll av panelovner, komfyrer, elektrisk kjøkkenutstyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, tørkeskap, dører, vinduer m/ruter, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonenes sikringsskap.

Videre vedlikehold og kontroll av sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter, oppstaking og rensing av egne sluk- og avløpsledninger til vannlås mellom bolig og fellesanlegget skal utføres årlig. Seksjonseier skal sikre god utlufting gjennom boligens avtrekkssystem.

Styret kan pålegge seksjonseier å utføre vedlikehold, reparasjonsarbeid og renhold slik det er beskrevet ovenfor. Etterkommes ikke pålegget kan styret la arbeidene utføres for seksjonseierens regning og risiko.

Ved tap av systemlåsnøkkel(er), er sameier økonomisk ansvarlig for alle utgifter ved utskifting av låsesylindere og produksjon av nye nøkler.

Det maksimale antallet nøkler som kan kvitteres ut pr. seksion er 5 - fem - nøkler.

§ 5. OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

Seksjonseierne har fri adgang til å overdra seksjonen; det være seg ved salg, arv eller på annen måte. Seksjonseierne har ikke utløsningsrett, ikke forkjøpsrett til annen seksjon eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Overdragelse og fremleie skal omgående meldes til styret og forretningsfører, og ny seksjonseier skal også levere erklæring hvor det bekreftes at vedtekter og husordensregler aksepteres.

Ved overdragelse og/eller fremleie, skal systemlåsenøkler til gården overleveres til ny seksjonseier/leier. Seksjonseier er forpliktet til å holde orden i de utkvitterte systemlåsenøklene, og er økonomisk ansvarlig for de utgifter gården får ved tap av nøkler.

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke motsetter seg en søknad, regnes denne som godkjent 7 arbeidsdager etter at den er sendt.

§ 6. STYRET

Sameiet skal ledes av et styre på maksimalt 5 medlemmer inkludert styreleder. Styrets leder velges særskilt, men utover det konstituerer styret seg selv, herunder eventuelt valg av nestleder. Dersom styret har frafall, kan styret likevel fungere og fatte vedtak frem til neste årsmøte så lenge styreleder og minst 2 styremedlemmer fremdeles sitter i styret. Sameiet har ikke varamedlemmer.

Styret skal velges av årsmøtet blant seksjonseierne.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper, eller ved avslutning av det første ordinære årsmøtet etter at medlemmet ikke lenger er seksjonseier. Gjenvalg kan finne sted.

§ 7. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar norske lover, sameiets vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak fattes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme

§ 8. FIRMATEGNING

Styret forplikter seksjonseierne ved underskrift av leder eller nestleder + 1 styremedlem. Styret kan meddele prokura.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter rett til å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende

krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 9. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet, og skal avholdes minimum 1 gang pr år (ordinært årsmøte). Ved behov kan det avholdes ekstraordinært årsmøte, og dette har samme virkning som ordinært årsmøte.

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

Styret skal sende ut varsel til seksjonseierne før innkalling til ordinært årsmøte sendes ut. Varselet skal inneholde informasjon om og frist for å sende inn saker til årsmøtet. Fristen bør være på minst 7 dager fra varsel sendes. Varsel sendes pr epost og sms til alle seksjonseiere med kjent kontaktinformasjon.

Innkalling til årsmøte skal skje minst 8 dager, høyst 20 dager~~.~~ før møtedato. Så langt det er mulig, skal regnskap for foregående år, budsjett for kommende år, sakspapirer, styrets innstillinger til vedtak på saker og valgkomiteens innstilling til neste styre legges ved innkalling. Dersom det ikke blir vedlagt, skal dette sendes ut så snart som mulig etter innkalling er sendt.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men aldri være kortere enn 3 dager

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Dette gjelder blant annet vedtektsendringer.

§ 10.SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal minimum følgende saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Godkjenning av Årsregnskap og innsyn i budsjett
- Valg av styre
- Valg av valgkomite

Andre saker som er nevnt i innkallingen skal også behandles.

Valgkomiteen skal bestå av 2 til 3 personer og konstituerer seg selv, og utpeker en til leder som skal lede komiteen i dens arbeide. Valgkomiteen skal finne egnede kandidater til styret og foreslå kandidater til de ledige vervene. Valgkomiteen skal ikke foreslå flere kandidater enn det er ledige verv. Valgkomiteen skal ikke vurdere oppgavefordeling i styret. Valgkomiteens bør sende sin innstilling til styret 20 dager før årsmøtet, slik at denne kan legges ved innkallingen. Dersom valgkomite ikke er valgt av årsmøte kan styret utpeke en valgkomite eller gjøre arbeidet selv.

§ 11. OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har seksjonseier stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig kan bare representere en seksjonseier.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakt kan leveres på epost fra seksjonseier, men bør da sendes til både styret og fullmaktshaver slik at fullmaktshaver kan fremvise denne ved behov.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

§ 12. REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

§ 13. MISLIGHOLD

En seksjonseier som til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser kan etter vedtak fra styret pålegges å selge sin seksjon. Dette gjelder så vel ved brudd på betalingsforpliktelser, som overtredelse av vedtekter og/eller husordensregler.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen på minst seks måneder fra pålegget er mottatt. Som sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, har sameiet panterett i de enkelte eierandelene/seksjonene. Panterettens størrelse tilsvarer lovens til enhver tid gjeldende maksbeløp.

§ 14. ORDENSREGLER

Som ordensregler gjelder de regler som årsmøtet har vedtatt med simpelt flertall. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold.

§ 15. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasade o.l., må være godkjent av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er søknadspliktige hos bygningsmyndighetene (f.eks. anleggelse/ombygging av våtrom, endring av bærende konstruksjoner o.l.), må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§16. ULOVLIG BRUK AV EIERSEKSJON

Seksjonen skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke brukes i noe ervervsmessig og/eller yrkesmessig virksomhet som medfører sjenanse for de øvrige beboere. Det vises til seksjonseiers vedlikeholdsplikt i § 4 ovenfor, samt husordensregler og annen relevant lovgivning m.m.

Historikk

- Vedtatt i ekstraordinært sameiemøte den 25.november 1992.

Revidert på

- ordinært sameiemøte den 25. april 1994
- på ekstraordinært sameiemøte 7.oktober 1997
- ord. sameiemøte 25.04.2000
- ord. sameiemøte 04.05.2002
- ord. sameiemøte 20.04.2004
- årsmøte 20.april 2021 («boligareal» er videreført som begrep, men må defineres i fremtiden)
- årsmøte 6.juni 2023 – Redusert antall seksjoner med 1 (sammenslåing av seksjon 12 og 13)
- årsmøte 4.juni 2024

Endret 6.juni 2023

ORDENSREGLER

SAMEIET ENGLEGÅRDEN - TORSHOV KVARTAL 14B

1. ANSVAR

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i SAMEIET ENGLEGÅRDEN - TORSHOV KVARTAL 14B. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for sine besøkende og evt leietagere.

2. SIKKERHET

Alle leiligheter skal ha fungerende brannslukkingsapparater og brannvarslere.

Hoveddøren skal alltid være låst. **Slipp bare inn folk du kjenner!** Alle dører til fellesrom, bad, boder og andre låsbare rom skal være låst.

Alle innendørs fellesarealer skal holdes røykfrie.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser, fuglebrett eller lignende på eller utenfor vinduene.

3. RO & ORDEN

Alle beboere har frihet i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.

Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer er ikke tillatt.

Mellom kl 23^{00} og 07^{00} skal det være ro. Banking, musikkanlegg, klesvask, tørketrommel og lignende skal ikke foregå i dette tidsrommet.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, skal på forhånd varsles til styret og naboene.

Vi minner om Lov om helligdager og helligdagsfred.

4. FELLESAREALER

Styret sørger for nødvendig og jevnlig renhold. Beboerne har ansvar for å rydde/vaske fellesarealer ved egen tilgrising og søl.

Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr eller søppel. Dette av hensyn til renhold, brannsikkerhet, sikring av rømningsveier og for å unngå skadedyr.

Beboere plikter å melde fra om alle skader/svakheter ved gården, utvendig og innvendig, skriftlig til styret.

Beboere bør delta på dugnader.

5. MERKING AV RINGEKLOKKE OG POSTKASSE

Beboere merker egne postkasser (postens skilt 58x94mm kan benyttes).

Styret merker dørcalling-anlegget. Ønske om endring meldes til styrets epost.

6. SØPPELHÅNDTERING

Søppel skal legges i søppelkassene og ikke utenfor. Skarpe gjenstander skal pakkes godt inn. Større mengder søppel, som pappkasser og lignende, skal man selv frakte bort, eller dersom mulig vente til containere bestilles.

Fellesarealer, verken utendørs eller innendørs, skal benyttes til å oppbevare søppel. Alle skal oppbevare søppel inne i sin bod eller bolig.

Styret skal orienteres før du leier container/sekk som skal stå utenfor. Ingen slike skal stå mer enn 48 timer og Oslo kommunes retningslinjer skal følges.

7. FELLESVASKERI

Regler for bruk av fellesvaskeri settes av styret og henges opp i vaskeriet og på hjemmesiden.

8. PARKERING I BAKGÅRDEN

Det er ikke tillatt å parkere biler i gårdsrommet eller foran innkjørsel. Innkjøring er kun tillatt for av- og pålessing. Vis fornuft ved all kjøring.

Motoriserte sykler må trilles inn i bakgården med motoren av.

Sykler skal ikke parkeres inne i portalene eller festes til gelenderne i nedoverbakkene. Dette av hensyn til fremkommelighet.

9. DYREHOLD

Dyrehold skal meldes til styret og skal ikke være til sjenanse for naboene.

Hunder skal være i bånd i bakgården.

10. MISLIGHOLD OG KLAGER

Klager på overtredelse av ordensregler skal sendes skriftlig til styret.

11. BRUKSOVERLATING (utleie/utlån)

Bruksoverlating skal meldes til styrets epost med kontaktinformasjon til beboer.

12. OPPUSSING, BYGGING OG VEDLIKEHOLD

Oppussing skal skje mellom 08.00 og 20.00 på hverdager (10.00-18.00 på lørdag)

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører byggets bærende/støttende konstruksjoner uten at dette på forhånd er godkjent av styret og PBE. Dette omfatter også inngrep i etasjeskiller, yttervegger og øvrige konstruksjoner.

Oppussing skal ikke medføre noen form for utgifter for **sameiet**

Ved prosjekter som går over mer enn 1 dag, skal styret informeres.

Oppussing av bad må varsles til styret, før arbeidet begynner.

Før arbeid med våtrom starter, skal de nødvendige tillatelsene fra plan & bygningsetaten innhentes.

Det skal i hele byggeperioden henge en lapp på døra til leiligheten det pusses opp i og på denne skal det opplyses om kontaktinfo til eier, navn på involverte firmaer og estimert byggetid.

Endringer på elektrisk anlegg i leilighetene skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

Endring og bygging av våtrom skal bare utføres av fagfolk og skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskriftskrav og i samsvar med god byggeskikk. Ved nybygging av våtrom må det foreligge godkjenning fra PBE og styret. Styret skal informeres også når det er rehabilitering.

Oppdatering fordelingssaken Englegården

Bakgrunn

Styret jobber med fordelingsnøkkel for fordeling av felleskostnader.

Status i sameiet Englegården er at fordeling av felleskostnader ikke er basert på sameiebrøken. Fordelingsnøkkelen er antatt basert på areal i leilighetene, men det er flere tilfeller av like store boliger med ulike beløp på felleskostnadene uten at dette er dokumentert. Nåværende fordeling har vært i bruk siden 90-tallet.

Som skrevet i dokument for «tilslutning til ny kostnadsfordeling»

«Fra 1993 til i dag har kostnadene vært fordelt på en måte som er svært likt BRA.»

Ved årsmøte i 2021 ble følgende vedtatt

«Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (BRA).»

Styrets har i etterkant av årsmøtevedtaket jobbet med å kartlegge situasjonen, tatt kontakt med advokat og vært i dialog med seksjonseiere i sameiet.

Skisserte løsninger

Ved dialog med advokat fra Codex er følgende løsninger skissert for å oppfylle ønsket om å fordele husleie basert på kjent og forutsigbar fordelingsnøkkel. Løsningen må være innenfor eierseksjonsloven § 29.

De skisserte løsningene er begge basert på riktig BRA for seksjonene, som enten kan etableres ved takstpapirer med oppmål BRA eller ved ny oppmåling av takstperson. Styret administrerer denne prosessen.

Mulige løsninger, hvor 1) er primærløsning og 2) er sekundærløsning:

1. «Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken».
   Sameiebrøken skiller seg så mye fra dagens fordelingsnøkkel at for at dette skal gi mening, må sameiet Englegården oppdatere alle seksjoner med riktig BRA, gjennomføre reseksjonering og etablerer ny sameiebrøk. Tinglyst brøk vil da brukes som fordelingsnøkkel for felleskostnader.

2. «Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd» - dvs. at sameiebrøken forblir uendret, Englegården oppdaterer alle seksjoner med riktig BRA, og etablerer en fordelingsnøkkel basert på BRA. Om vi gjennomfører dette, kan vi eventuelt innføre denne fordelingsnøkkelen som sameiebrøk senere.

Felles for begge forslagene er at de krever full tilslutning av alle seksjonseiere. Begge forslagene vil medføre lik sum på kostnadene for den enkelte eier.

Løsning 1, med reseksjonering, har fordelen at sameiebrøken er oppdatert og fordeling av gjeld er riktig fordelt og at brøken er tinglyst. Dette forenkler fremtidig administrasjon i sameiet og hindrer misforståelser.

Presiseringer

Etter spørsmål fra seksjonseiere nevnes følgende presiseringer

- BRA begrepet er videre presisert til BRA-i (Se f.eks: https://www.norsktakst.no/viktig-informasjon-om-arealmaling/)
- Ved salg av leilighet er det alltid BRA i takst som gjelder.
- Reseksjonering skal ikke utløse dokumentavgift for endringer, grunnet at dette betraktes som en avklaring av sameiebrøken. Codex har vært i dialog med Oslo kommune.

Styrets anbefaling

Basert på vurdering av eierseksjonsloven, gjennomgang av styrenotater, årsmøte vedtak og ved å konsultere advokat så er styrets anbefaling at vi gjennomfører primærløsning (løsning1). Følgende er anbefaling:

- Etablere BRA som grunnlag for sameiebrøk
- Tinglyse ny sameiebrøk etter løsning 1.
- Fordele felleskostnader etter sameiebrøk, som er anbefalt og vanlig praksis

Seksjonseiere oppgave

- Eiere med takspapirer som dokumenterer BRA/BRA-I oppfordres til å sende dette som epost til styret, så unngår vi å måle opp alle leilighetene.

Status Fremdrift av plan

- Samle inn samtykke skjema fra alle seksjonseiere (Pågående fra April 2023) (pr mai 94.7%)
- Oppdatere BRA for alle seksjoner i sameiet (Pågående) (Pr. mai 14.9%)
- Oppdatere sameie brøk – dialog med Codex advokat for gjennomføring

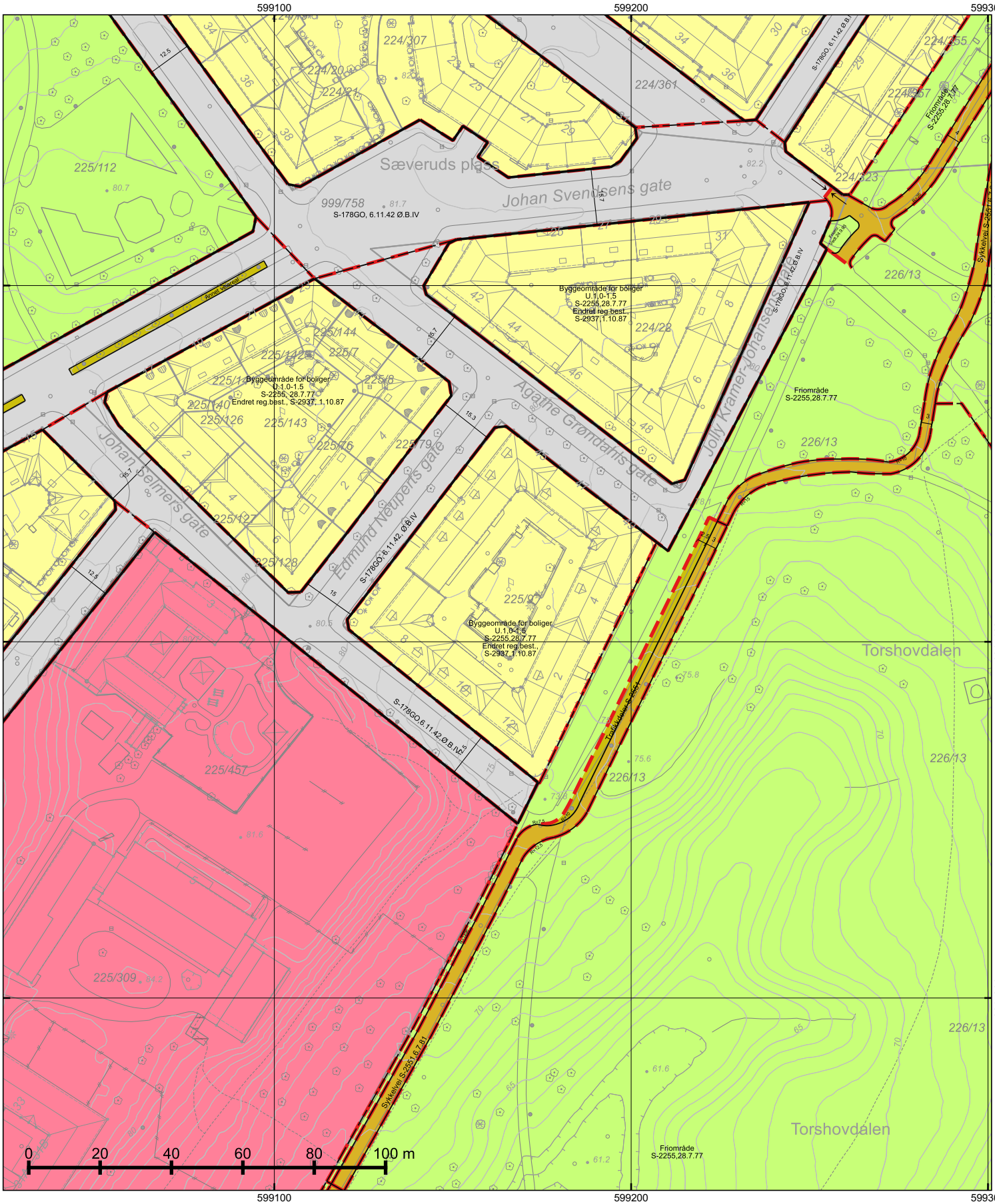
Videre fremdrift

EN oppdatert og detaljert gjennomgang av de neste stegene i prosessen frem til reseksjonering og oppdatert husleie er gjennomført.

1. Signering erklæring – Styret sendte ut våren 2023 «erklæring om tilslutning» til alle seksjonseiere for signering. Vi er i dialog med de siste seksjonseierne.
2. Beboerinformasjon – sende ut oppdatert informasjon til alle seksjonseiere (dette dokumentet)
3. Ekstraordinært årsmøte – Styret vil kalle inn for å sikre et sameie vedtak på reseksjonering før oppstart.
4. Areal – Styrets forslag er å basere seksjonert brøk på BRA, det medfører at alle seksjoner må ha riktig BRA før seksjonsbrøk oppdateres. Godkjent BRA finnes i takspapirer for leilighet som er skiftet eier siste årene (opptil 10 år, men noe usikkert), eller ved å gjennomføre oppmåling ved bruk av takstperson. For dere som har takstpapirer er det fint om disse sendes inn til styret, så vi unngår å måle opp unødvendig mange leilighet.

5. Gjennomføring – Styret anbefaler å bruke Codex advokater for å gjennomføre reseksjoneringen, og la Codex gjennomføre dialog med Oslo Kommune plan & Bygg, samt bistå i dialog med panthavere.
6. Reseksjonering – Fullført reseksjonering mot eiendomsregisteret hos kartverket og etablering av BRA som fordelingsnøkkel.
7. Oppdatert husleie – etter reseksjonering vil styret sende ut oppdatert husleie og gjennomføre oppdatering av fellesgjeld til å følge seksjonert brøk.

Vi ber om at alle med spørsmål som gjelder fordelingssaken, eller oppdatert BRA, sender disse til post@englegarden.no eller kontakter Espen Berger (98228179).



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

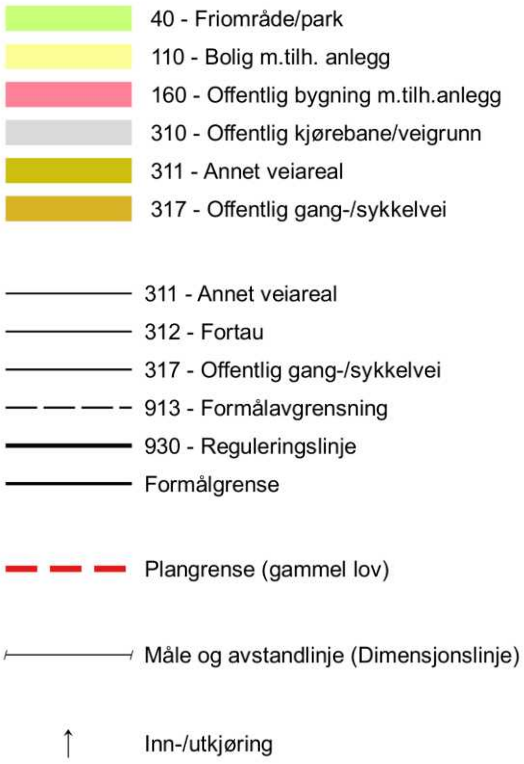
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335027/ 86531237
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: JOHAN SELMERS GATE 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/9

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

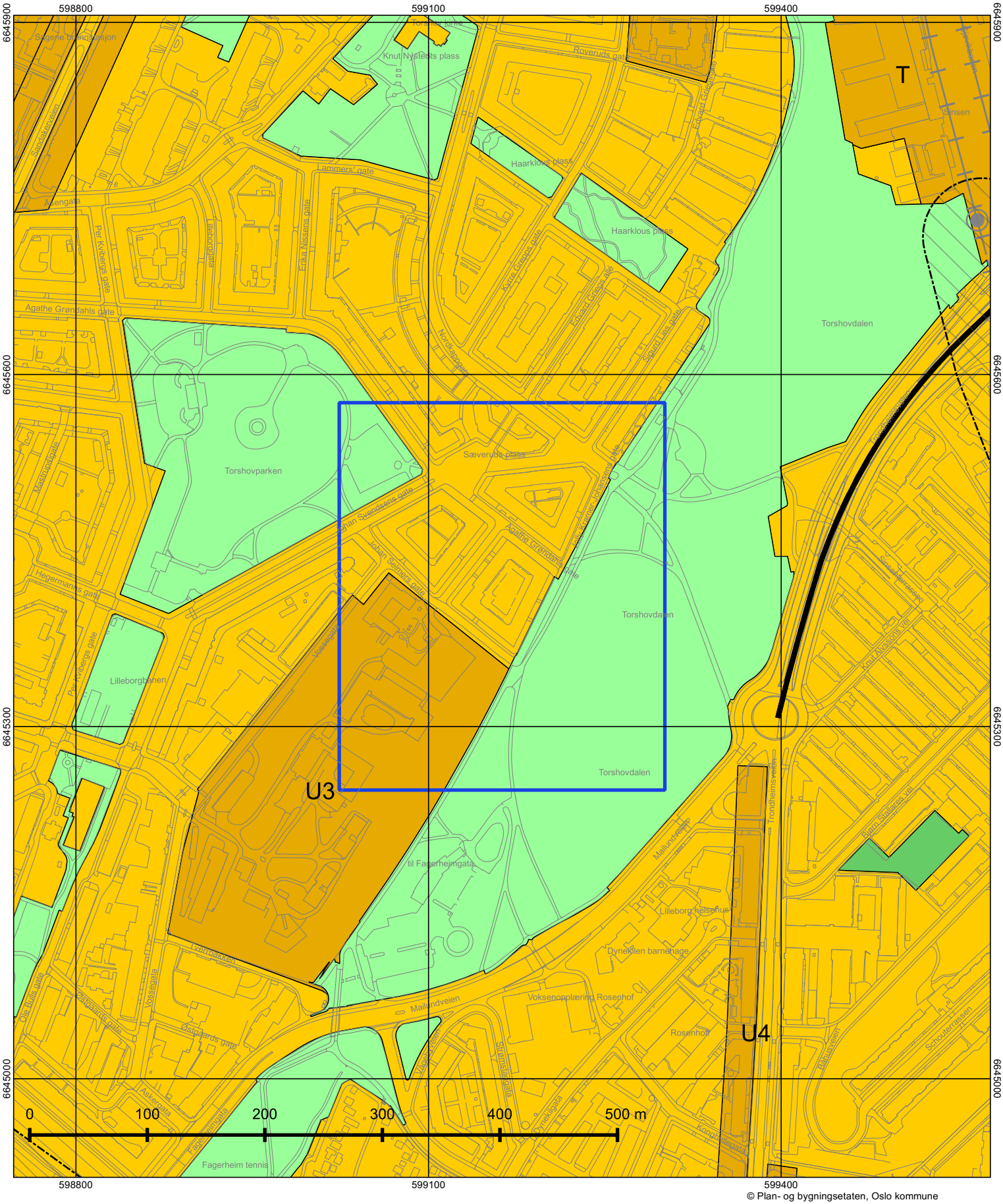
Dato: 23.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 335027/ 86531237
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: JOHAN SELMERS GATE 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/9

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335027/86531237
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

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: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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).

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.

paragraf 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.

paragraf 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.

paragraf 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.

paragraf 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.

paragraf 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.

paragraf 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.

paragraf 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.

paragraf 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.

paragraf 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.

paragraf 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 område 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.

Paragraf 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 30m.

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 reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 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.

EDM. NEUPERTsgt.
1–13

J. nr. 1246/1923

vaningshus

Anmeldes 8 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN 1246/1923 KRISTIANIA

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningsliin

paa Matr.-No. Thorvaug XIV^{3}. Mock. no. 8, 8^{c}, 10 og 12, Telmungata gaten

Indlevert 26 okt. 1923 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 27/10 23

1246/23

256/1923 VAND- & KLOAKVÆSEN

OPMAALINGS- OG REGULERINGSCHEFEN 1905/23 KRISTIANIA

Overendes Hr Vand og Kloakvæsen. Tomten er meldt ordnet som med rørledninger paa Bl. 1. angivet. Kloakledningerne er ikke indlagt. Tomten som er anmeldt under 8^{b} gnr. Telmungata vil altsaa faa Nr. 1 Edmund Skougs gt. Vandforholdet er angivet med blaa Tal paa Bl. 1

Kristiania opmaalings- & reguleringsvæsen 10/11 1923

KRISTIANIA 925/1923 VAND- & KLOAKVÆSEN

Tillpasses

R. Fuglen

2

J.nr.256/1923. Ad: Torshaug XIV B. matr.nr.8-10-12 Johan Selmers gate, matr.nr.30 Fagerheimsgaten & matr.nr.1 Edmund Neupers gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningssjefen i Kristiania

Kjeldergulvenes høide approberes.

Forøvrigt bemerkes følgende:

1. De vanlige tinglæste erklæringer som tidligere er avgit for kvartaler paa Torshaug og Linderen angaaende fælleslednings maa avgis.
2. Med hensyn til fritagelse for at drænere paa begge sider av mellemvæggene mellem de forskjellige bygninger henvises til vand-og kloakvæsenets paategning av 27. april f.a. paa herr boligdirektørens ansøkning til bygningsvæsenet angaaende dræneringens anordning for de nordlige og østlige kvartaler paa Torshaug.
3. Hvis der ikke anordnes fornave foran bygningerne kan drænagen ikke tillates lagt som vist under fortauget, saafremt ikke Kristiania veivæsen gir sin tilladelse hertil.

Med hensyn til separatkloaken til septic-tanken henvises til følgende skrivelse av 6.ds. til herr boligdirektøren.

"I anledning av Deres skrivelse av 31.f.m. meddeles, at man intet har at bemerke til Deres forslag om at føre tilløpsledningen til septic-tanken som av Dem foreslaat, naar den fra 2 m. utenfor bygningen og gjennem denne lægges av 9" drain pipes.

Vand-og kloakvæsenet vil paa samme maate som tidligere lægge ledningen frem som av Dem foreslaat.

Arbeidet maa utføres av autorisert rørlægger og anmeldes hertil paa vanlig maate. De detaljerte bestemmelser for dets utførelse vil da bli opstillet."

Forøvrigt forbeholder man sig at opstille de nærmere bestemmelser med hensyn til septic-tankens størrelse og ledningernes arrangement og dimensioner naar detaljert anmeldelse fra autorisert rørlægger indsendes direkte hertil.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.

Kristiania vand-og kloakvæsen den 20. november 1923.

1246/23

Kurt Acker

Sundhetskommissionen. til uttalelse.

1246/23

21/11 23

H. Pettersen

Boligkontoret.
Jnr. 282/1923.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 40 2 anbefales indvilget for hjørnegaardenes vedkommende paa betingelse av at kvartalet fremtidig ikke yderligere bebygges og at gaardsrummene ikke adskilles ved høiere gjerder end 1 m. høie aapne stakitter. Den indtrukne byggelinje for nr. 8, Johan Selmers gate er uheldig i sanitær henseende og bør forandres saaledes, at den i allefald kommer i nogenlunde i flugt med nabobygningen nr. 1, Neuperts gate. Takfald mot nabo bør ikke tillates. Av hensyn til fare for frysning bør bryggerhus og rullebod i nr. 8, Johan Selmers gate bytte plass. Samtlige w.c.avlukker maa gis vandtette gulver, tilstrækkelig dagslys og effektiv ventilation direkte til pipe. Kjøkkenerne maa ha dampavtrek til pipe gjennem ventiler med ~~med~~ fuld aapning. Trapperummene maa ventileres. Gaardsplassene maa vandtet avdekkes i den utstrekning de ikke utlegges som have.

Kristiania sundhetskommission 8. december 1923.

1246/1923

A. Dietz

Pettersen

1246/23

M. D. til indstilling.

1246/20

10/12 23.

H. Pettersen

(Ilbakesendes Hrr. Byggeinspektør.

4 Byggeplassen forbindelser og kjentskap i forbindelse herved anvises til Sundhetskommisjonens Bestemmelser.

Der tilkt. Vedk. i Henh. t. § 102 jfr. §§
A. § 31 for Fellesgavlen i 1½ St.
B. — jfr. — ikke er ført over Takflaten
C. — for Åpninger i Gårdsfacaden, som Bokommen nærmere Nabo enn 4,00 m.
D § 31 2 for Takfod mot Nabo.
E. § 47, 6a for Ateet
F § 47, 6c jfr. Vognhusene skal i direkte forbindelse med Gaden

Der tilkt. Byggeinspektørens Vedk. fa.
G. § 40 2 for Gatedrenn, Stenrør rep. innendørs Afledning for W.C. og Vaskekum ell. fg. 30 Vognhusgulv

Videre bemerker:

1. Der må redegjøres for Grundens Beskaffenhet og Fundamenteringen
2. W.C. må gis Høyde Etage å tilbygge
3. Der må redegjøres vh. Stat. Beregn. for forøvrig Konstruktionen
4. Vange for Røkpipe som vender mot Kat må utføres i Stein.
5. Sanitæranlegget må forhåndsanmeldes Helsevesenet
6. Anmerkning mot Gaten må tillegges anmeldes.
7. I Tilfelle bjelkebærende Vegge må ikke anlegges Skiller og heller ikke Skyvinduer.

Godkjendelse kan ikke meddeles før:
a) de under A, B, C, D, E, F og G nevnte Tilstøtelser er erhvervet.

BYGNINGSCHAPEN
B. J. No. 1246 - 1923
KRISTIANIA

5

79
1924

Expeditions-Dokument 2.

angaaende Vaccinegshuse

paa Matr.-No. 1 Eidsvaag Voldsets Gk, 8-10 og 12 Tokeu

Indleveret Selmers Gk saavel 30 Dagsbekjendt-

(av Torvhaug, Kvst. XIV B).

Gj. de under Punkt 1, 3, 5 og 6 nævnte
forhold er i orden.
Ad 2. Staderne er godkjendt.
Ad 4. Karlforretningerne er bragt
ef. Ved Ler er ordnet med Gjødningsbeholder-
spørgsmålet ved Mestr. fra Pårørende
Ad 7. Kjøpt. Erkl. for Fallesgaden er fremkommet
9/1 — — — Fallesbrønnen —

Chra 5/12 23 G. Bugge.

1246/23

Overmester Maria. Ekspeditøren til
behandling.

1246/23

Kristiania
878/23.
Brand

17/12 23
H. Bottum.

6

Oversendes Kristiania Brandstyre.

Anmeldelsen anbefales paa følgende betingelser:

1) Kjeldernedganger i forbindelse med trapperum indbygges ildfast med ildsikre selvlukkende dører.
2) Indvendige dører mot trapperum gjøres selvlukkende, og lysaapninger over eller ved siden av disse dører dækkes med ildsikkert glas.
3) Lysaapninger mellem W.C og trapperum dækkes med ildsikkert glas i faste jernrammer.
4) For manglende brandvægger over tak underpusses taket med rabitz i mindst 1 meters utstrækning paa begge sider av brandvæggene, og taktækningen over brandvæggene lægges i cementmørtel direkte paa disse.
5) Redningstaug anbringes efter brandchefens nærmere bestemmelse.

Kristiania Brandvæsen den 19. december 1923.

14

P. Brodtkorb.

Tilbakesendes Kr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales [illegible]

Kristiania brandstyre dat. 11. januar 1924.

1246/23

indkl. 17/1 24 Herman Stang

Kl. 11-13 hengt.

Fasadekomité.

Fasadekomitéen har besluttet:
Da tidligere Partier ved tilstødende Anlæg allerede er godkjendt, finder man ikke at burde nægte sin Anbefaling av de her foreliggende Facader.
Forelægges Kria. Bygningskom. med Indstilling:
1. Facaderne godkjendes.
2. Dispensation fra § 40 anbefales i overensstemmelse med de av Sundhedskom. anførte Vilkaar
3. Disp. paa § 7 anbefales ikke efter den foreliggende Plan (Se Sundh.kom. 3/1 Pkt.)

22/1. 24 H. T. Sparre

23/1

12146/23

7

Byggn. kom. bør i videre iday besluttede
som tidstillet i pkt. 1 og 2 medmindre der for
pkt. 3's vedkommende blir besluttet
mulighet for byggetids. § 7 anbefales.
Videre bemerkes:
I. Reg. vannets protagning.
II. Vann- og kloakvannets protagning.
III. Snedkerkontorets beliter.
IV. Brandstigens beliter.
V. Byggn. inspektørens midlertidige
Salen anvendes deretter Klinikk. reg.
kom. i anledn. disp. for § 7.

246/23

meddelt 24/1-24. Kria. 23/1 24.

H. J. Sparre.

Tomtager regulerings kommi
Tilbakesendes byggesaken med begjæring om
å få 8 dages Selvmyndighet til å
kunne gi mindre vesentlige
som beskrevet forutsetter:
Disp. for § 7 innvilges
Kria 5/2 24 Nilsaasen

Tilbakesendes hr. byggm. chefen.
Reg kom. kan i møte den 7/2 besluttet som
ovenfor indstillet. Kria. 10/2-24.

12/46/23. H.C.-16 Nilsaasen

8

Reg. kart. s. forannevnte postnummer meddeles herved.

Jf. bl. 14-16, tilbakeberegn. av fundamentdesign, intet vanskelig at beregne.

meddelt 12/3-24.

Kristiania 11/3 '24.

Ygl. anbr. bl. 12-19

H. J. Sparre.

H. Pettersen

Oversendes kr. oppmålingsrådmannen med forespørsel om fleretasjebebyggelsen er tillatelig

18/3 24.

for impetrant
Falk Eriksen

OPPMÅLING OG REGULERINGSVESENET 1924/24 KRISTIANIA

Tilbakesendes kr. bygningsinspektør. Kartforretningen er tillatelig.

Kristiania oppmålings- & reguleringsvesen 19/6 1924

Nilsen

E. Pettersen

Tilbakesendes kr. bygningsrådmannen
S. anf. bl. 17, 18 + 19 har intet å bemerke.
Endelig kan ikke meddeles før tinglyst erklæring mht. S./ fellesgårder og 2/ fellesbebyggelser er fremkommet.

21/3 24.

for impetrant
Falk Eriksen

12/6 1925 x/ innkom. 20/5 24

9

1246-1923

Expeditions-Dokument 3.

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 1 Edmund Heiberg gl., 8-10 og 12 Johan Selmer gl.

Indleveret 4/7 31 Fagerheim gl. Attesteret

Foranstaaende indstilling tilbakes og meddeles anmelderen.

Oslo 21/6 24.

meddelt 23/6 24

H. J. Sparre.

J. Pettersen

Overrender Hr. Byggningssjefen Journal med-delers endelig Godkjendelse.

Oslo 23/8 24 G. Diesen.

1246/1923

Anmeldelsen godkjendes.

Oslo 23/8 24.

meddelt 25/8 24

12/3.25 Trigl tekl ang fellesparkeringsplass under 888/23

H. J. Sparre.

J. Pettersen

10

Overrøres Oslo helseråd til besiktigelse av no. 30 Fagerheimsgaten i anledning tagen i bruk.

Oslo 3/7.25.

I Edm. Neuperts gt. og

G. Dige.

Boligkontoret.

Jr.nr.141/1925. No.1 Edmund Neuperts gate og no.30 Fagerheimsgaten er ferdigbesigtiget. Ventilasjonsrør av jernblik, som er trukne til pipe på loftene, er uheldig. Man forbeholder sig å skride ind ifald dette forvolder sanitære ulemper. Gate og gårdsplass er ikke i orden. Der forøvrig intet til hinder for at bygningerne kan tas i bruk.

Oslo helseråd 10 juli 1925.

A. Dietrichson

Th. Sørensen

Overrøres Oslo helseråd til besiktigelse i h. h. 27/12

Oslo. 14/9-25.

G. Dige.

Boligkontoret.
Jnr. 184/1925.

Nr. 8. 10 og 12 Johan Selmers gate er besigtiget. Ventilasjonsrør av jernblik på loftene ansees sanitært uheldig, hvorfor man forbeholder sig å skride ind ifald det ansees påkrevet. Gate og gårdsplass er ikke i orden. Der er forøvrig intet til hinder for at bygningene kan tas i bruk.

Oslo helseråd 21. september 1925.

OSLO HELSERÅDS 1370 1925 I GE

A. Dietrichson

Th. Sørensen

11

Oversendes Oslo helseråd til forsynt besiktigelse
i h.t. § 27 13.
Oslo 25/3.27. For inspektøren
C. Hellquists.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Arealet foran nr. 8 Johan Selmersgt mangler riste og er
fullt av sand. Avløp kan ikke kontrolleres nå.
Oslo Helseråd, 1. april 1927

OSLO 353/27 BYGNINGSVESEN

L. Dieserud
kom.

Oversendes hr. Brandchefen til besiktigelse
Oslo 2/4.27. G. Bugge.

Tilbakesendes kr. bygningsinspektøren. Sett at kunne.

Oslo Brandvesen 7 April 1927.

J. Brandt Larsen.

Oversendes Oslo helseråd til forsynt besiktigelse
av area.
Oslo 11/4.27. For inspektøren
C. Hellquists.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren.
Arealet er ikke lang nok. Rapekke er meget
og losner fra veggen i vinterstid mange steder.

Oslo helseråd 19/X 1927
Eller tilsvarende

L. Dieserud

Skema nr. 1.

Bygge-anmeldelse.

BYGNINGSCHEFEN A. J. nr. 1246/23 KRISTIANIA

1

Til benyttelse ved nybygning; til- og paabygning samt hovedreparation.

Bygningskommissionen har under 6te juni 1917 vedtat dette skema (nr. 1), som av anmelderen skal nøiagtig utfyldes for hver post, og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendig for at prøve bygverkets lovmedholdighet, skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. Arbeider, som utføres indtil nabogrænse, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27de mai 1887 § 3 angaaende naboeiendomsforhold. I planerne maa det anvendte materiale for vægger være betegnet paa kjendelig maate, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, træ, rabitz, jernbeton, beton osv. I fasadetegning og snit angis det bestemte plan for fortaug, gaardsplads og likeledes dybde for kjældergulv, area og fundamenter, alt tydelig med indskrevne maal, særlig dybden ved alle nabogrænser. Endvidere bygningens og etagernes høide m. v. Tegningene, der skal indleveres i 2 sæt, hvorav det ene paa *lerret*, med *sorte streker* paa hvit bund, skal være datert samt *signert*.

Anmeldelsen indsendes til bygningschefens kontor.

OPMAALING OG REGULERINGSCHEFEN KRISTIANIA 1024/24

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført paa

THORSHAUG, Kvartal XIV[B].

Matr.-nr. 8b, 8, 10 og 12 *tilh.* Selmers *gate* og matr.nr. 30 Vagerheimgaten.-

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag, § 25 [2].	Situationsplan i m. 1:200. Planer av samtlige etager og alle fasader mot gate og gaardsplass i m. 1:100, snit i m. Alle tegninger in duplo.- og 2 Bl. Klakplaner
2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.	Vaaningshus.- Værelsernes anvendelse angit i planerne.-
3. Anlæg av de i bygningslovens §§ 58, 76, 77 og 78 omhandlede slags.	Ingen ildsfarlig bedrift.-
4. Beskrivelse over grundens beskaffenhet og bæreevne, — om nødvendig med grundundersøkelse, § 41 [2].	Indsendes senere.-
5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo.	Indsendes senere.-
6. Isolation, § 41 [3] og [5] og § 43.	Som lovbefalet.-
7. Anvendte bygningsmaterialer og vægdimensioner, § 29.	Beton og mur. Dimensionerne angit paa tegningerne.-

2.

8. Særlige konstruktioner og materialer med vedlagte beregninger, §§ 25 2 4 og 57.	Ingen.-
9 Gatens oparbeidelse, §§ 14, 15 og 16.	Boligraadet har anmodet Magistratens 2den avd. om at bessrge bevilget til- og oparbeidelse av de i bygningsloven foreskrevne gater.-
10. Gatens bredde, § 8 [2].	Se situationsplan.-
11. Uoverdækket gaardsrum med opgave over dettes grundflate i m.², § 40.	Se Situationsplan.-
12. Bebyggelsens grundflate i m.² og antal etager, §§ 40 og 29.	Matr.nr. 8b, Selmersgt. .....157,5o m.² " " 8 " " .....299,oo " " " 10 " " .....186,9o " " " 12 " " .....249,oo " " " 3o, Fagerheimgaten ..186,9o " Alle i 3 etager.- 1079,3o
13. Forhusets høide, § 30 1 og 4, samt angivelse av nabohusenes høide og takform.	Ca. 11,oo m.-
14. Side- og bakbygninger § 30 [1].	Ingen.-
15. Indvendige trapper, § 47 1—11.	Hovedtrapper utføres ildfast, med 1,1o m. bredde, o,17 m. optrin og o,26 m. indtrin.-
16. Utvendige fritrapper, § 47 11 og § 48 [1].	Ingen.-
17. Arealer med angivelse av dybde, bredde og overdækning, § 48 [2] og § 43 1 c.	Ingen.-
18. Nedfaldsrør, § 53 kloakledning og kummer, § 39. Specialanmeldelse fra rørlægger.	Særskilt anmeldelse indsendes senere.-
19. Loftsindredning, takkvister §§ 33 og 42.	Alm. loftsboder.-
20. Etagehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles, § 42 1, 2, 4, 5 og 6.	Beboelsesetagernes høide (i lyset) er 2,8o m. Kjælderhøiderne (i lyset) 2,3o m. Vinduernes glasflate er mindst 1o% av gulvflaten.-

21. Beskyttelse mot kulde for loft- og portrumsværelser, § 42 [4].	Portrumsværelsernes gulve vil bli beskyttet mot kulde paa forsvarlig maate, som av bygningsautoriteterne blir forlangt.-
22. Kjælderindredning til varig opbold for mennesker, med opgave over grundflaten av saadanne rum, §§ 29 [10] og 43.	Ingen.-
23 Takform, § 49.	Alm. sadeltak.-
24. Takdækning, § 59.	Flat teglsten.-
25 Takfald og aapninger mot nabo, § 31.	For takfald mot nabo og fritagelse for at føre brandgavlerne over tak, søkes der om dispensation fra § 31 1 og 2.-
26. Hovedindgang og indkjørsel, høide og bredde, § 45 1 og 2.	Hovedindgangsdøre utføres med mindst lovlig bredde og høide. Portgjennemkjørsel 2,3o x 2,7o m.
27. Lysgaarder, § 46.	Ingen.-
28. Heiseanlæg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.	Ingen.-
29. Balkonger, karnapper og portaler, § 54.	Ingen.-
30. Skur av træ. Kvadratindhold. Avstand fra bygning, nabo og gate, § 56.	Ingen.-
31. Lokumer og vandklosetanlæg, § 59.	W.C. i hver leilighet. Disse og øvrige rørlæggerarbeider vil bli anmeldt særskilt senere.-
32. Indbegning mot gate, §§ 61 og 62.	En forstøtningsmur vil bli opført paa reguleringslinjen mot Fagerheimgaten og Selmersgate, og forhaven hæves til en høide som antydet paa tegningerne. Beregninger og detaljer av forstøtningsmur indsendes senere.-

33. Antal piper og disses dimensioner med tilhørende ildsteder. 29 9" x 9" piper med 166 ildsteder.-

4

34. Røkrør, § 75. Ingen.-

35. Fabrikpiper, § 68. Ingen.-

36. Opvarmningsapparater, §§ 71 b og 74. Ovne.-

37. Bakerovner og lign., § 71 d. Ingen.-

38. Dampkjeler, § 73. Ingen.-

39. Fyld i vægger og stubbeloft, § 84. Væggene utføres av ildfaste materialer. Til stubbeloft anvendes ren, tør lere.-

40. Opgave over de undtagelser, hvorom ansøkes hos: 1) Bygningschefen, 2) Bygningskommissionen, 3) Reguleringskommissionen og 4) Kongen.

Bevidnelse fra den ansvarshavende indsendes senere.- vedlægges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med paabud i lov av 27de mai 1887 angaaende naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende naboer.

Kristiania den 20 october 1923.-

Eier: Kristiania Kommune.-
(egenhændig underskrift)

Anmelder:

Adresse: Munkedamsveien 53b.-

Adresse:

Ansvarshavende:

Adresse:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hegdehaugsgate 19 XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eilert Sundts gate 50 - seksjon 9 og	10	84/4328

Byggherre

Trond Haaberget,
Harald Bråten og Lene Romnes,
Eilert Sundts gt.50

0355 OSLO 3

THE/bs

Ansvarshavende

Ing. Leif Åge Holstad
Østbyveien 7

0687 OSLO 6

Dato 5.2.90.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

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

SKI C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO
firma@janbauck.no

Dato: 19082009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200903902-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHAN SELMERS GATE 8	Eiendom:	225/9/0/0
Tiltakshaver:	Ingvild Jynge	Adresse:	Johan Selmers gate 8, 0475 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor AS	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - JOHAN SELMERS GATE 8

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 23.04.2009

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 Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

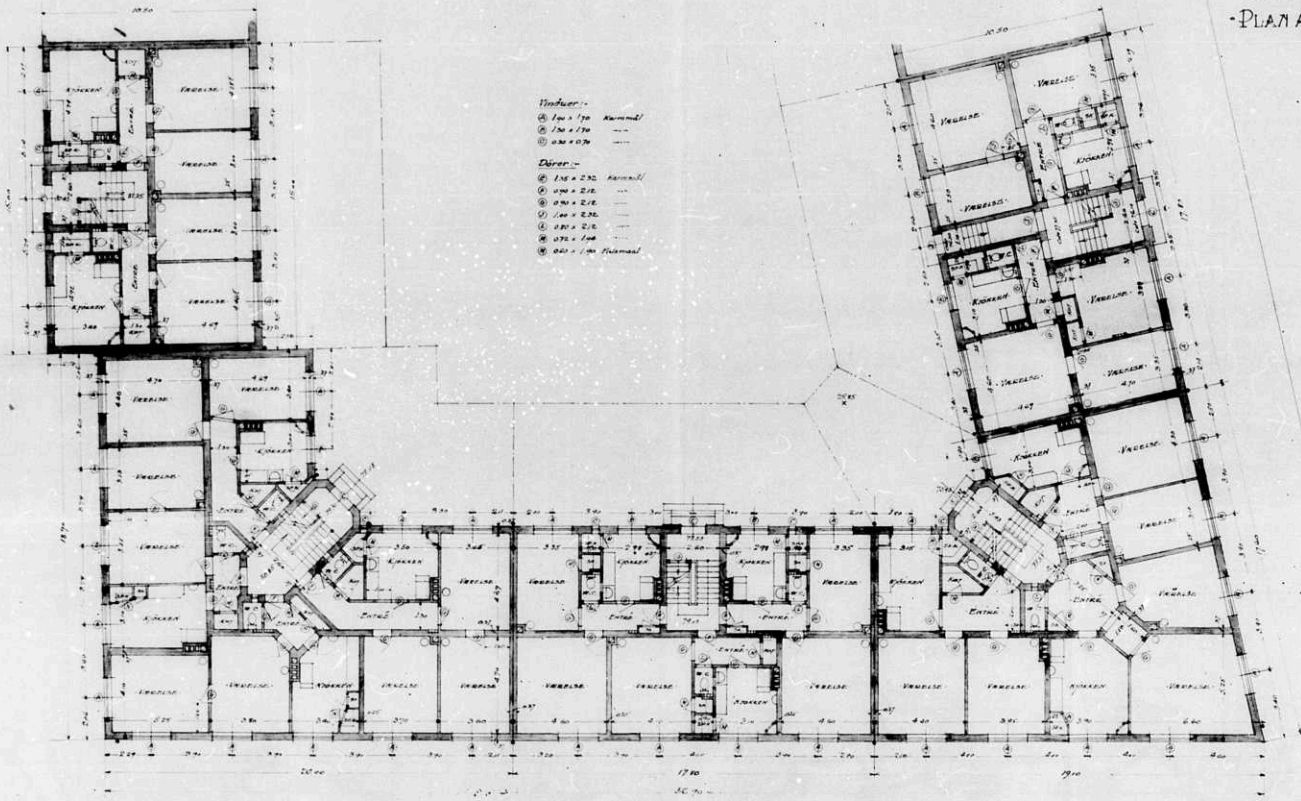
Kopi til:
Ingvild Jynge, Johan Selmers gate 8, 0475 OSLO, ingvild@monlyse.no

THORSHAUG KVARTAL XIVb

MATR NO 8b, 8, 10 OG 12
SELMERS GATE OG
MATR NO 30 FAGERHEIMGT

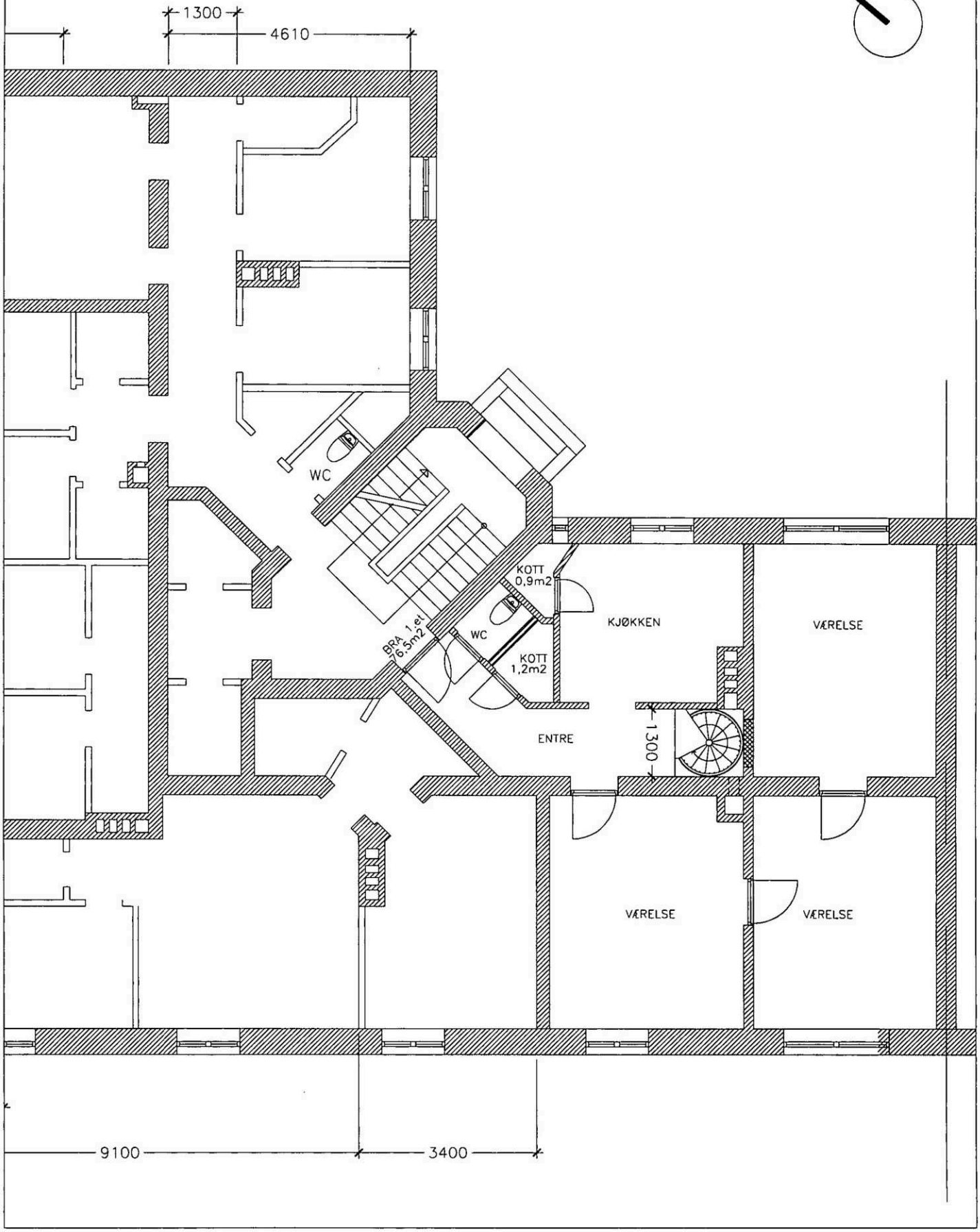
PLAN AV FØRSTE ETAGE

Skal. 1:100



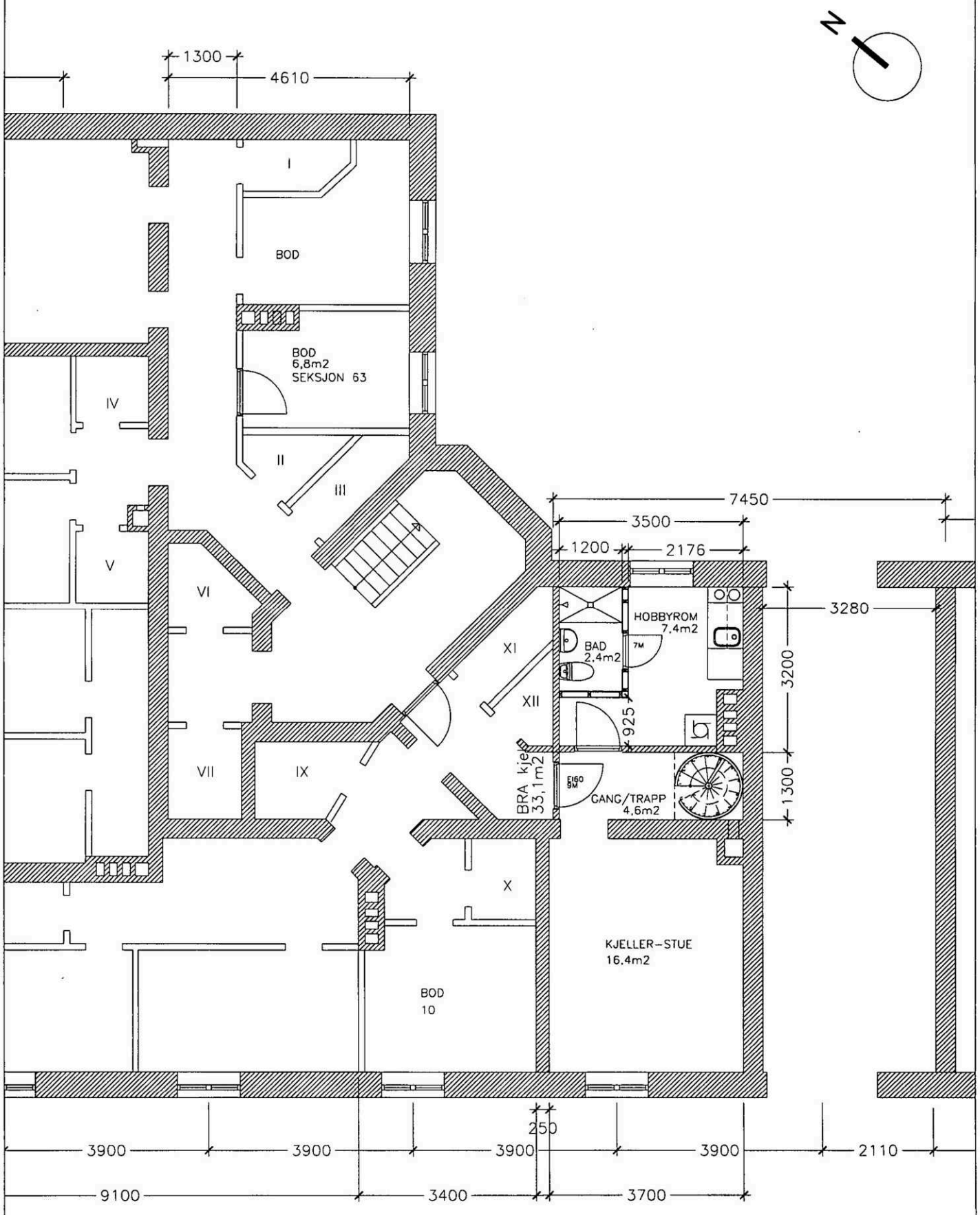
E-02

JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS			
JOHAN SELMERS GT. 8 GNR. 225/ BNR. 9/ SNR.63	PLAN 1.ETG. FORSLAG	A-100.01	REV. -
TILTAKSHAVER: INGVILD JYNGE	MÅL: 1:100	DATO: 23.03.09	00.00.00



E·01

JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS			
JOHAN SELMERS GT. 8 GNR. 225/ BNR. 9/ SNR.63	PLAN KJELLER ETG. FORSLAG	A-100.00	REV. -
TILTAKSHAVER: INGVILD JYNGE	MÅL: 1:100	DATO: 23.03.09	00.00.00



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0041 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3682352/25788263
Bestilling: C3 2025-02-20 (5) 150

Dato
20.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
417300	105	23.9.1954	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	9	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417300/105
Uthentet 2025-02-20 12:36

Gs nr. 17300 119 54 Agathe Grøndahlsg. 45
avskrift 3 3/9

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Gnr. 225 Bnr. 9

Boliglaget Torshov kv. XIV B,

xxxx

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417300/105
Uthentet 2025-02-20 12:36

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 2. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. XIV B

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett .års forfallen og fremtidig festeavgift for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.580.000,- og kr. 1.224.400,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 2. september 1954
Boligrådmannen.

Vedlegg: 1 attest av 16/9-54 vedk. Boliglaget Torshov kv. XIV B. reg 2/2-54. Tinglyst av: Anders Aalerud, kons. Olga Marie Bauer, kons. Ole Rønnenberg, Adolf Ebbesen. Vitterlighetsvitner: Egil Nilsen, Karl Jensen. Dagmar Theresa Karlsen, Henry Gustavsen og Ole J. Wennberg. Samtlige bygges av 2 medl. i fellesskap

Johansen & Nielsen, Oslo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0041 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3682360/25788303
Bestilling: C3 2025-02-20 (5) 152

Dato
20.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16430	105	7.3.1988	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	9	0	0

[√] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16430/105
Uthentet 2025-02-20 12:38

Rett uppert bekefli

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
07.MAR.88 016430

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 225 Bnr. 9 Fnr. Kommune
2. Eier	Navn: Borettslaget Torshov kv. 14 B under avvikling Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] 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. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. 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).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7.217	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 7.217
1	2	3	1	2	3
1	B	74	21	B	115
2	B	74	22	B	72
3	B	74	23	B	67
4	B	74	24	B	82
5	B	153	24	B	40
6	B	74	26	B	47
7	B	44	27	B	83
8	B	83	28	B	66
9	B	67	29	B	47
10	B	47	30	B	64
11	B	67	31	B	66
12	B	123	32	B	47
13	B	47	33	B	64
14	B	118	34	B	93
15	B	72	35	B	46
16	B	72	36	B	102
17	B	103	37	B	64
18	B	68	38	B	68
19	B	72	39	B	70
20	B	67	40	B	64
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		forts.

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	Stein O. nes, Ole M. Baanerud

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 225 | Bnr. 9 | Fnr. | Kommune 0560
2. Eier	Navn: Borettslaget Torshov kv. 14 B under avvikling | Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☐ 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. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. 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).

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7.217	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
81	B	46	21		
82	B	66	22		
83	B	145	23		
84	B	96	24		
85	B	67	24		
86	B	66	26		
87	B	88	27		
88	B	73	28		
89	B	66	29		
90	B	88	30		
91	B	73	31		
92	B	67	32		
93	B	186	33		
94	B	74	34		
			35		
			36		
			37		
			38		
			39		
			40		
Sum teller skal stemme med nevner		7.217	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 25.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 85 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst og er uten opptrinnsrett. Taksten skal avgis etter forsikringsrådets regler.

Dato: Oslo, 16/2.88

Sted:

Hjemmelshaver(ne)s underskrift:
Borettslaget Torshov kv. 14 B under avvikling
Stein O. Nes Ole M. Baanrud

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Per Tangen,	Kr. Augusts gt. 19	208008

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7.217	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 7.217
1	2	3	1	2	3
[redacted]	B	70	61	B	47
42	B	71	62	B	149
43	B	65	63	B	88
44	B	113	64	B	65
45	B	132	65	B	65
46	B	112	66	B	66
47	B	66	67	B	88
[redacted]	B	46	68	B	65
49	B	67	69	B	66
50	B	67	70	B	66
51	B	46	71	B	89
[redacted]	B	67	72	B	70
53	B	167	73	B	66
54	B	71	74	B	67
55	B	64	75	B	99
56	B	83	76	B	79
[redacted]	B	66	77	B	66
58	B	47	78	B	91
59	B	66	79	B	66
60	B	66	80	B	66
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		forts.

[redacted] Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

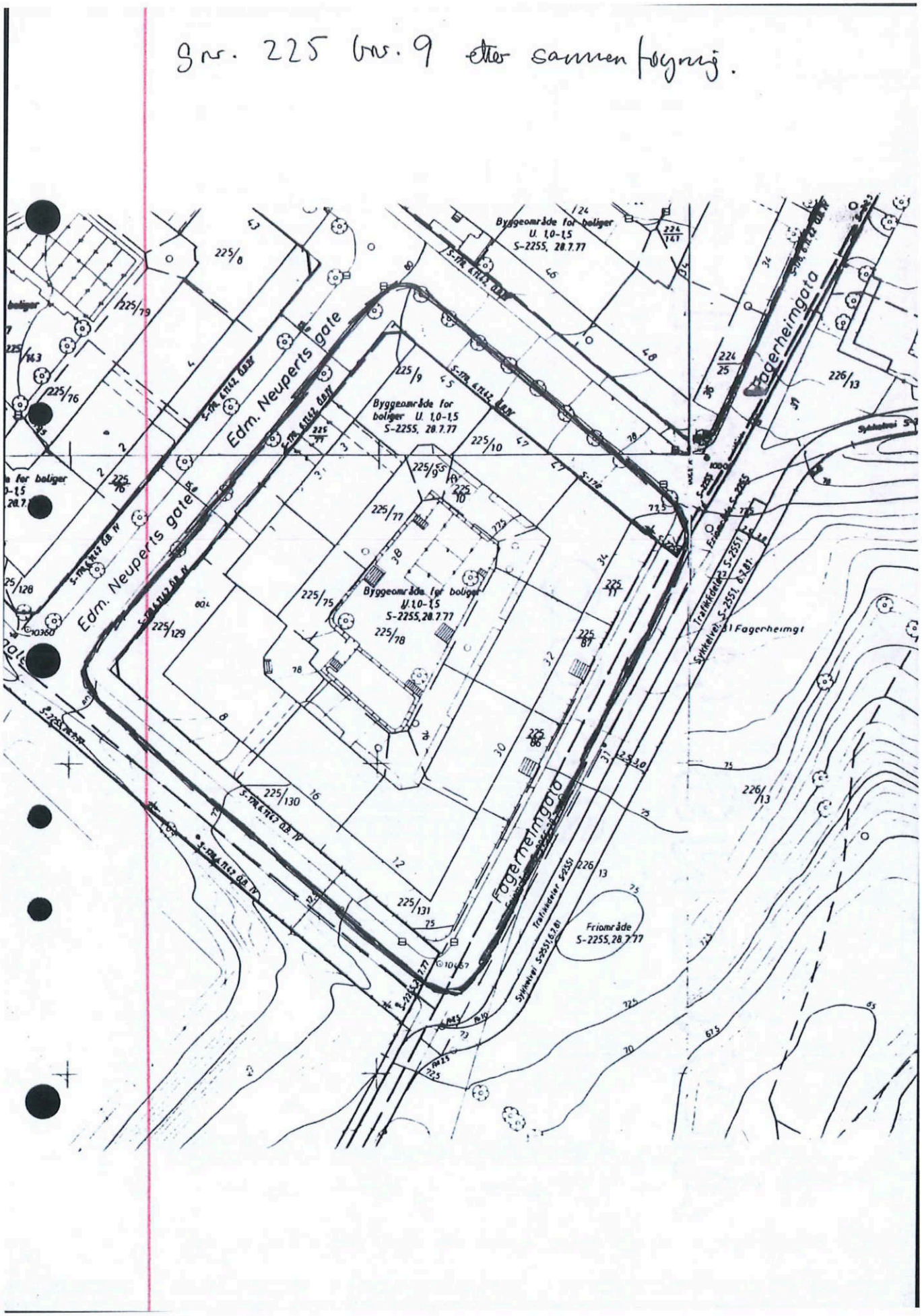
7. Supplerende tekst

[redacted]

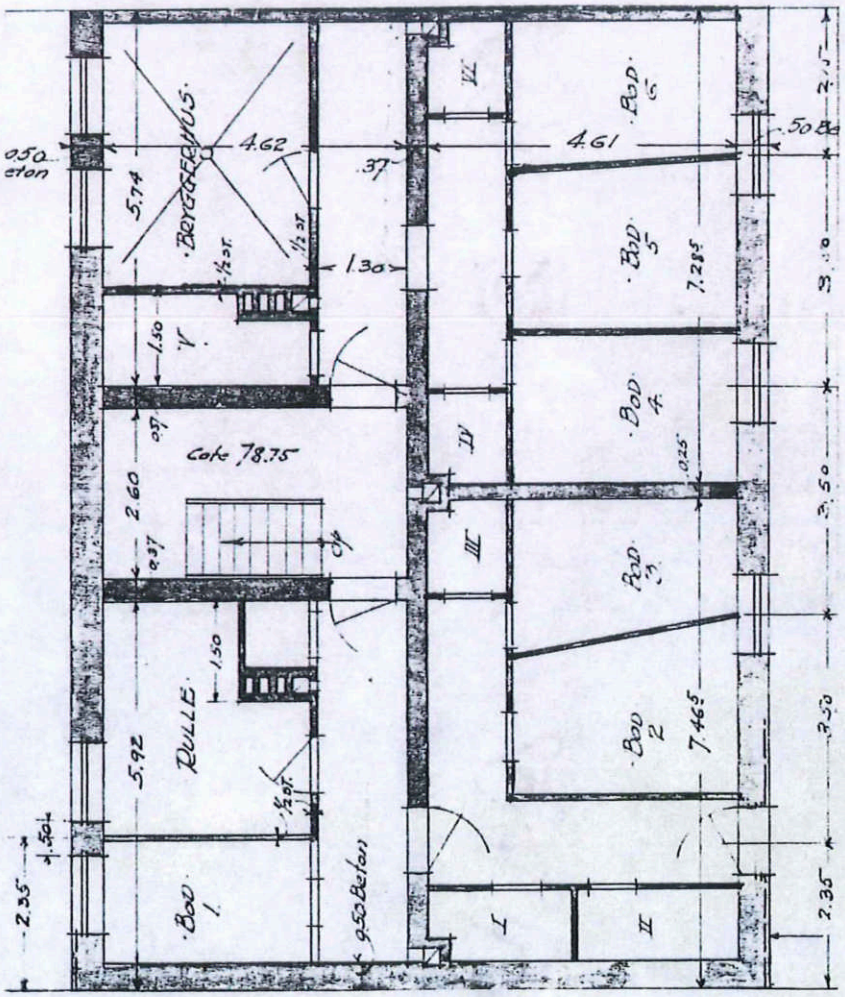
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
[redacted]	Stein O. Nes, Ole M. Brannvad Eva Dokken
Sted	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

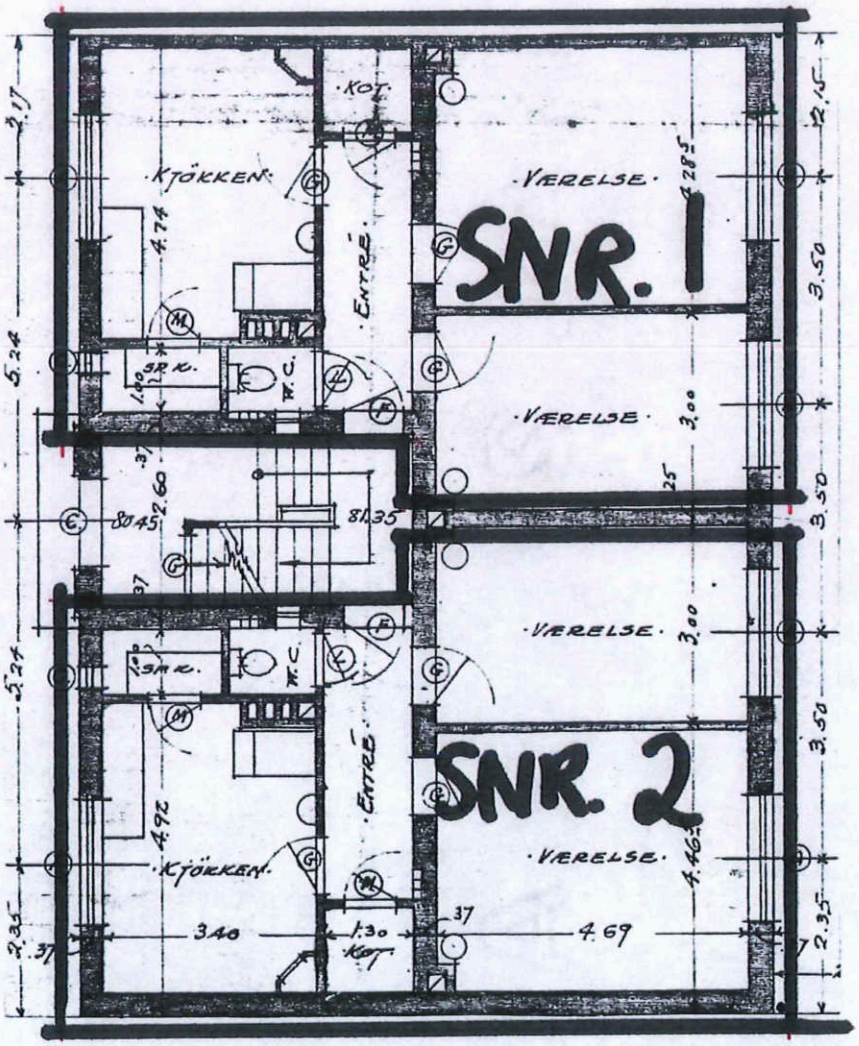

Gnr. 225 bnr. 9 etter sammenføyning.
Edm. Neuperts gate
Fagerheimgata
Byggeområde for boliger U. 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77
Friområde S-2255, 28.7.77
Sykkelvei S-2551
Trafikkdelen S-2551
225/9
225/10
225/75
225/77
225/78
225/129
225/130
225/131
226/13

1



EDMUND NEUPERTS GATE 1, OSLO 4
PLAN AV KJELLER
MÅL 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

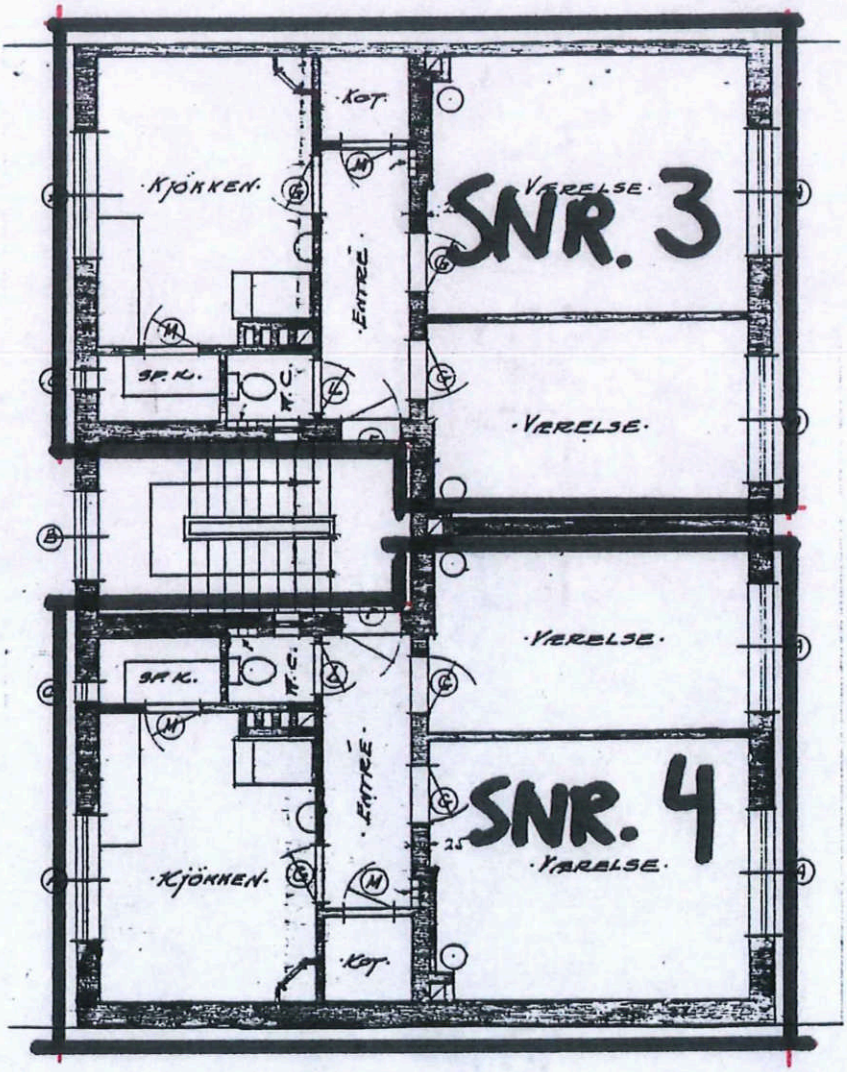
2



EDMUND NEUPERTS GATE 1, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

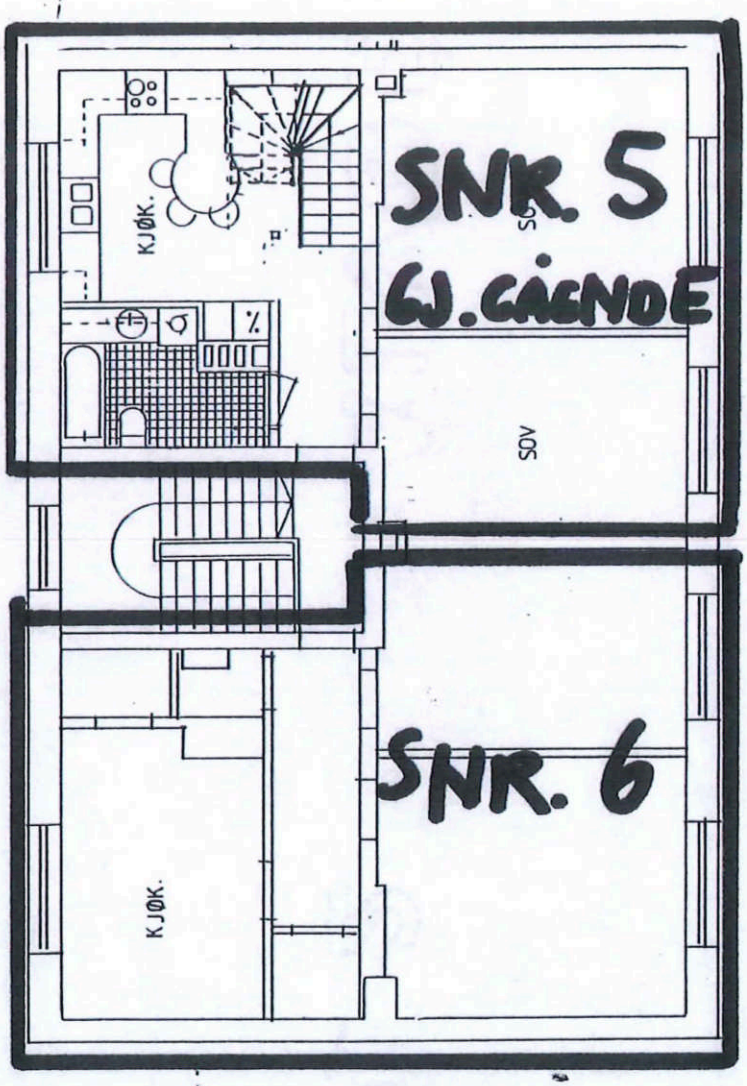
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16430/105
Uthentet 2025-02-20 12:38

3



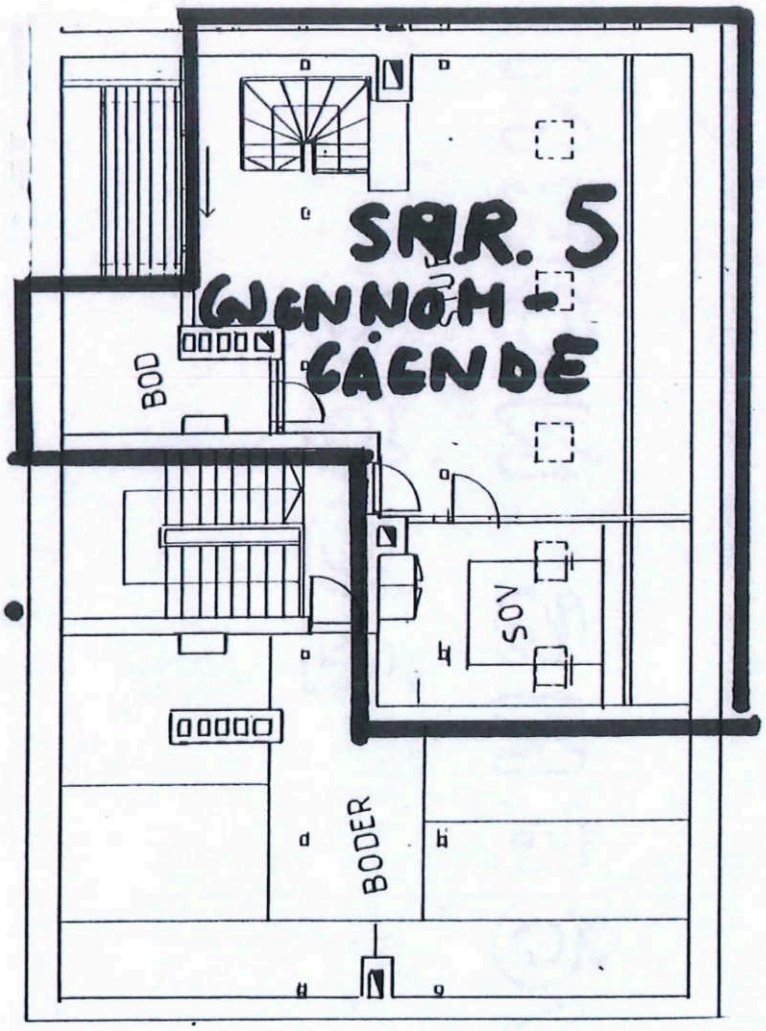
EDMUND HEUPERTS GATE 1, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG
MÅL. 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

4.



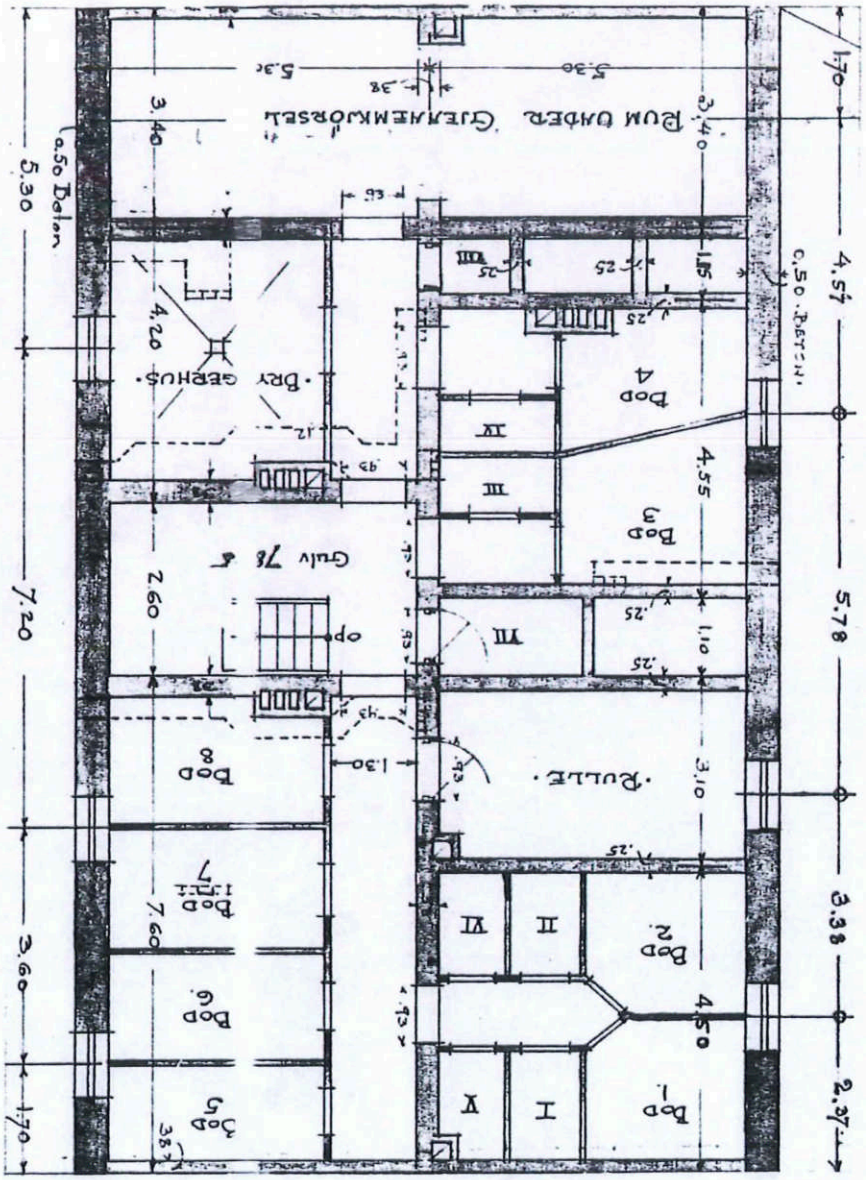
EDMUND HEUPERTS GATE 1, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
MÅL: 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

5



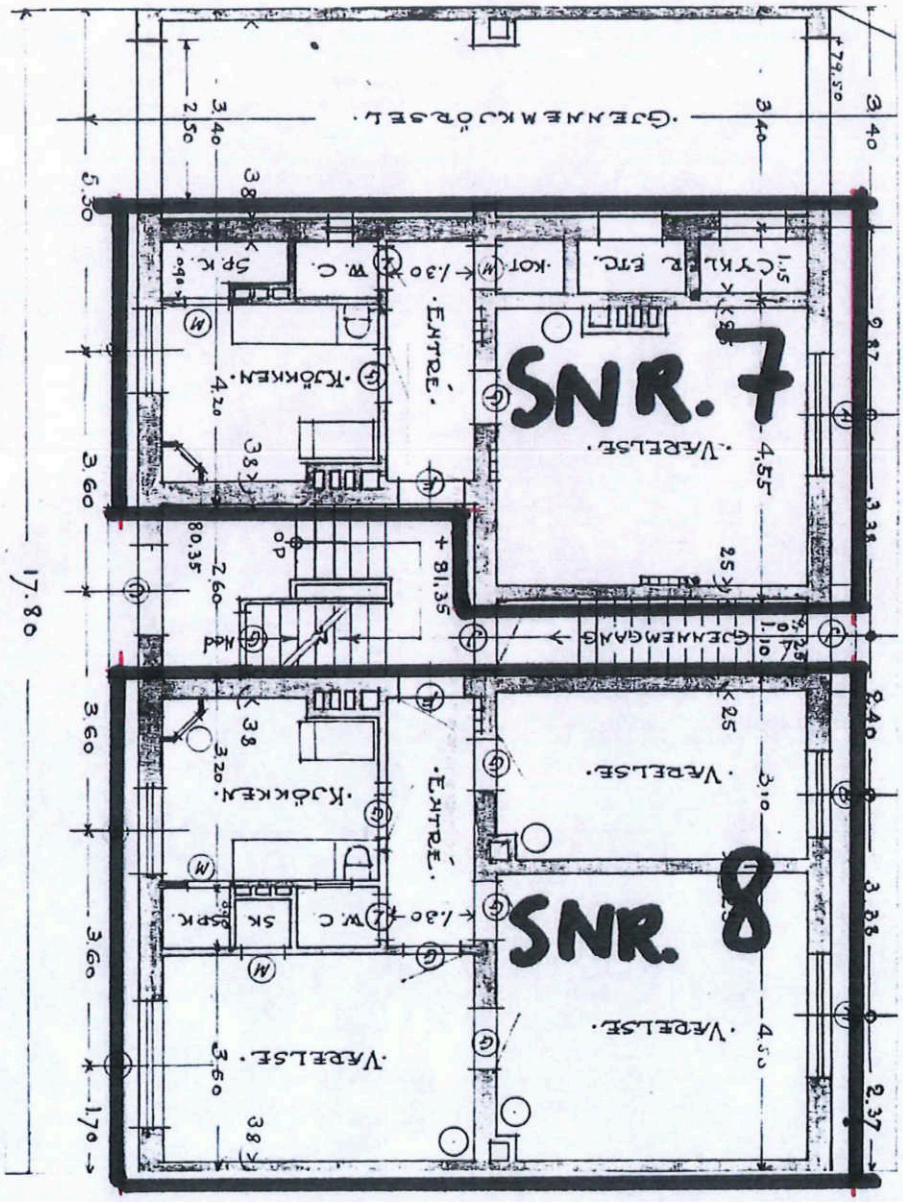
EDMUND NEUPERTS GATE 1, OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL: 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT

6



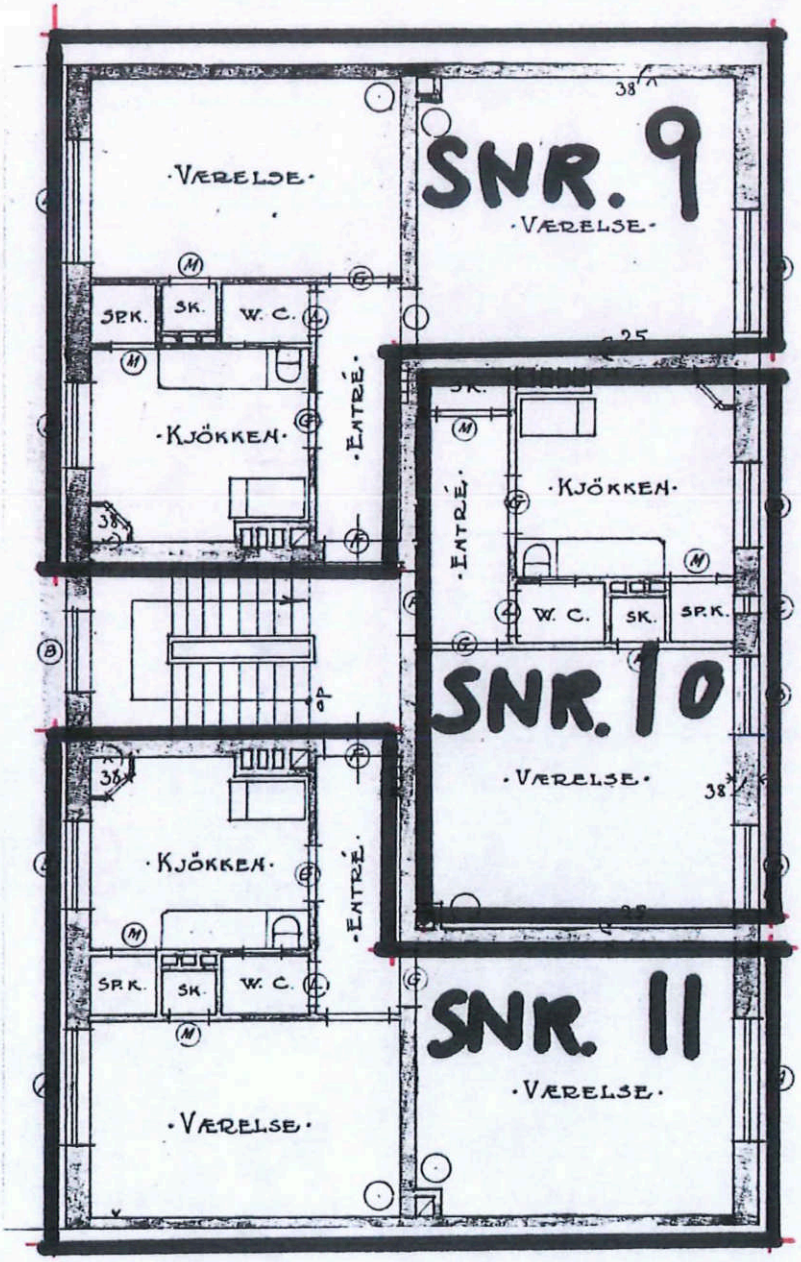
EDMUND NEUPERTS GATE 3 OSLO 4	
PLAN AV KJELLER	
MÅL 1:100	PER LIE ARKITEKT MNAL
OSLO, 22.12.82	

7



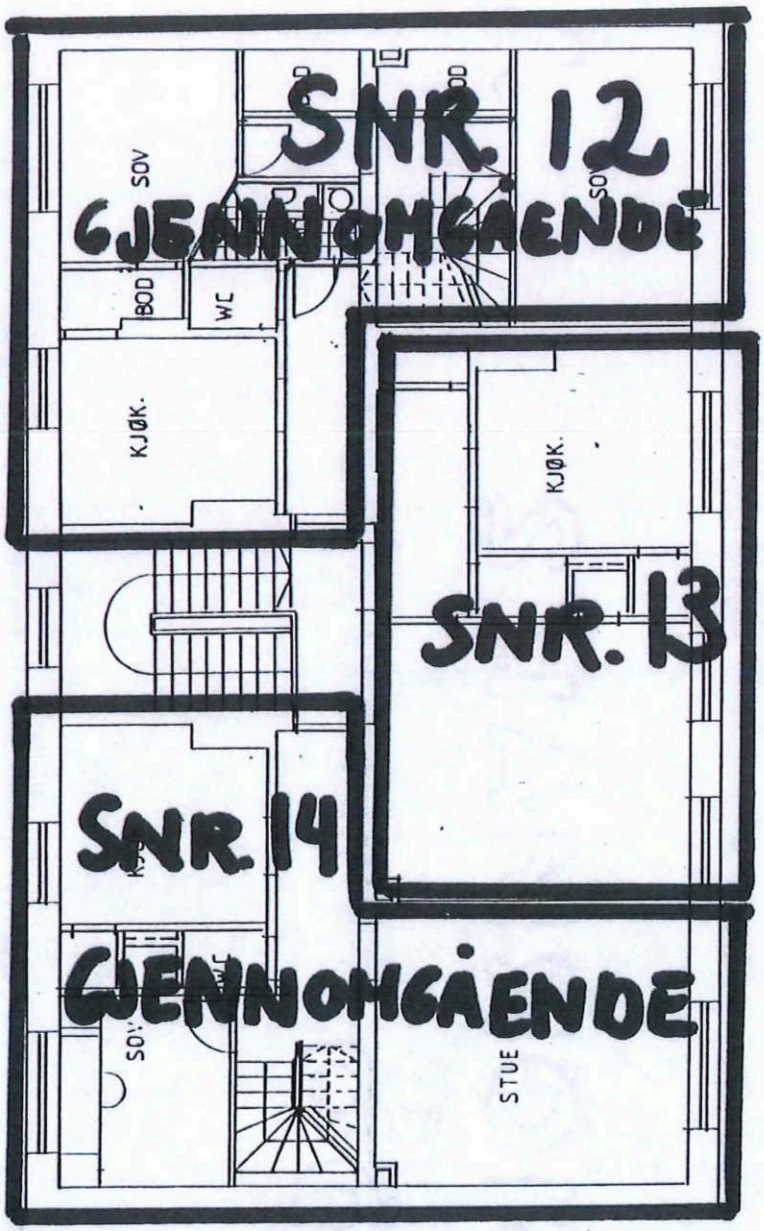
EDMUND NEUPERTS GATE 3, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

8



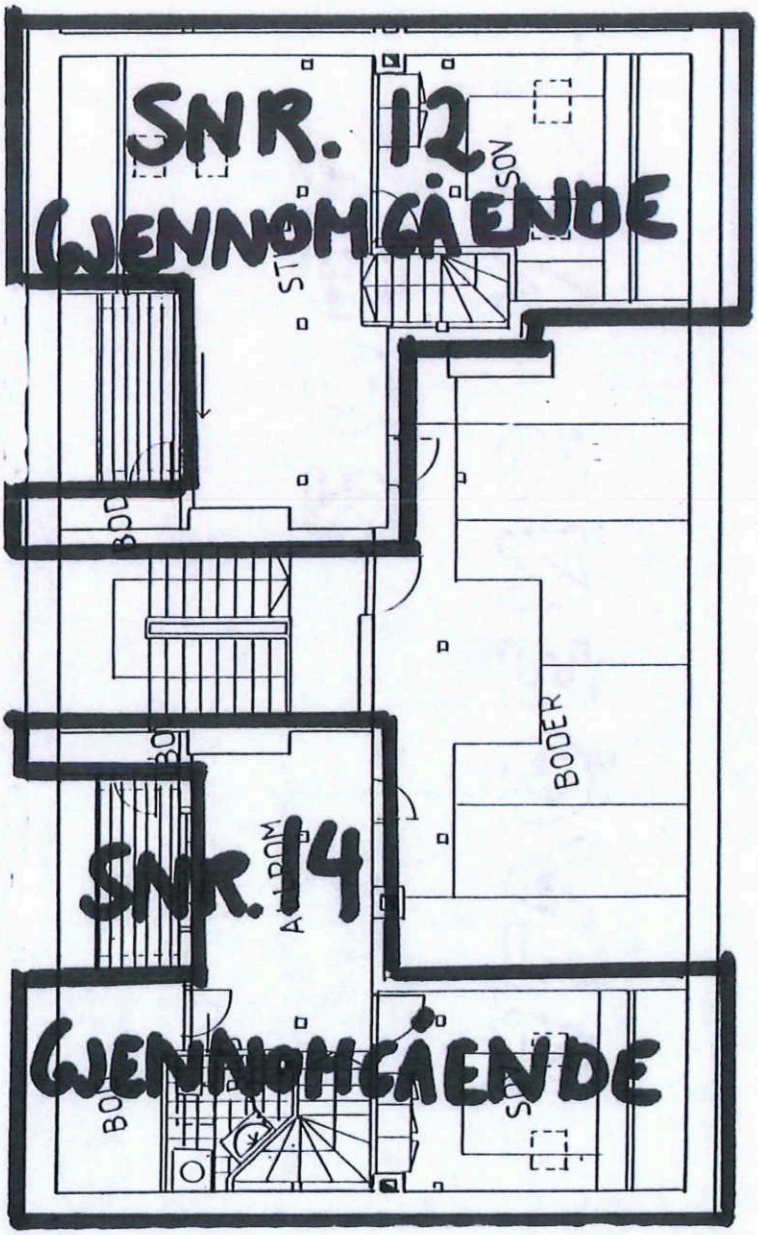
EDMUND NEUPERTS GATE 5, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22·12·82
PER LIE ARKITEKT MNAL

9



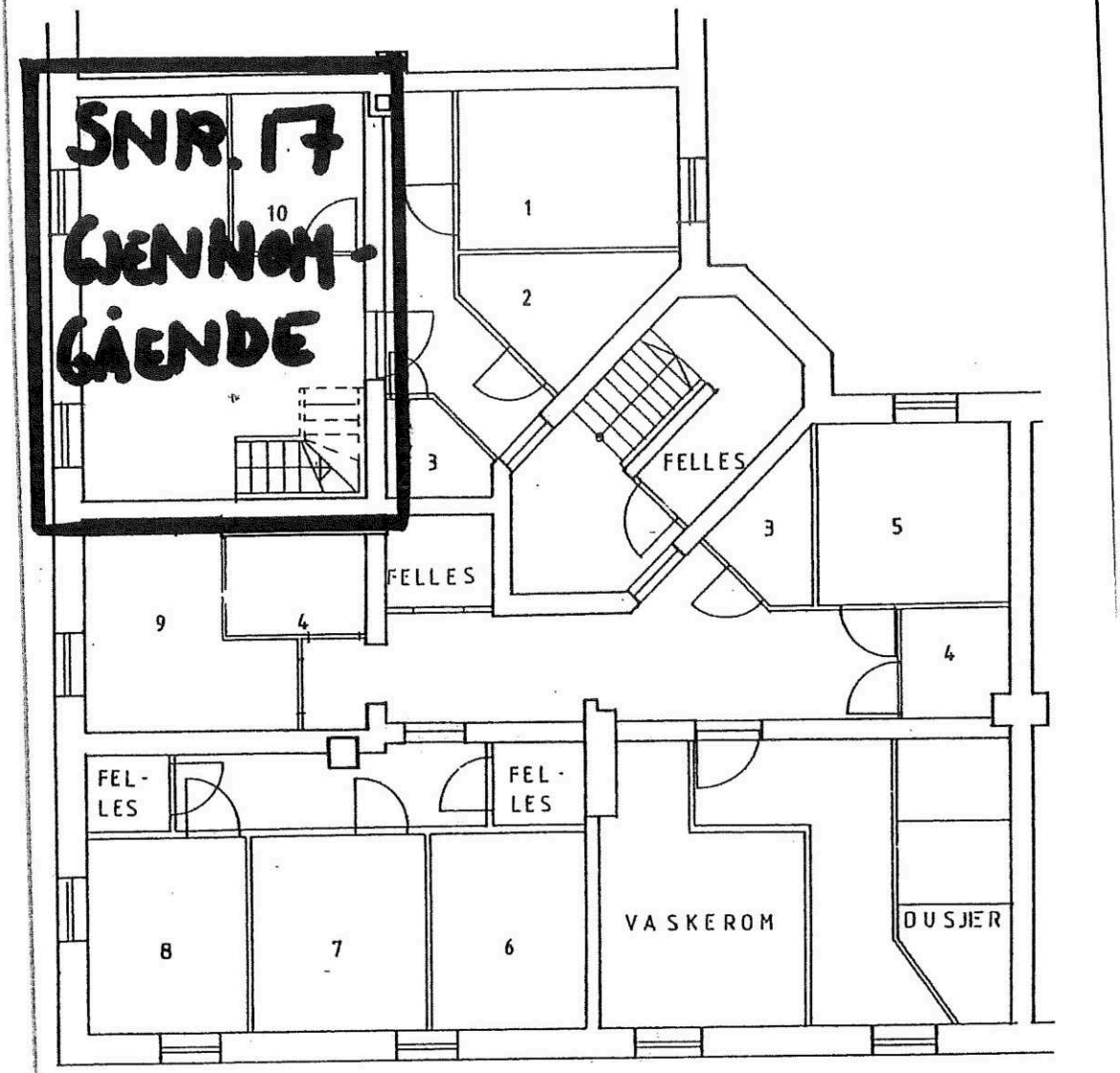
EDMUND HEUPERTS GATE 3, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
MÅL 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNA

10



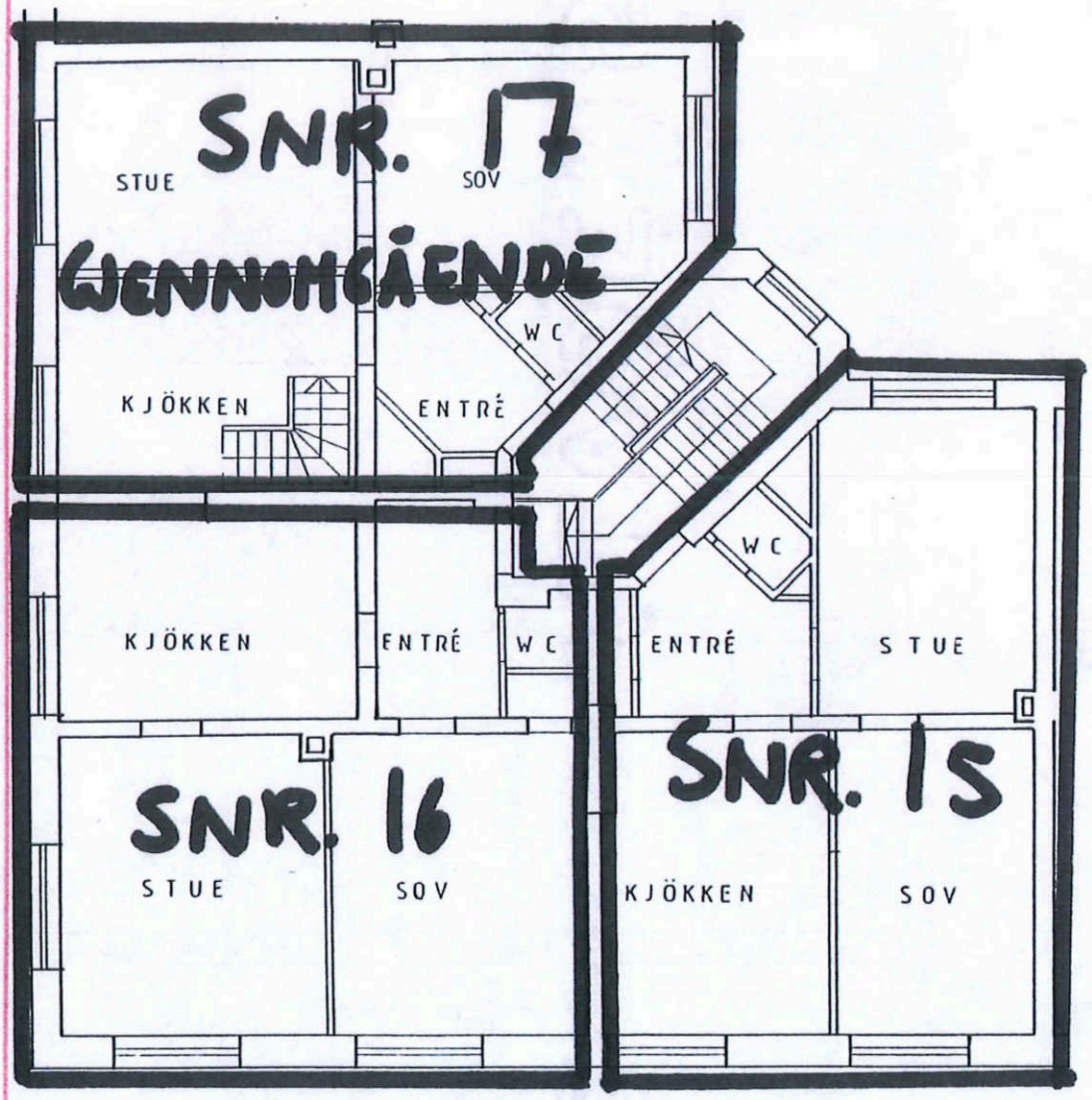
EDH. NEUPERTS GT. 3 OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL. 1:100
OSLO. 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

11



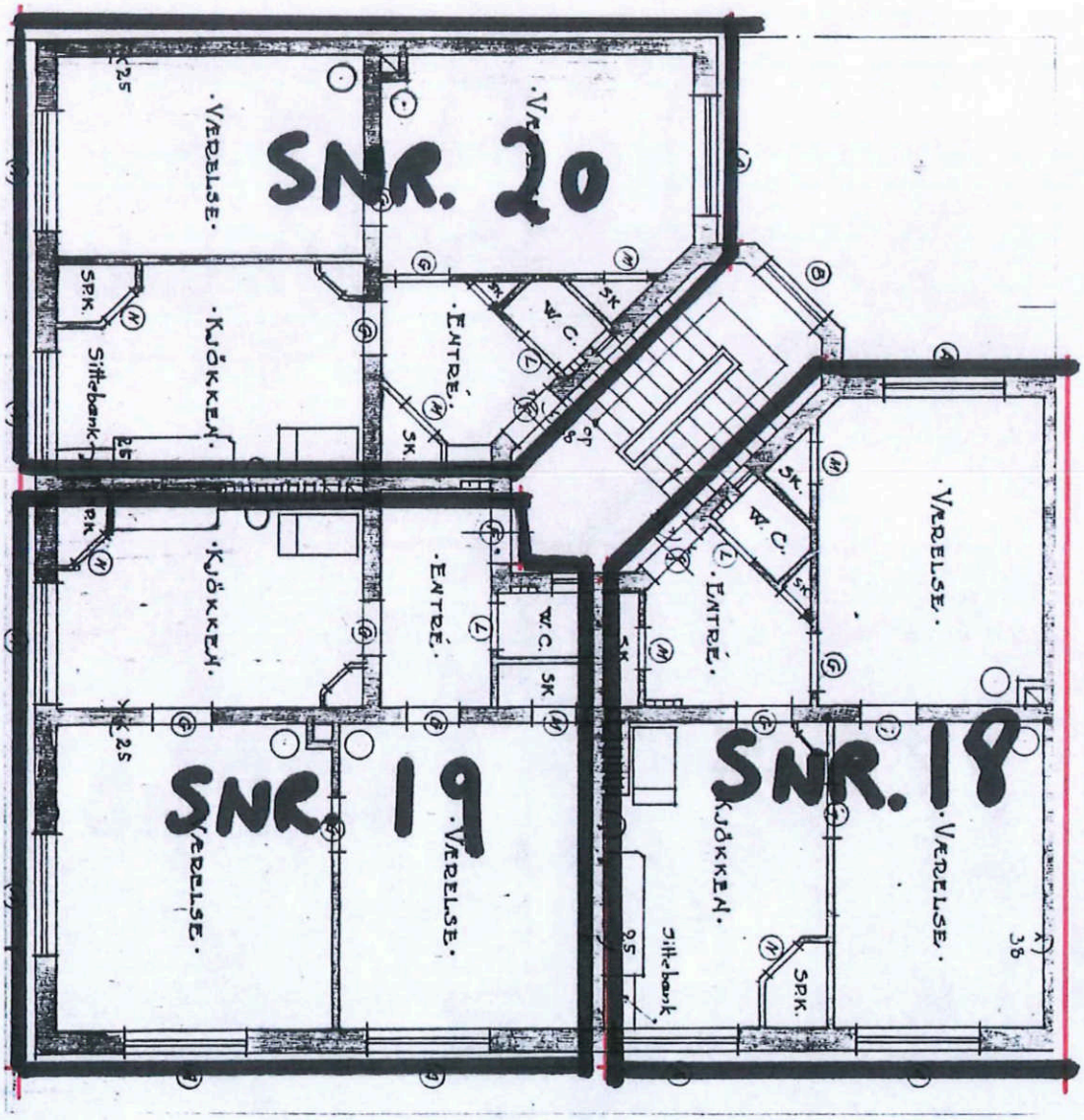
AGATHE GRØNDAHLSGATE 45, - OSLO 4
PLAN AV KJELLER
MÅL: 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAI

12



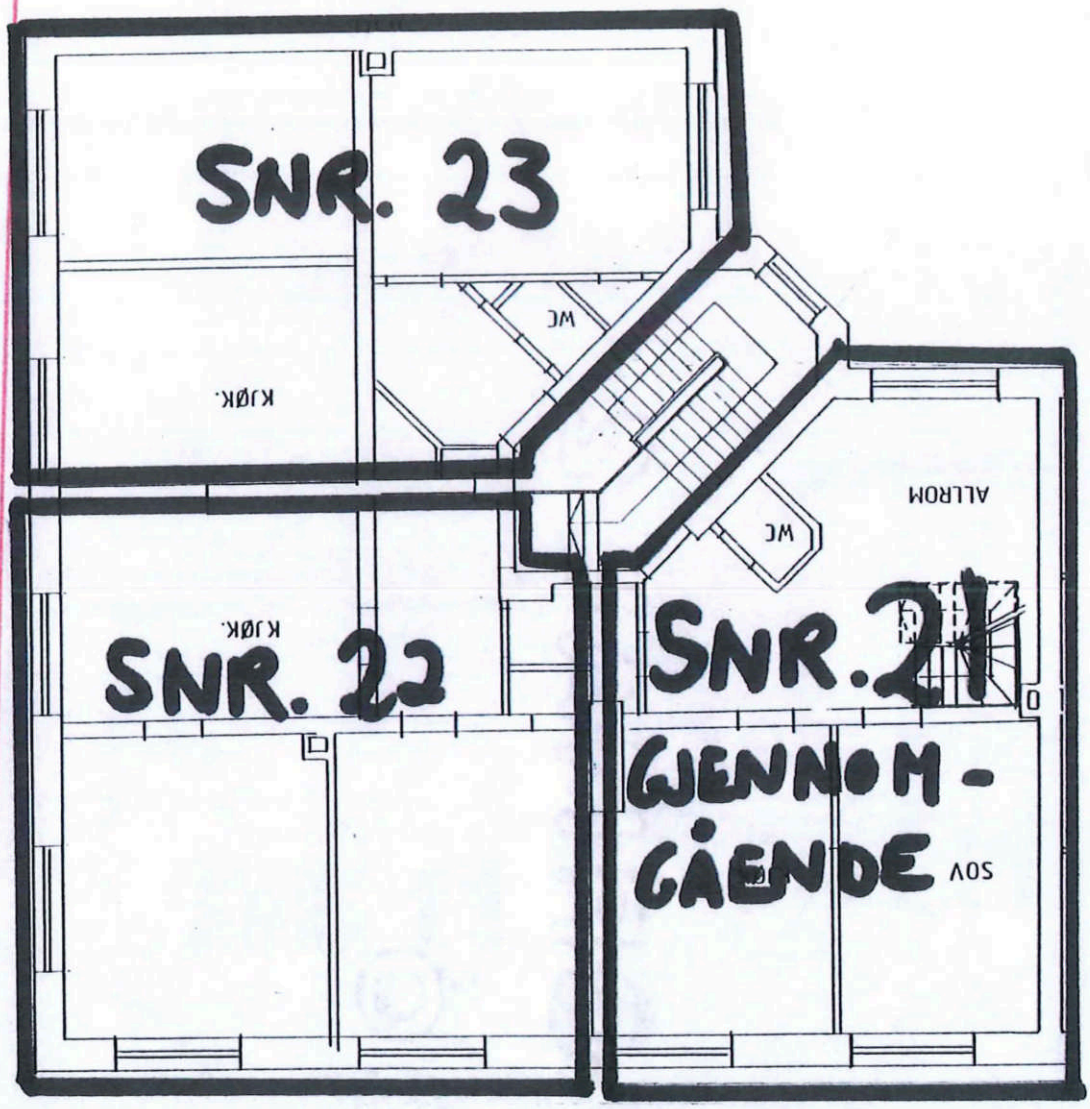
AGATHE GRØNDAHLS VEI 45, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

13



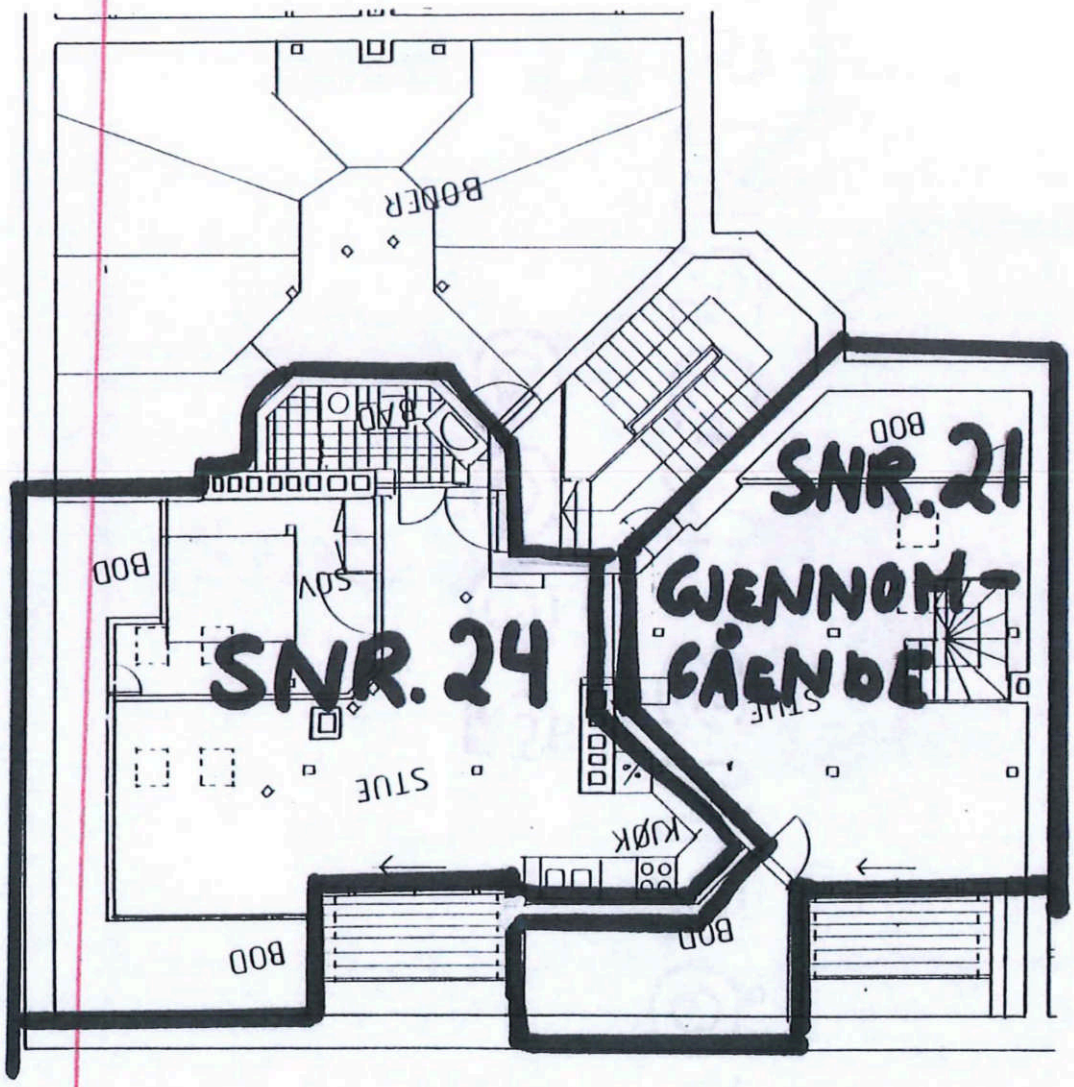
AGATHE GRØNDAHLS VEI 45, OSLO 4
PLAN AV 2 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

14



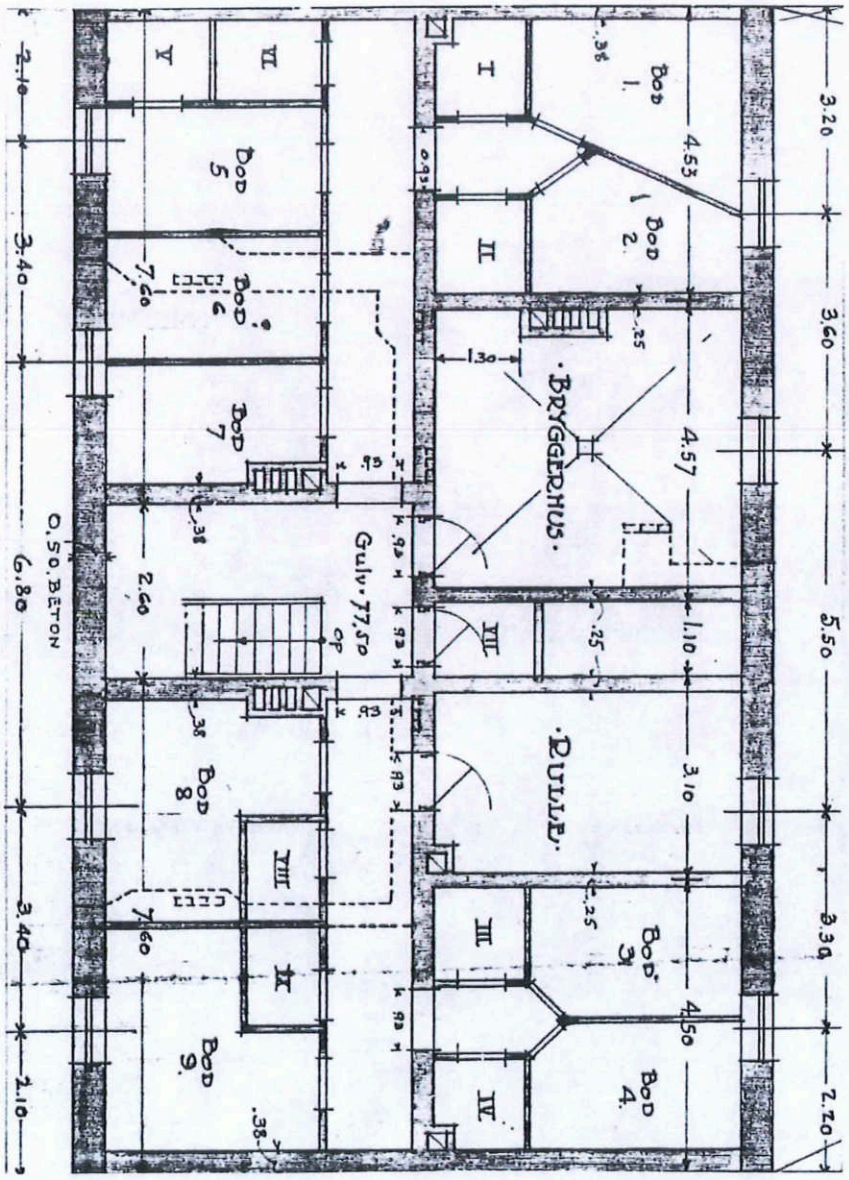
AGATHE GRØNDAHLS VEI 45, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
MÅL 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

15



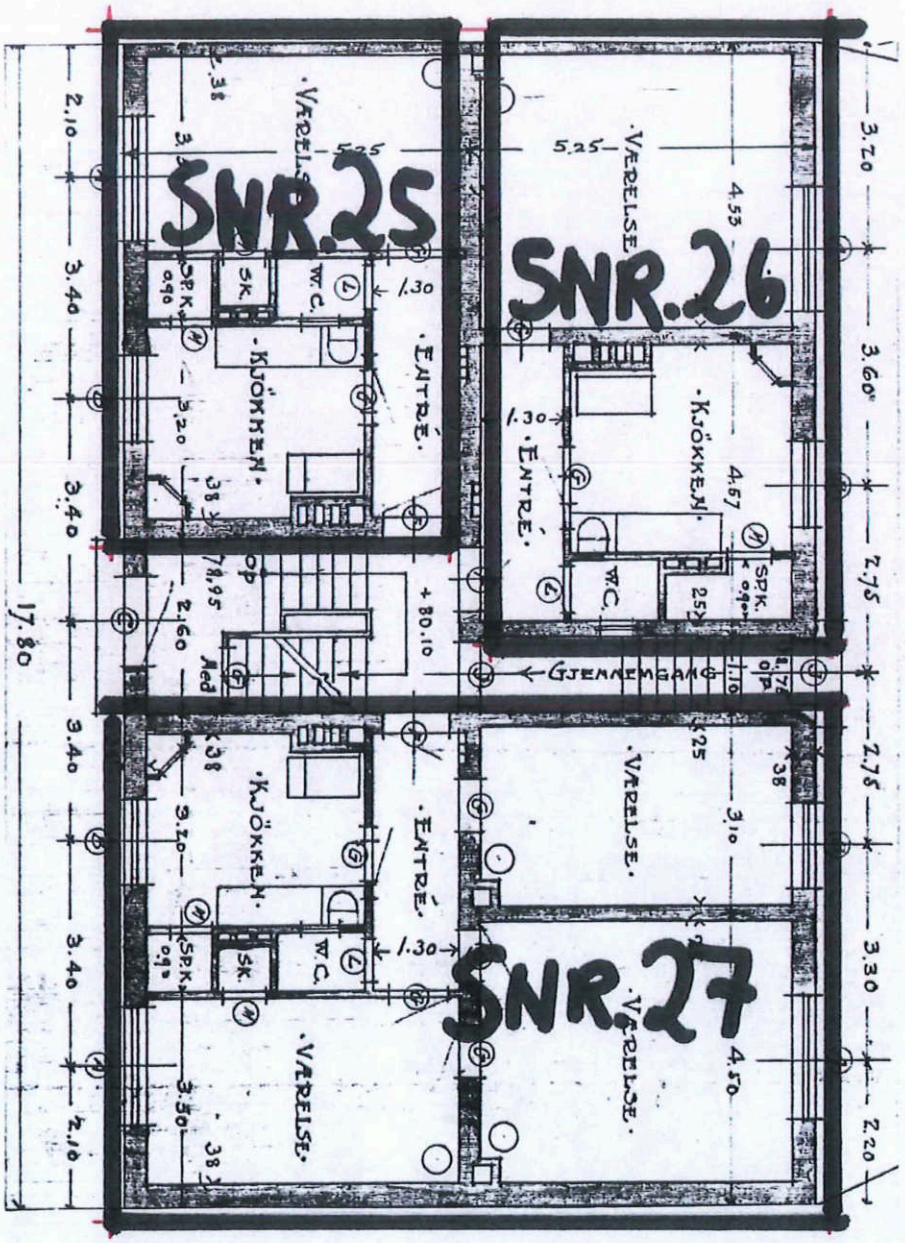
AGATHE GRØNDAHLS GATE 45, OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

16



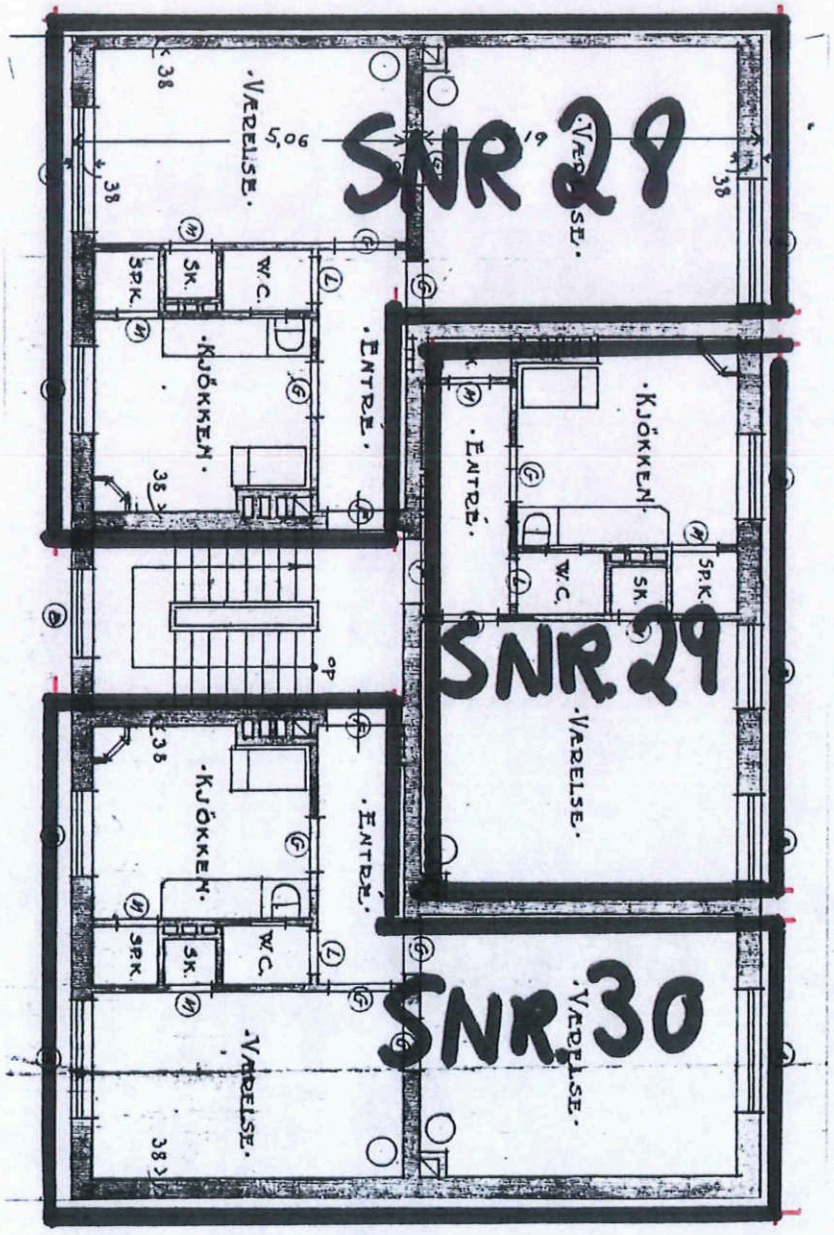
AGATHE GRØNDAHLS GATE 47, OSLO 4
PLAN AV KJELLER.
M&L, 1:100
OSLO, 22.12.82.
PER LIE ARKITEKT MNAL

17



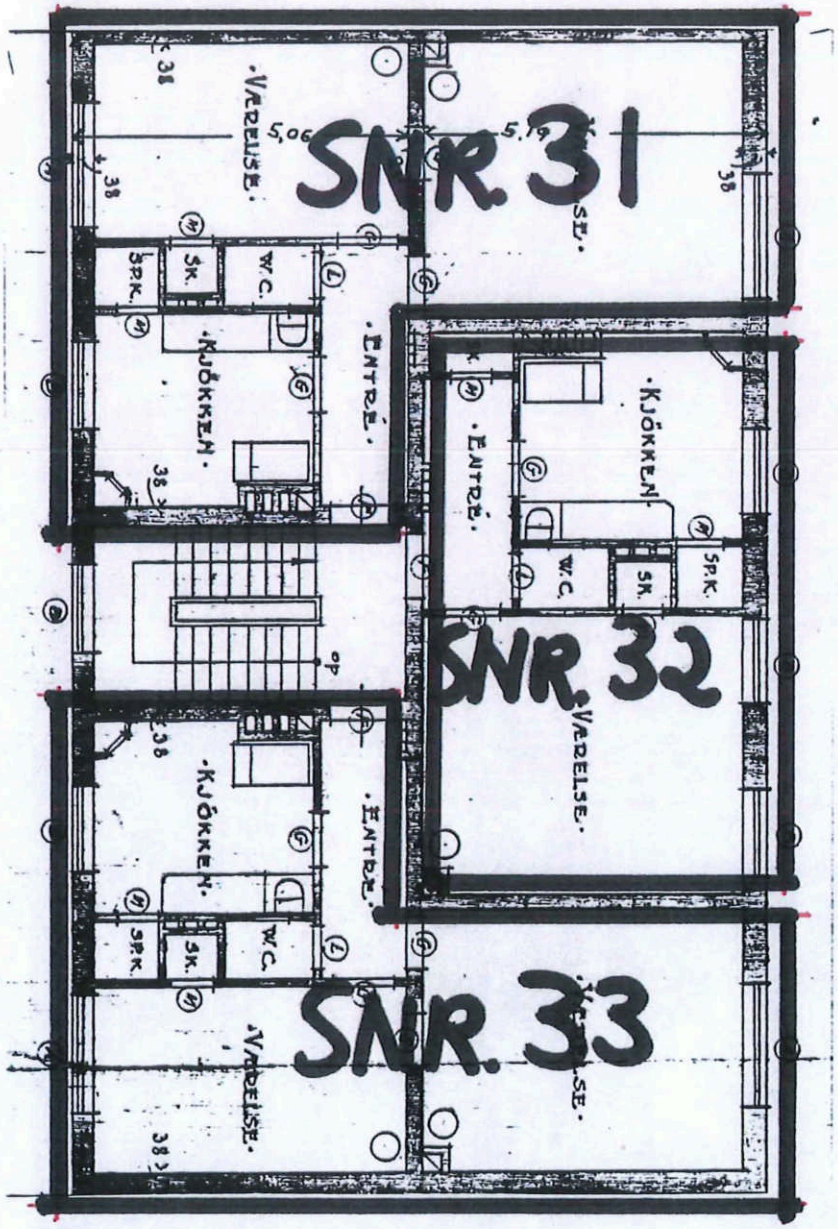
AGATHE GRØNDAHLS VEI 47, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

18



AGATHA GRØNDAHLS VEI 47, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

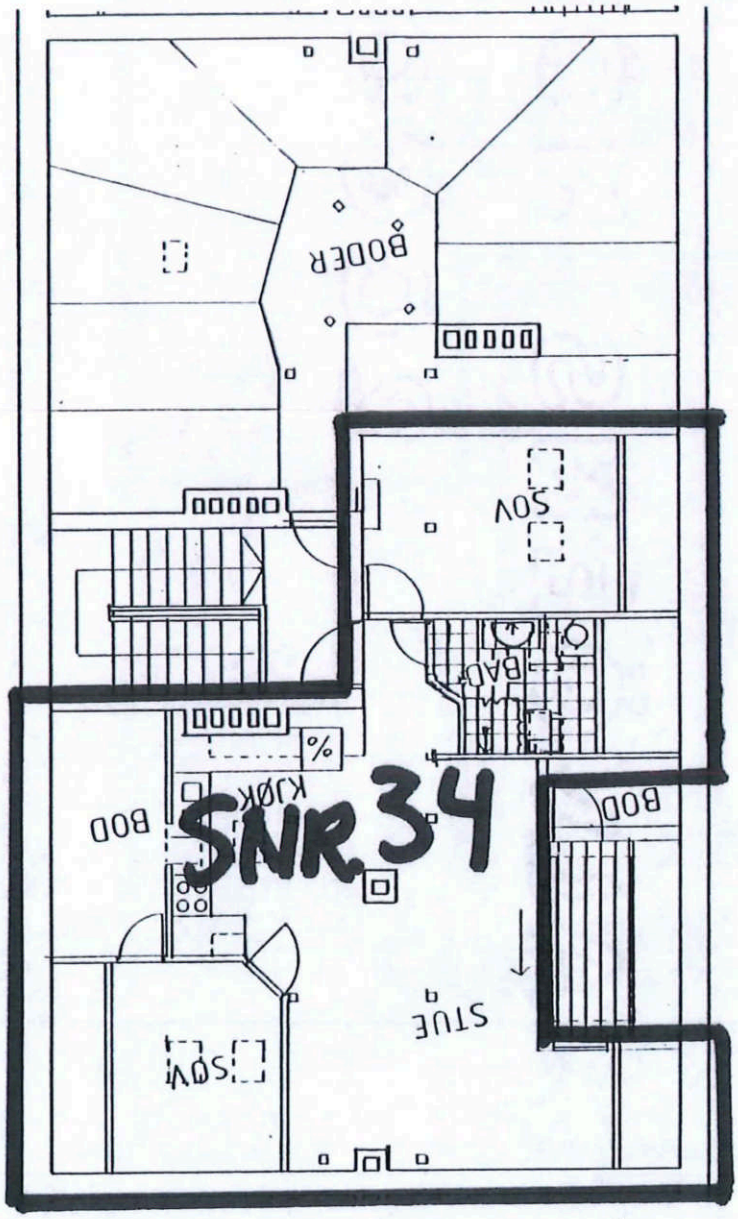
19



AGATHA GRØNDAHLS VEI 47, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
M&L 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16430/105
Uthentet 2025-02-20 12:38

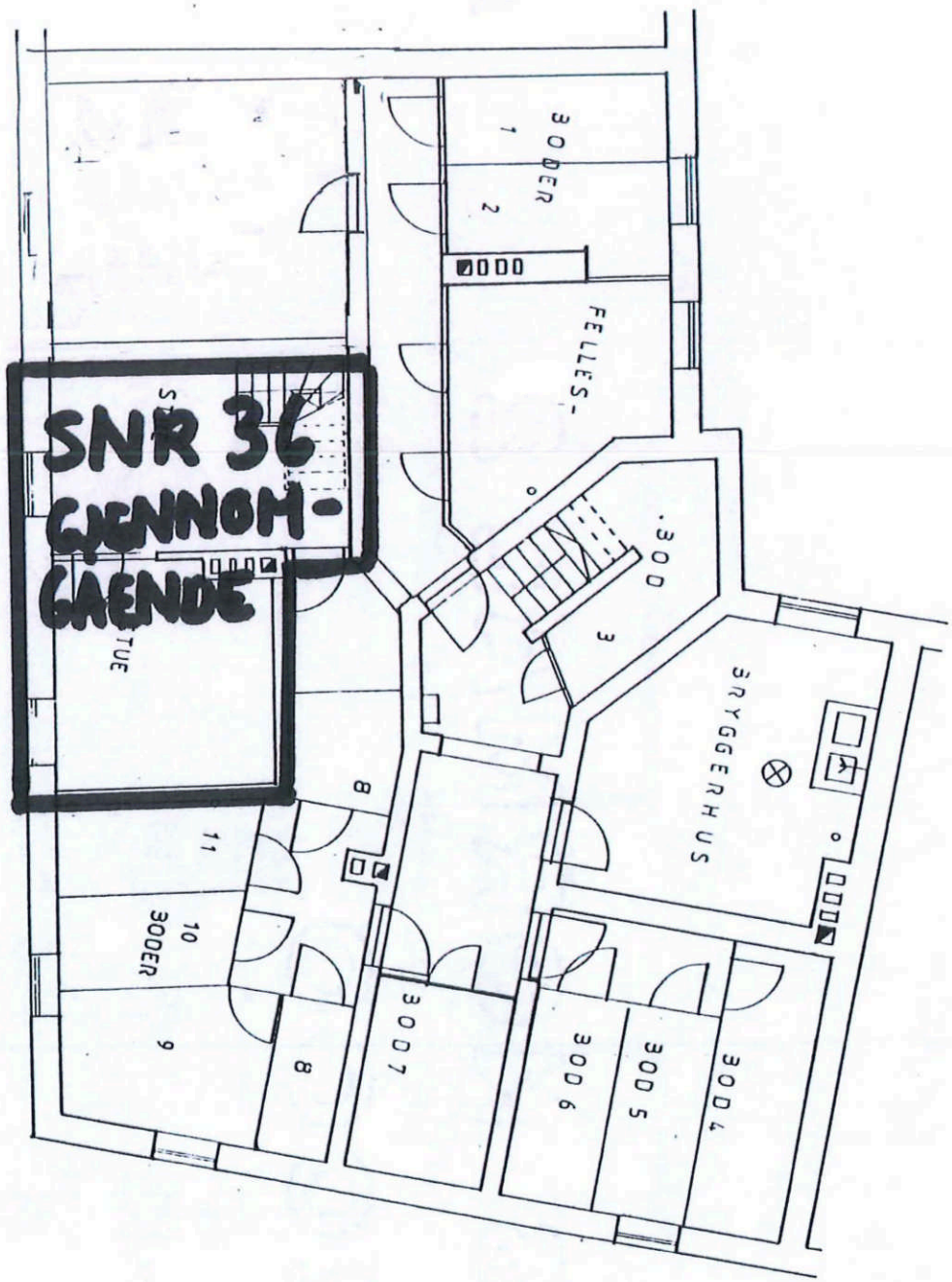
20



AGATHE GRØNDALS GATE 47 · OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL 1:100
OSLO 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

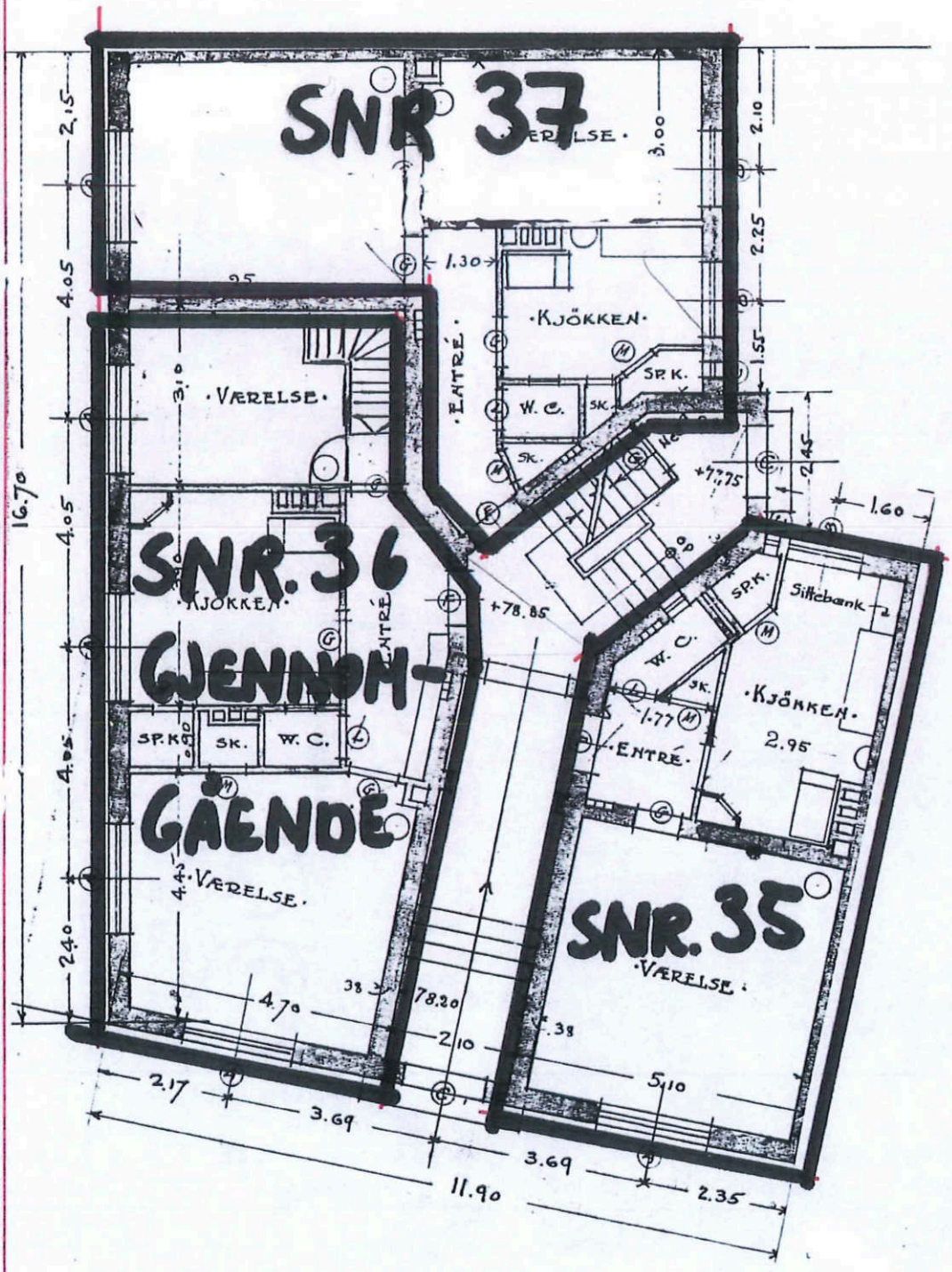
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16430/105
Uthentet 2025-02-20 12:38

21



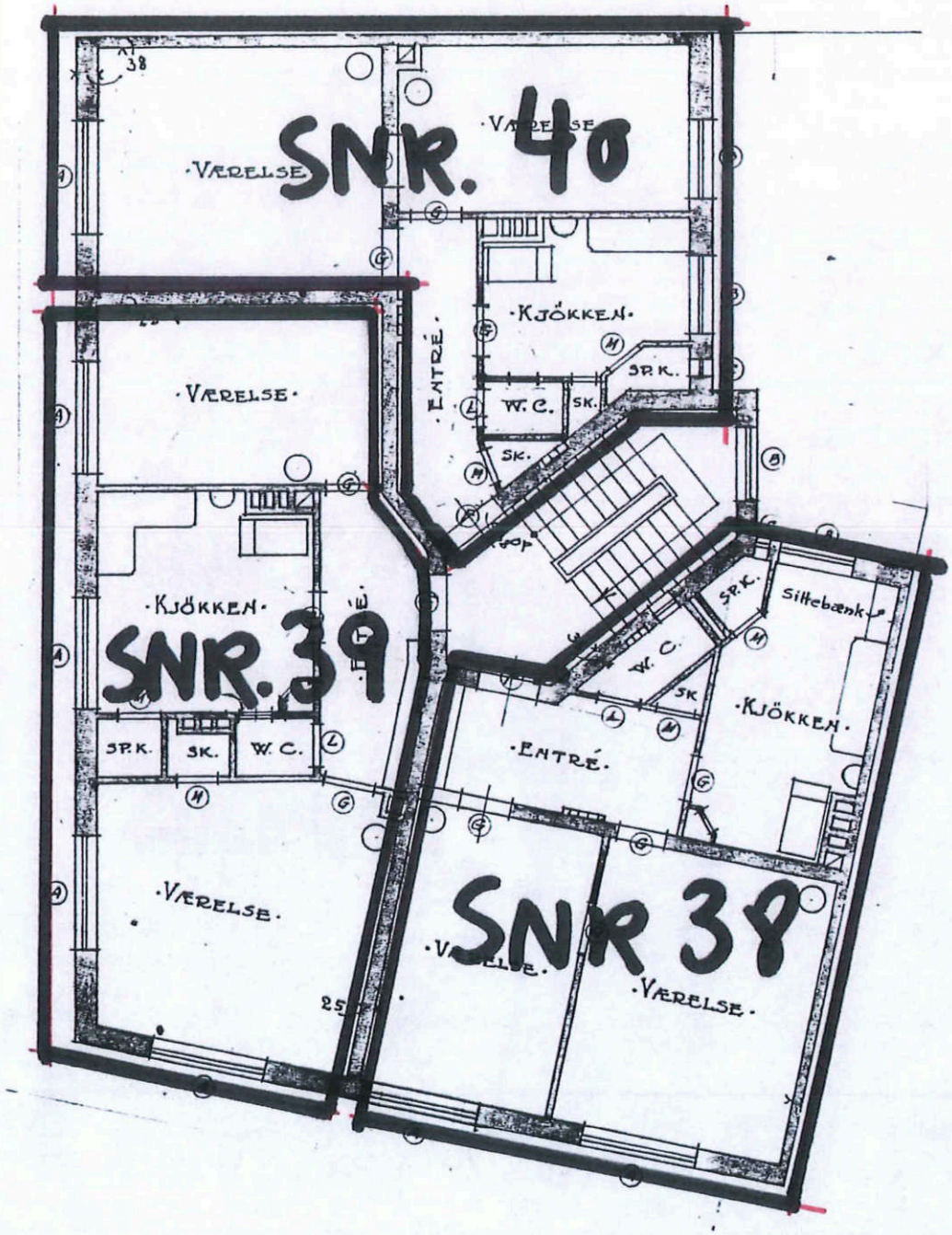
AGATHE GRØNDAHLS GATE 49 OSLO 4
PLAN AV KJELLER
MÅL 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

22



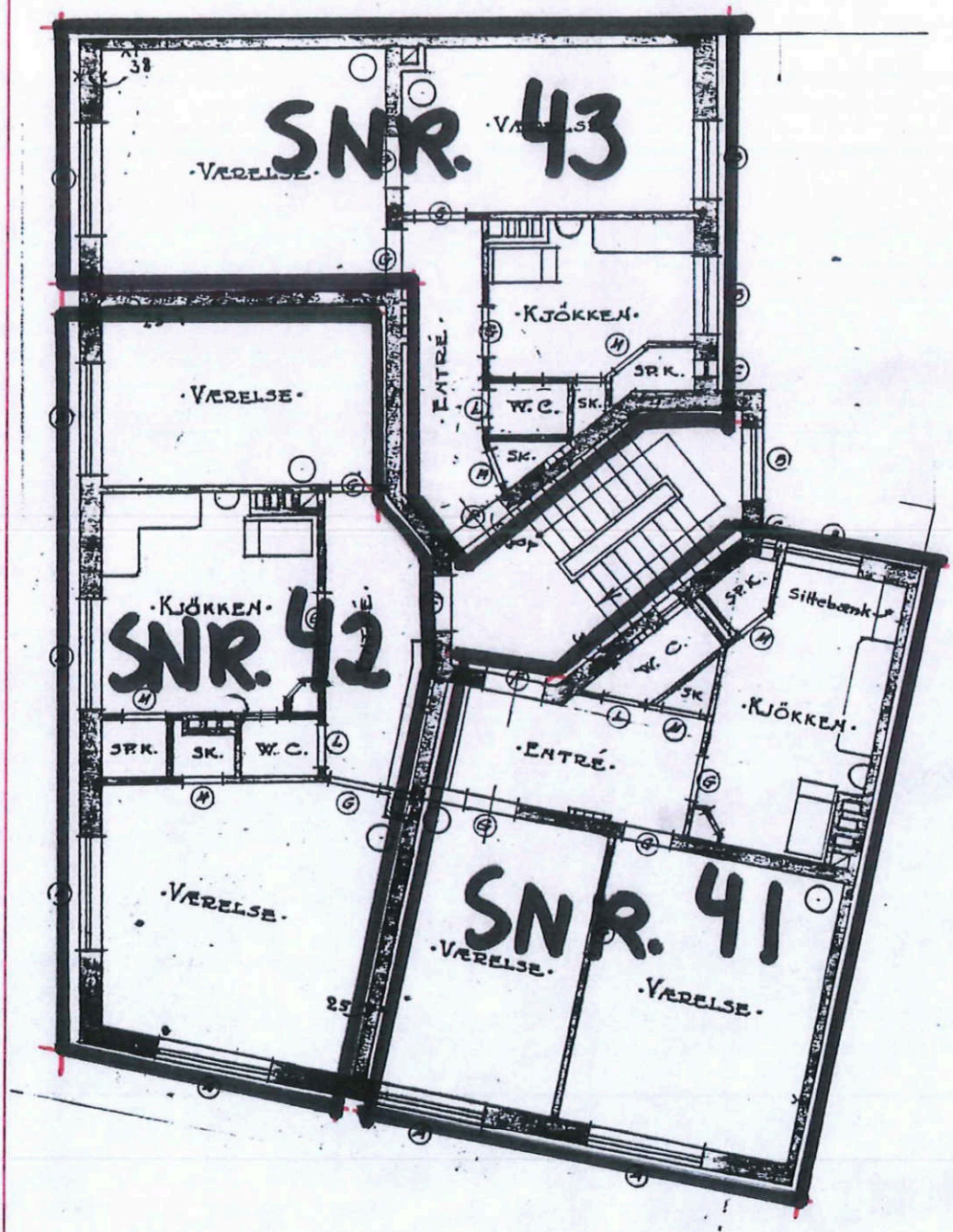
AGATHE GRØNDALS GATE 49, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

23



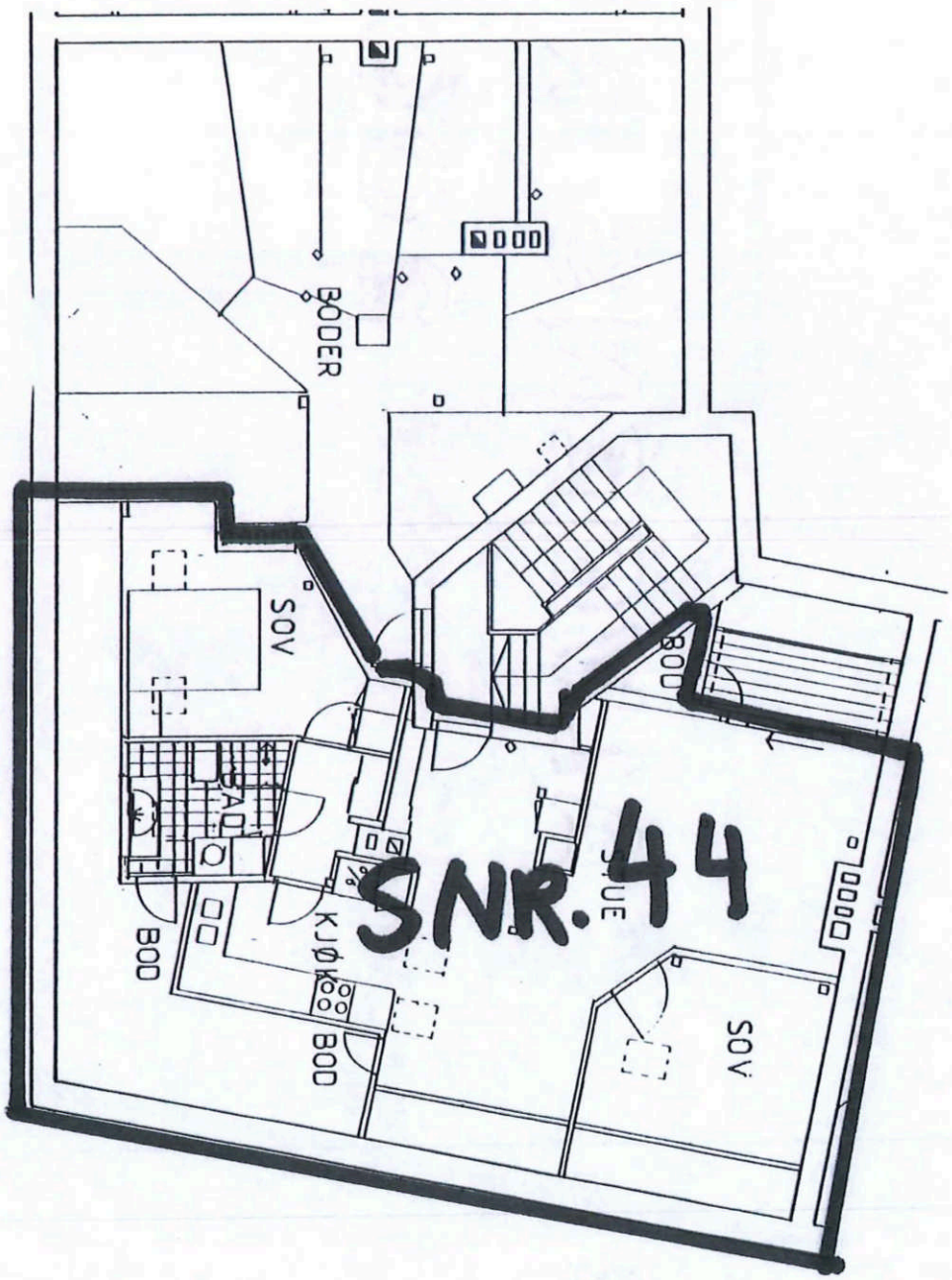
AGATHE GRØNDAHLS GATE 49, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG.
MÅL, 1:100
OSLO, 22·12·82
PER LIE ARKITEKT MNAL

24



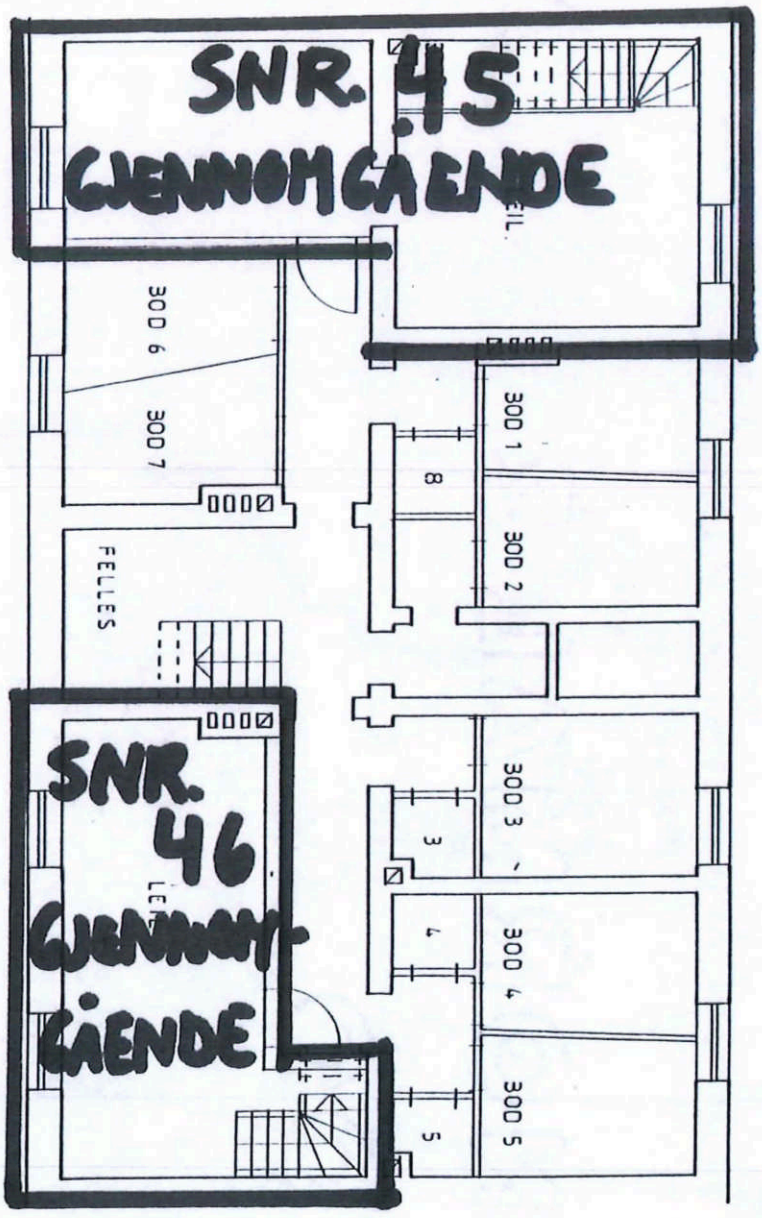
AGATHE GRØNDAHLS GATE 99, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG.
MÅL 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

25



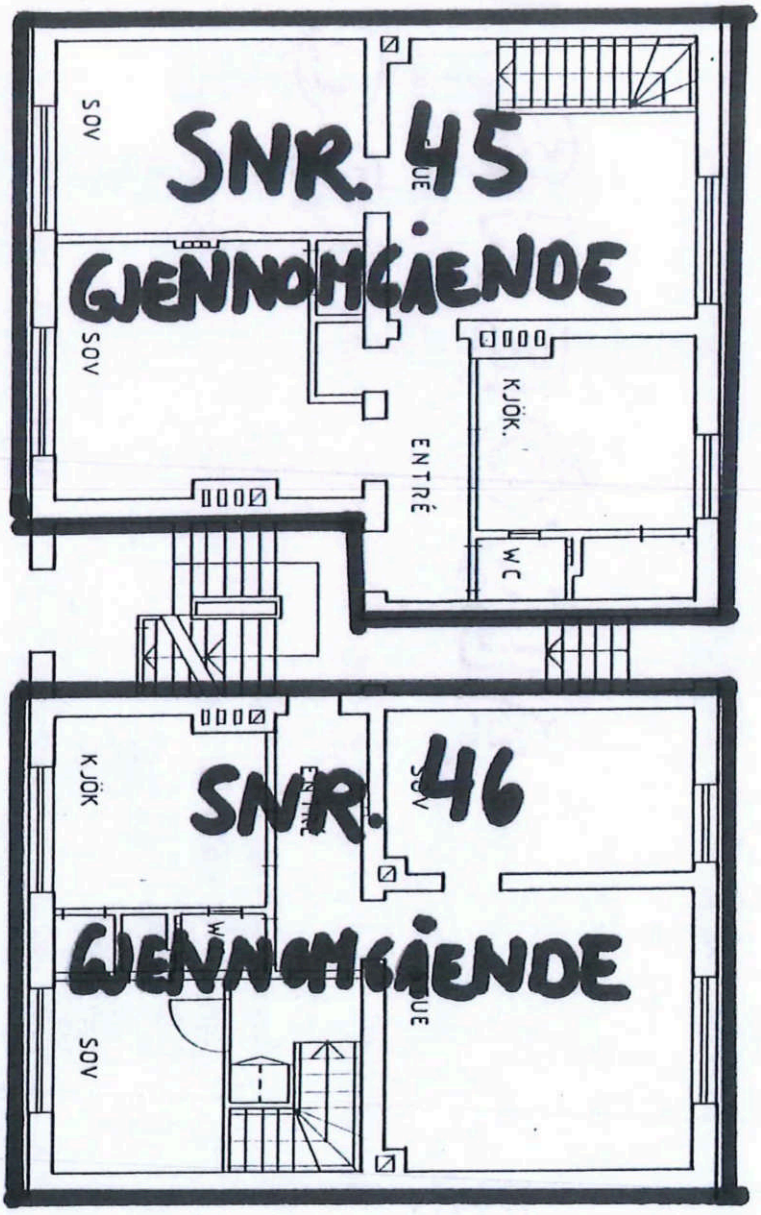
AGATHE GRØNDAHLS GATE 49 · OSLO 4
PLAN AV LOFT
M&L, 1:100
OSLO, 22·12·82
PER LIE ARKITEKT MNAL

26



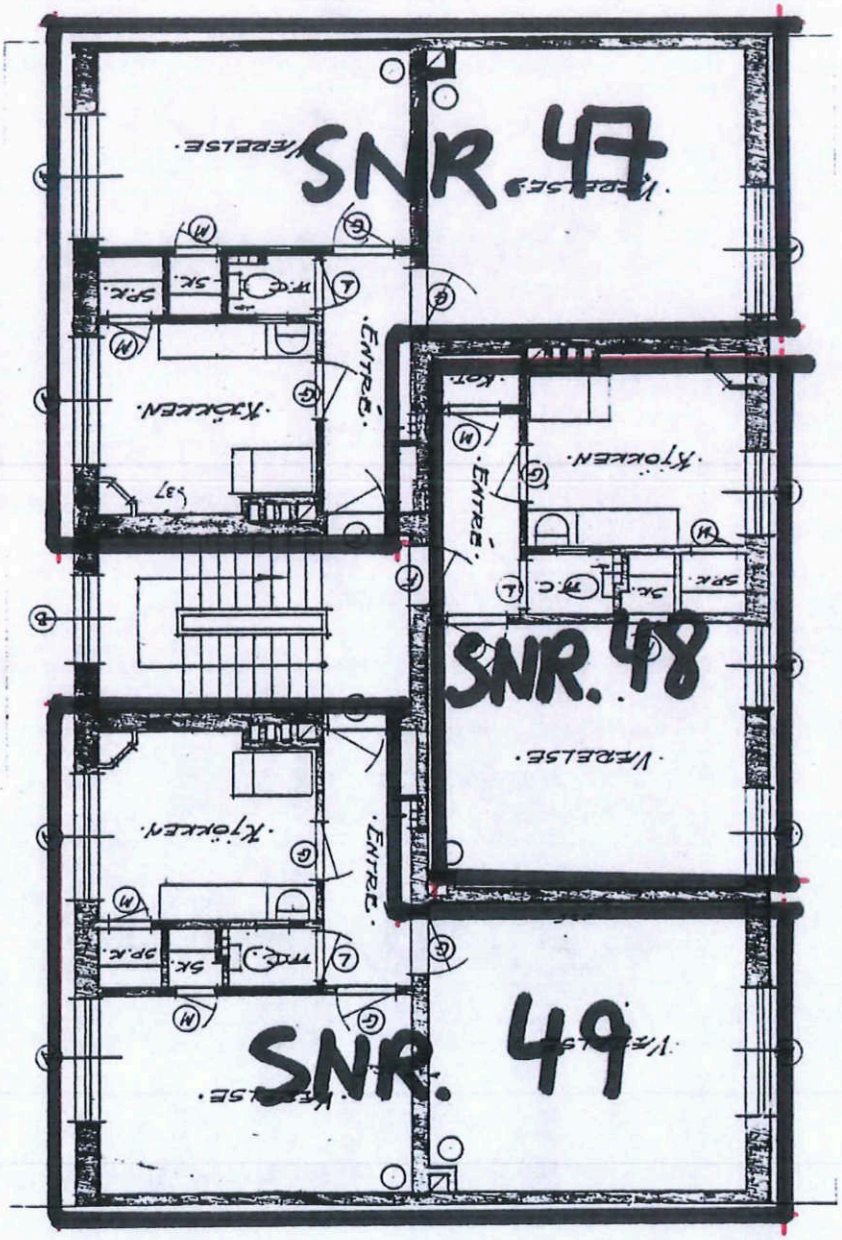
FAGERHEIMGATA 30, OSLO 4	
PLAN AV KJELLER	
MÅL.: 1 : 100	PER LIE ARKITEKT MNAL
OSLO: 22.12.82	

27



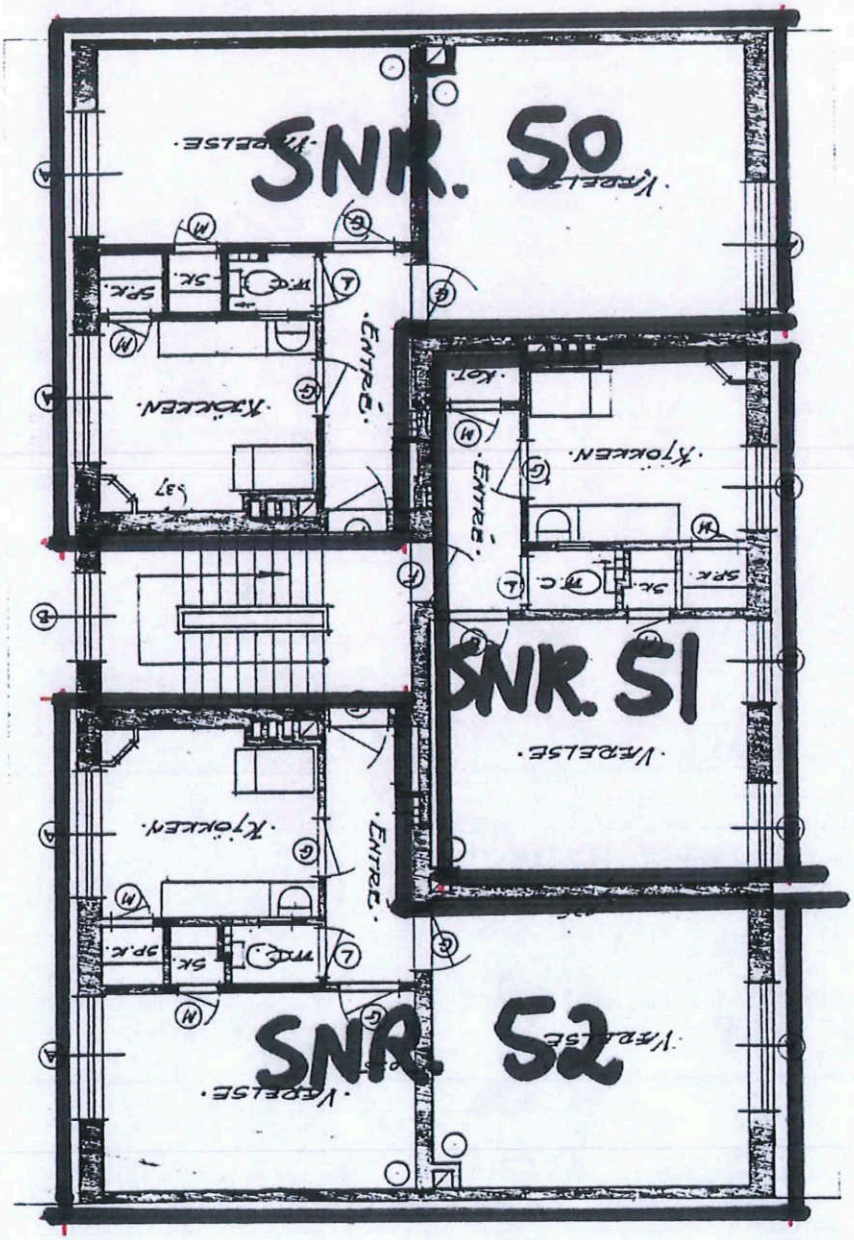
FAGERHEIMGATA 30, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

28



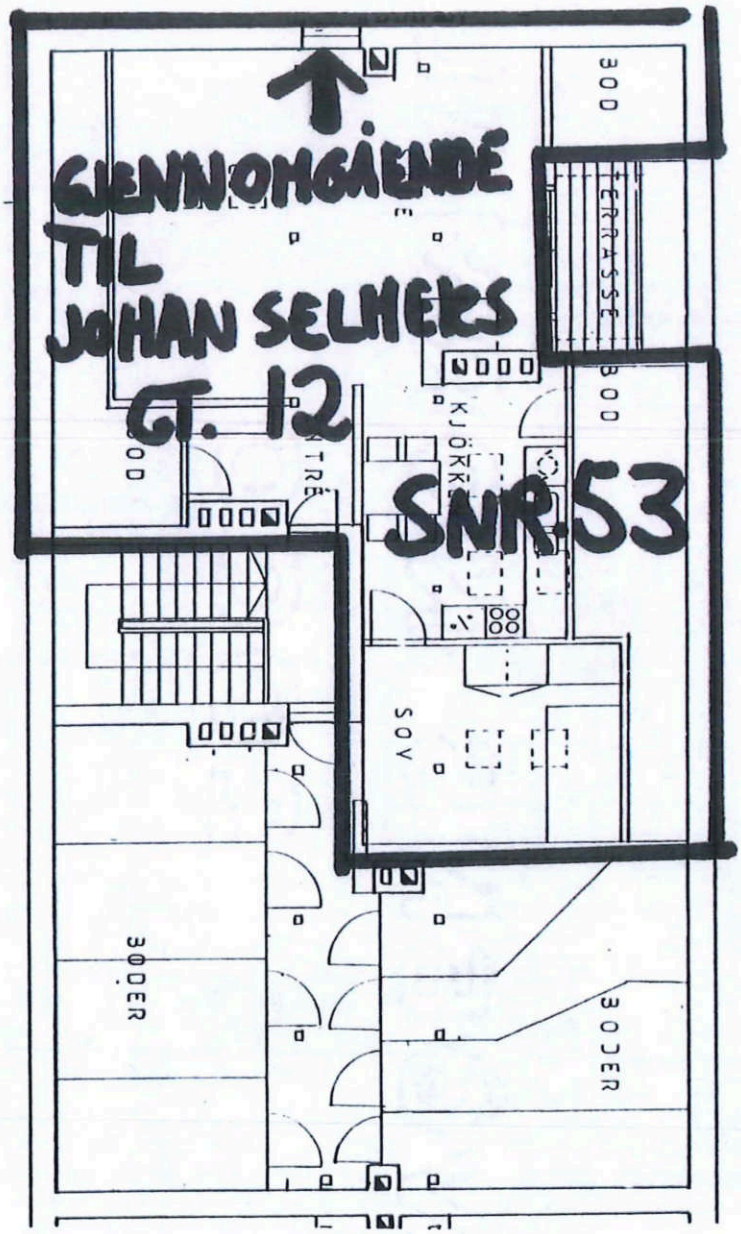
FAGERHEIMGATA 30 OSLO 4
PLAN AV 2. ETG
M&C, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

29



FAGERHEIMGATA 30 OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
MÅL 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

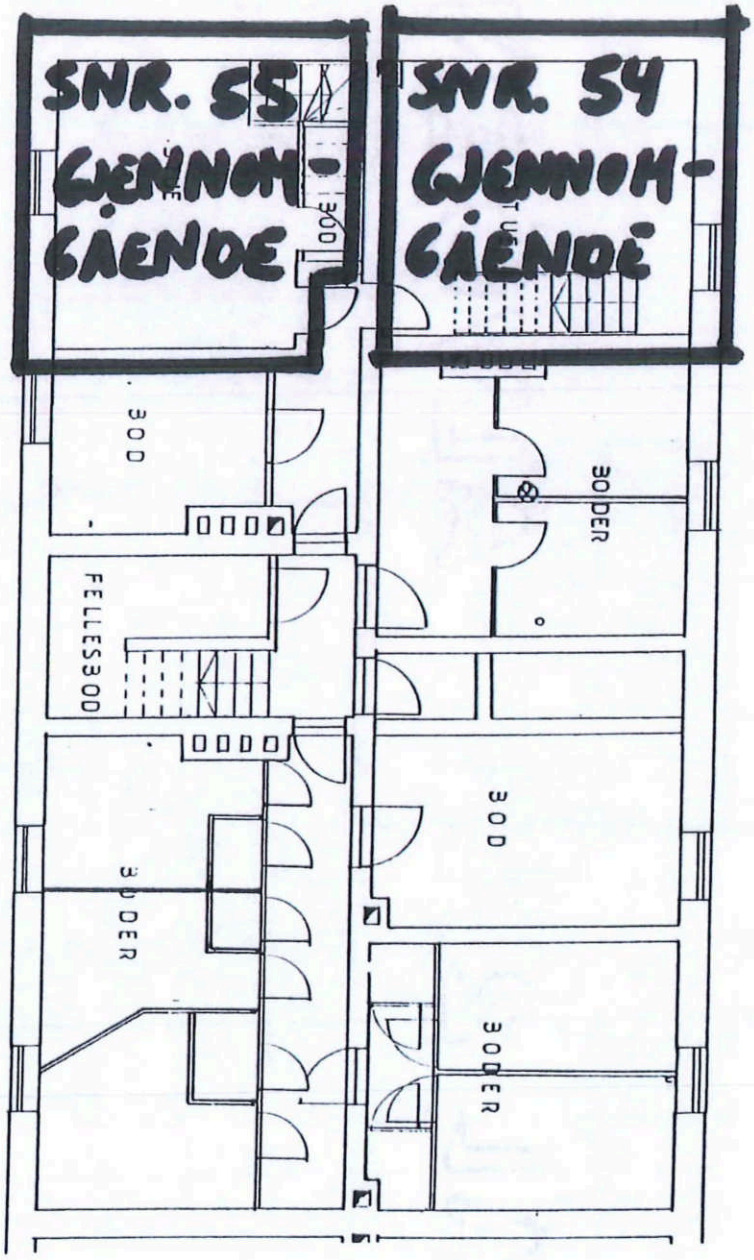
30



FAGERHEIMGATA 30 OSLO 4	
PLAN AV LOFT	
MÅL: 1:100 OSLO: 22-12-82	PER LIE ARKITEKT MNAL

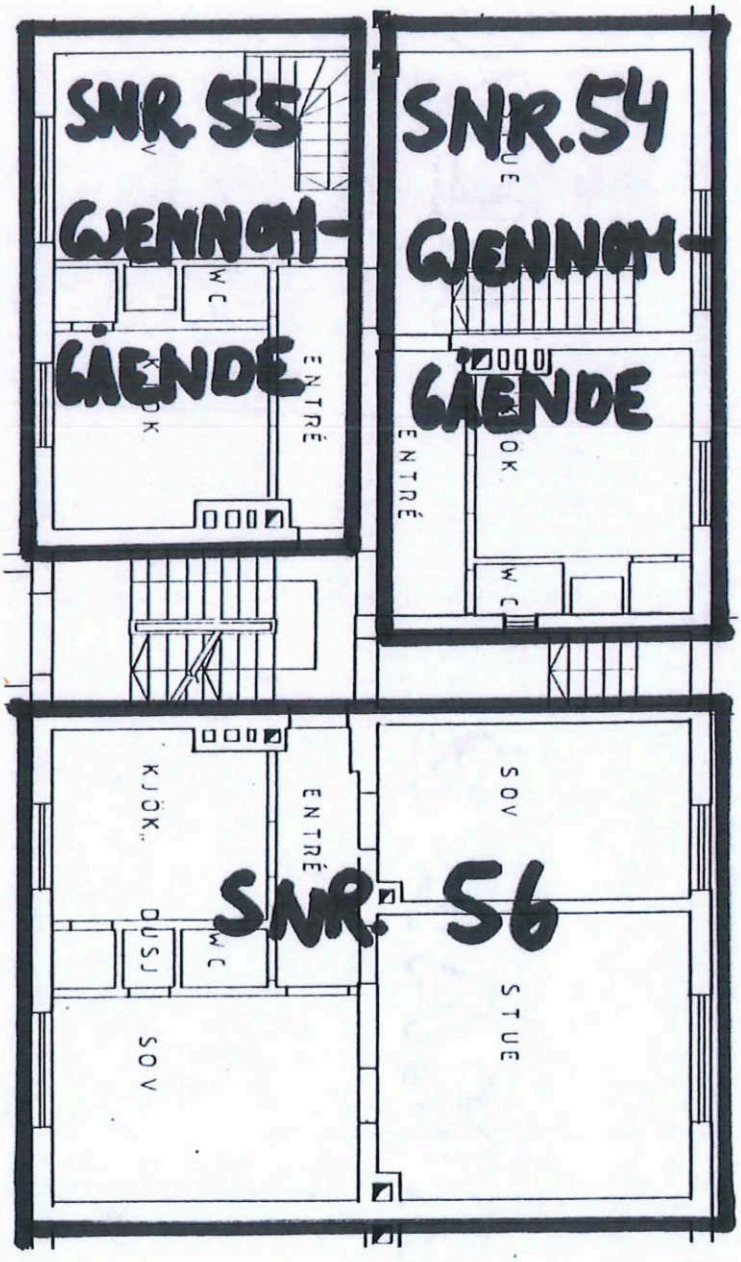
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16430/105
Uthentet 2025-02-20 12:38

31



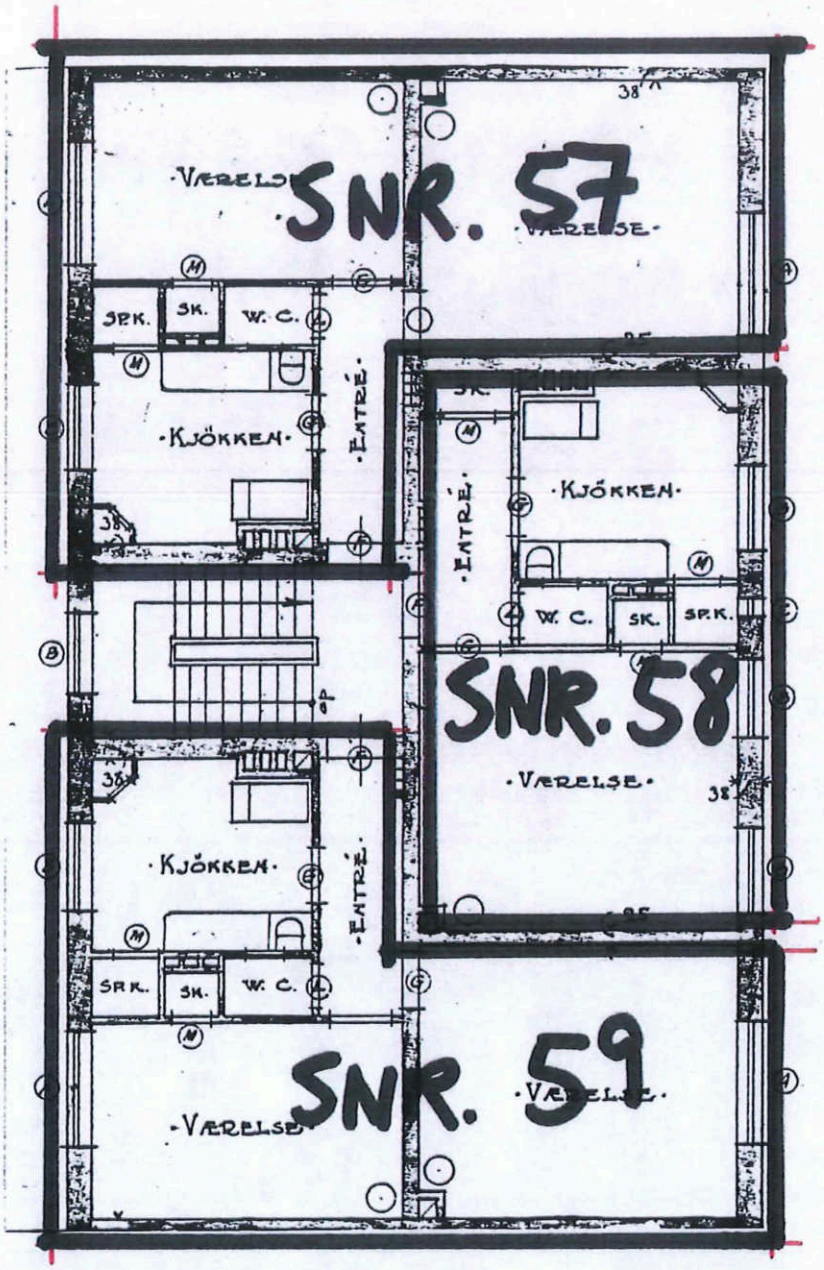
FAGERHEIMGATA 32, OSLO 4	
PLAN AV KJELLER	
MÅL, 1:100	PER LIE ARKITEKT MNAL
OSLO, 22.12.82	

32



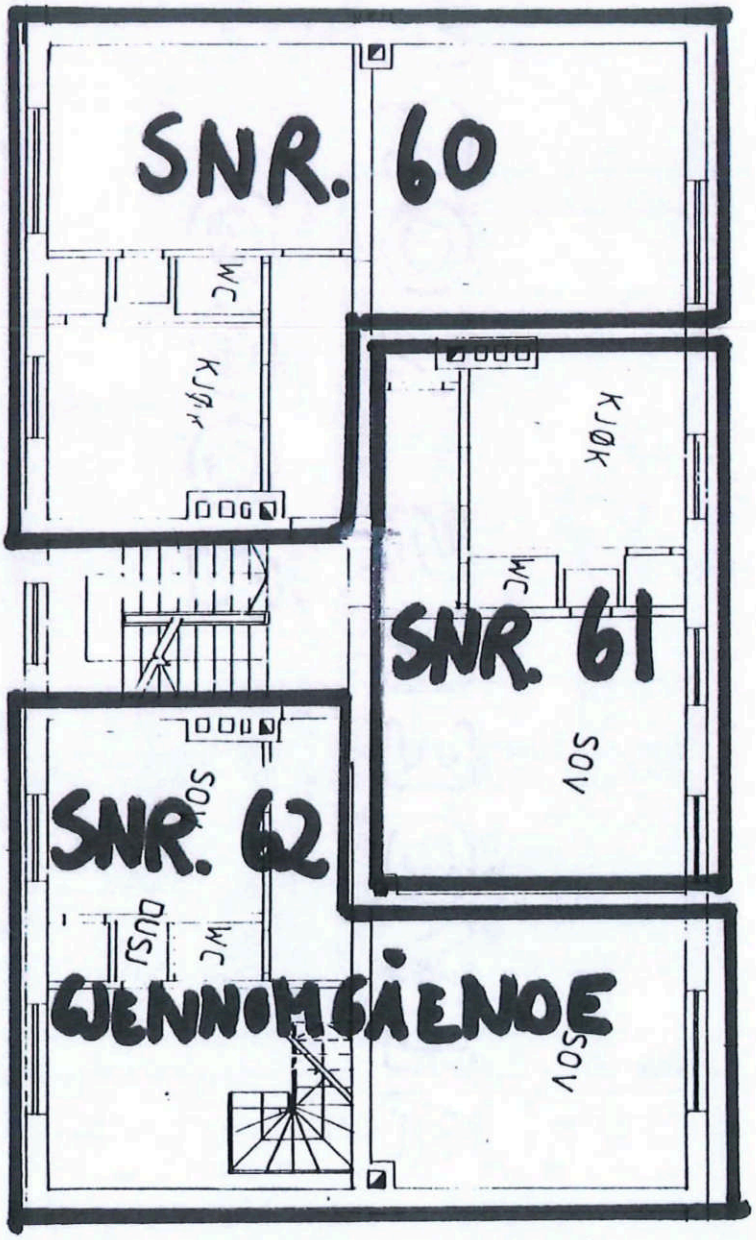
FAGERHEIMGATA 32, OSLO 4	
PLAN AV 1 ETG	
MÅL, 1:100 OSLO, 22-12-82	PER LIE ARKITEKT MNAL

33



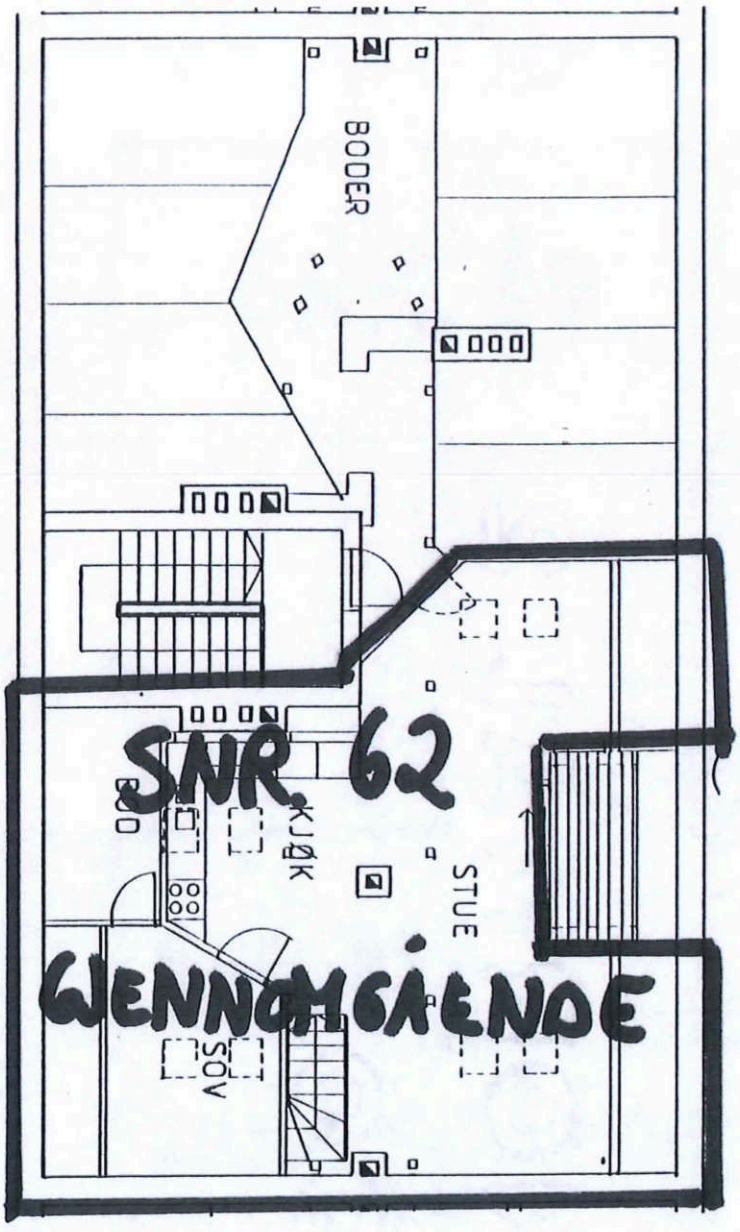
FAGERHEIMGATA 32	OSLO 4
PLAN AV 2. ETG.	
MÅL 1:100	PER LIE ARKITEKT MNAL
OSLO, 22.12.82	

34



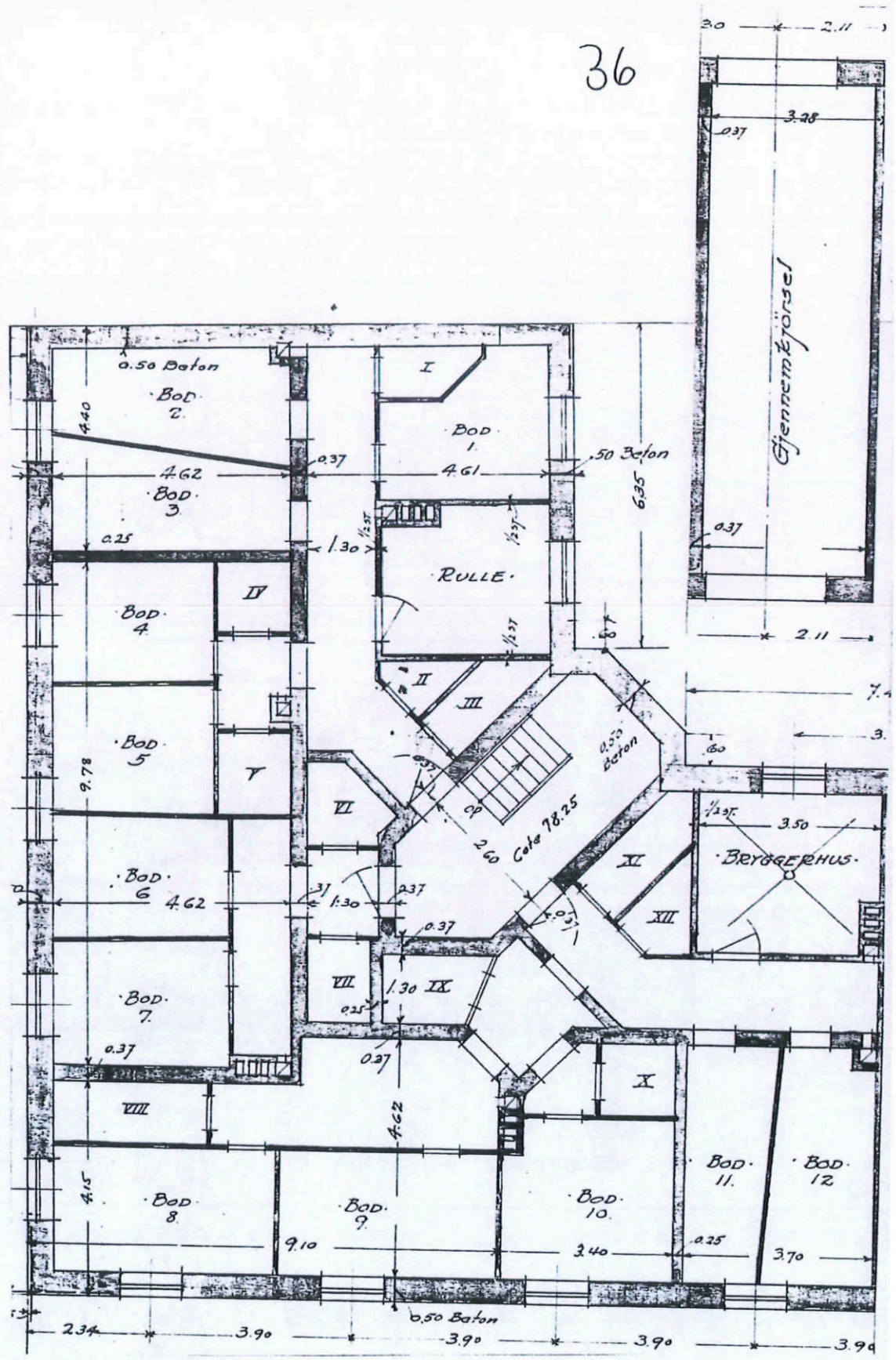
EGERTHEIMGATA 22, OSLO 4	
PLAN AV 3. ETG.	
MÅL 1:100	PER LIE ARKITEKT MNAL
OSLO, 22.12.82	

35

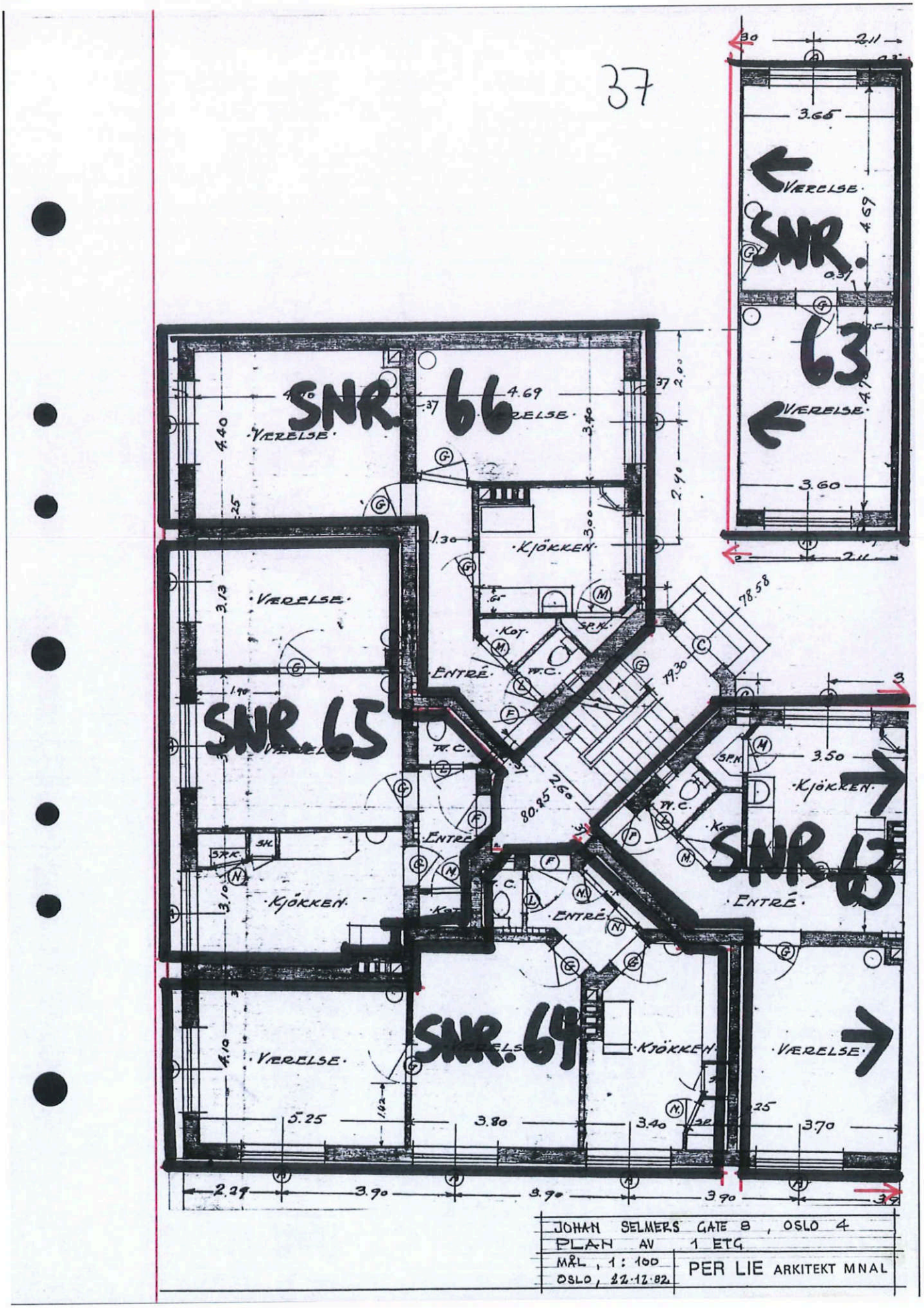


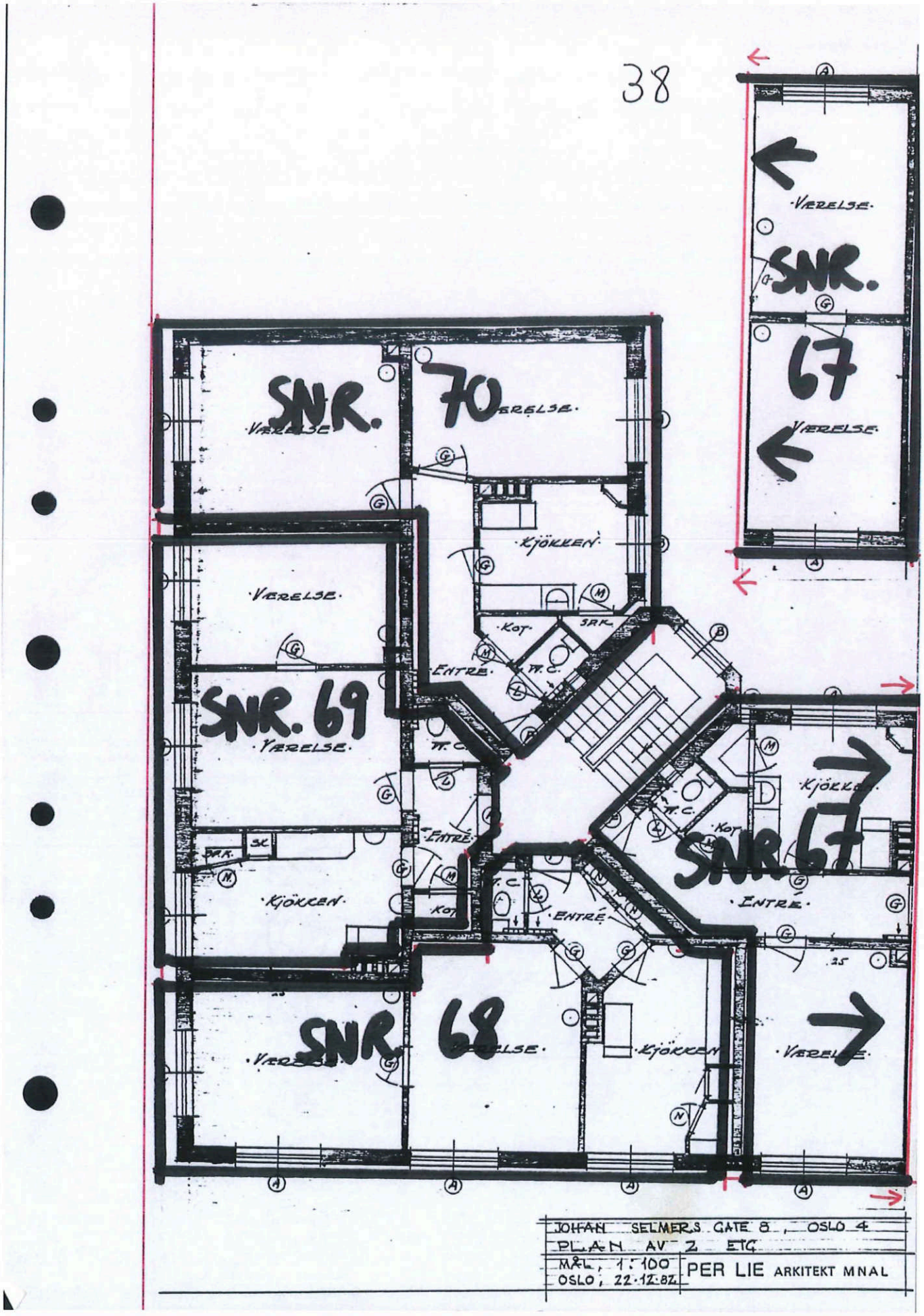
FAGERHEIMGATA 32 , OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

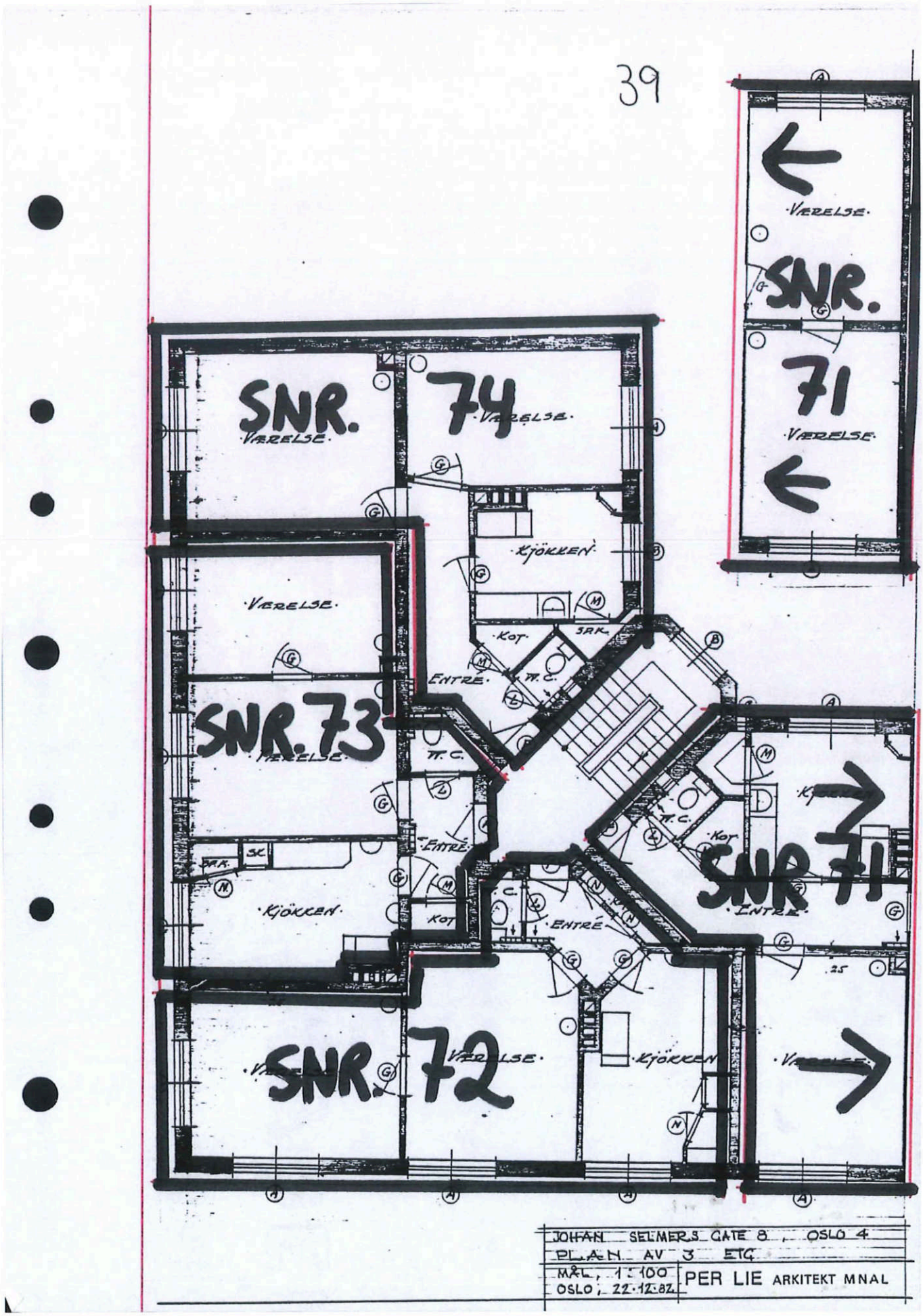
36



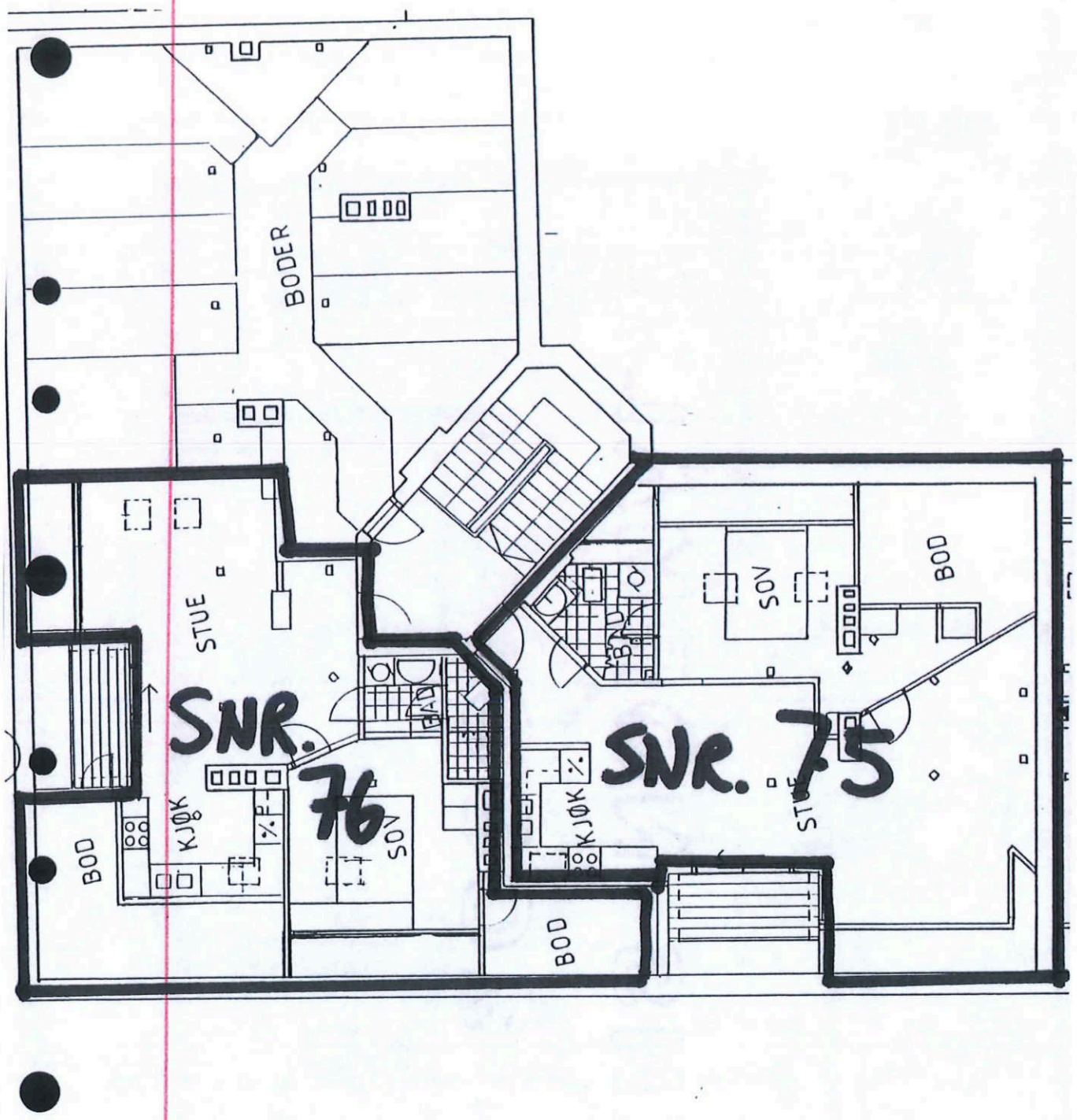
JOHAN SELMERS GATE 8, OSLO 4
PLAN AV KJELLER
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL


37
SNR. 66
SNR. 63
SNR. 65
SNR. 64
SNR. 67
VÆRELSE
KJØKKEN
ENTRÉ
W.C.
SPK.
SK.
JOHAN SELMERS GATE 8, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL


38
SNR. 70
VÆRELSE
KJØKKEN
VÆRELSE
KOT.
SNR.
W.C.
ENTRÉ
SNR. 69
VÆRELSE
W.C.
ENTRÉ
SNR.
KJØKKEN
KOT.
W.C.
ENTRÉ
SNR. 68
VÆRELSE
KJØKKEN
VÆRELSE
SNR.
VÆRELSE
SNR. 67
VÆRELSE
KJØKKEN
W.C.
KOT.
SNR. 67
ENTRÉ
35
JOHAN SELMERS GATE 8, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG.
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

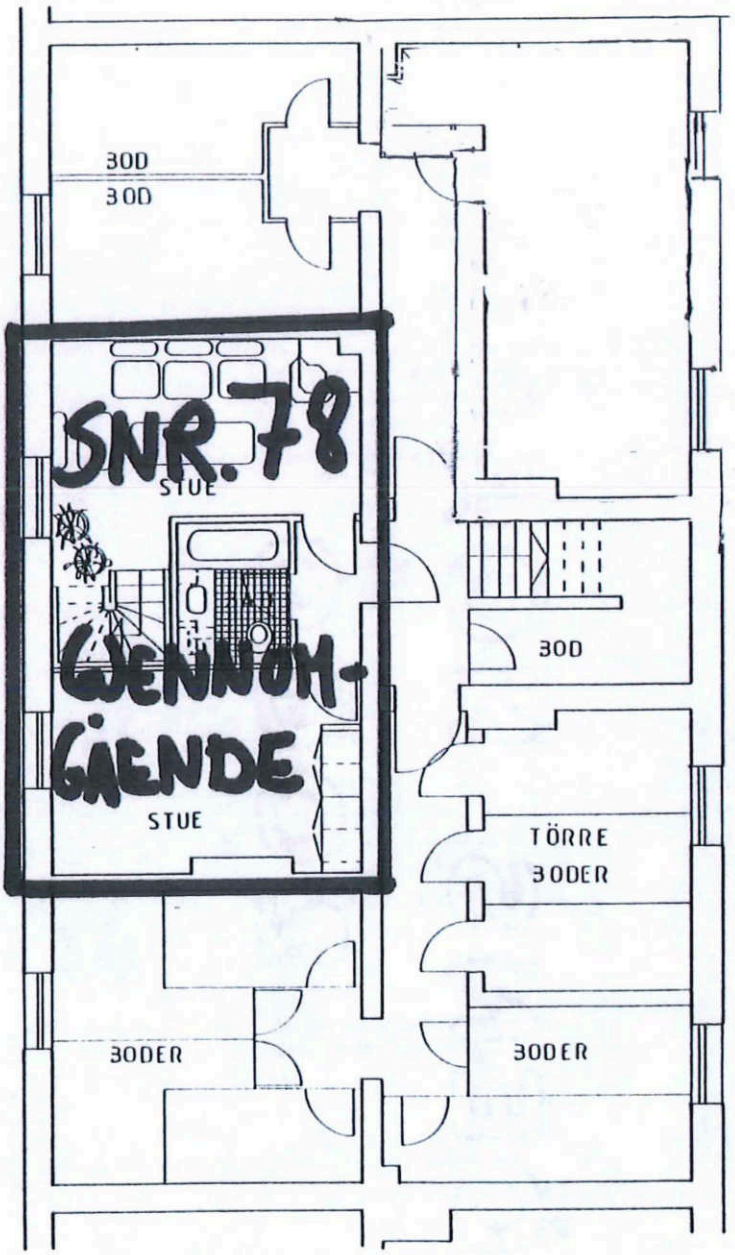

39
SNR.
VÆRELSE
74
VÆRELSE
KJØKKEN
VÆRELSE
KOT.
SPK.
ENTRE.
W.C.
SNR. 73
VÆRELSE
W.C.
ENTRÉ
SK.
SPK.
KJØKKEN
KOT
W.C.
ENTRÉ
SNR. 72
VÆRELSE
KJØKKEN
VÆRELSE
VÆRELSE
71
VÆRELSE
SNR.
W.C.
KOT.
SNR 71
ENTRE
ENTRÉ
25
JOHAN SELMERS GATE 8, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

40



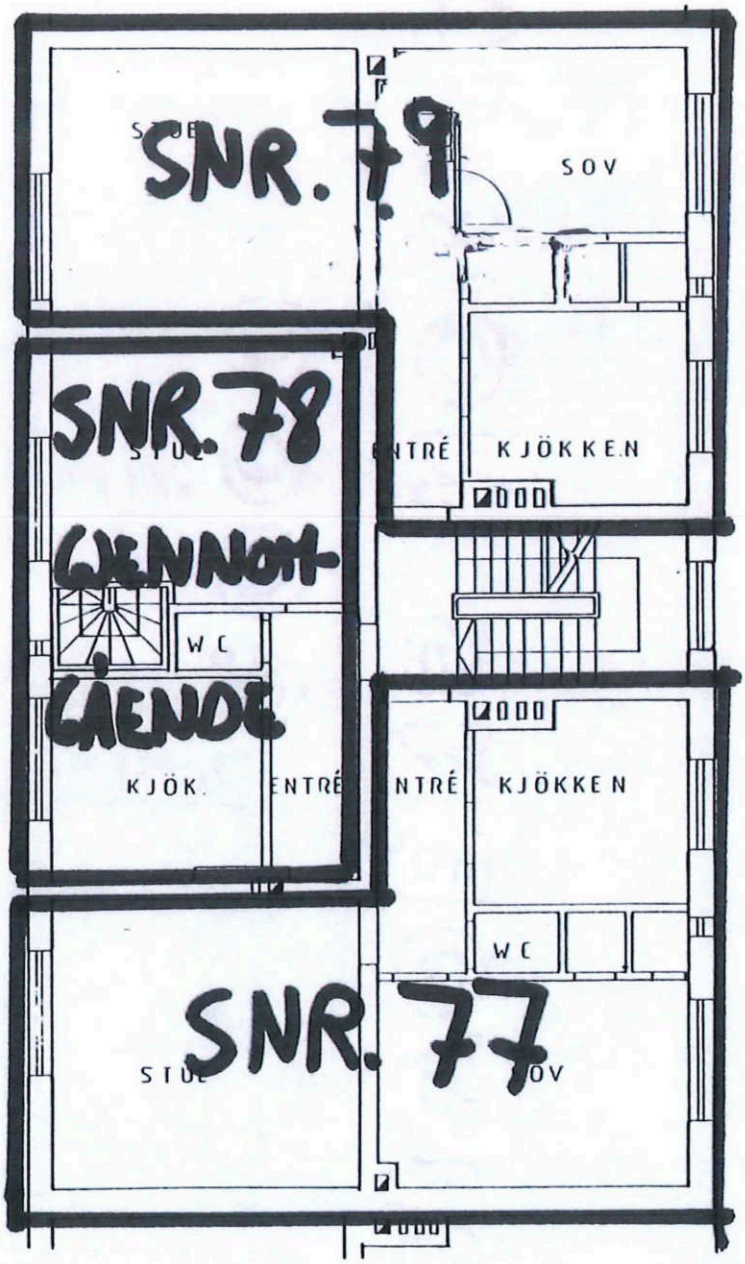
JOHAN SELMERS GATE 8 OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

41



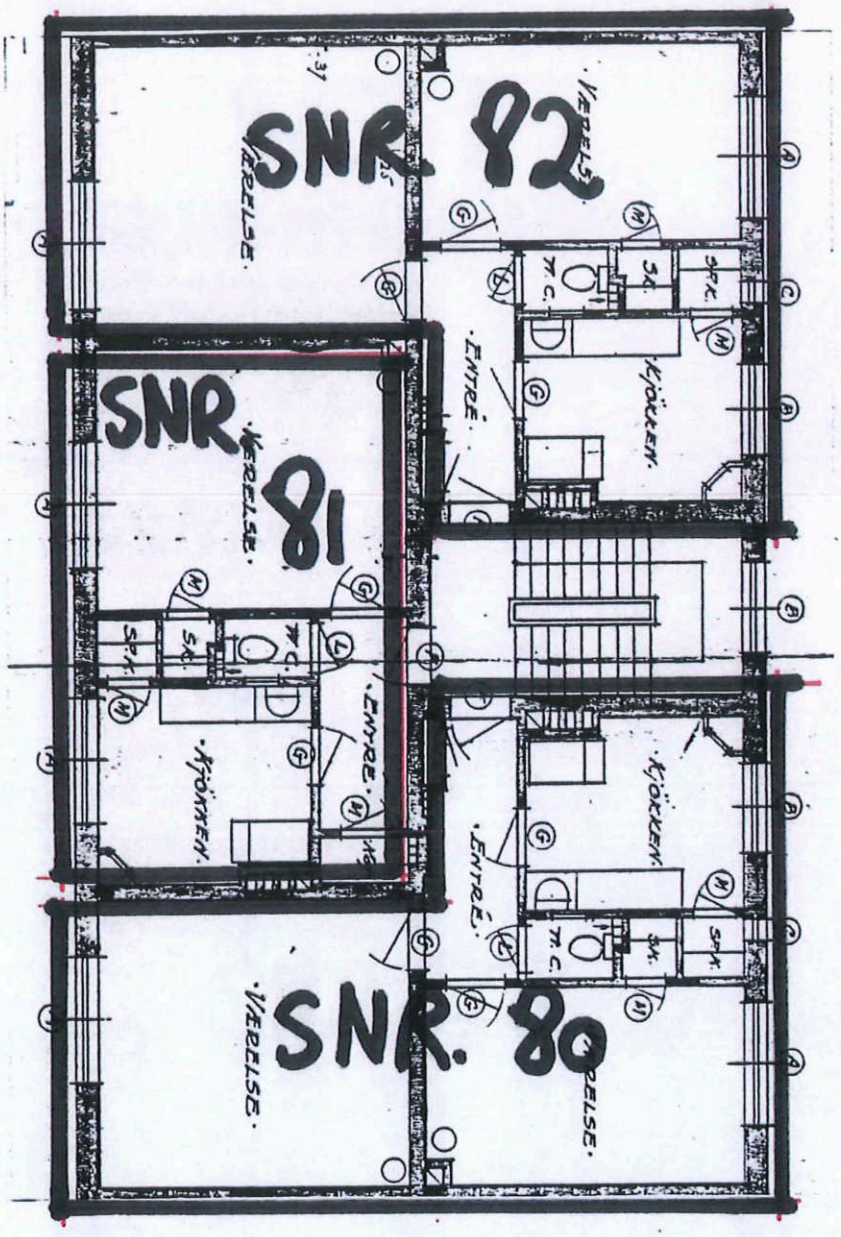
JOHAN SELMERS GATE, 10, OSLO 4
PLAN AV KJELLER
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

42



JOHAN SELMERS GATE 10, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL. 1:100
OSLO, 22.12.82.
PER LIE ARKITEKT MNAL

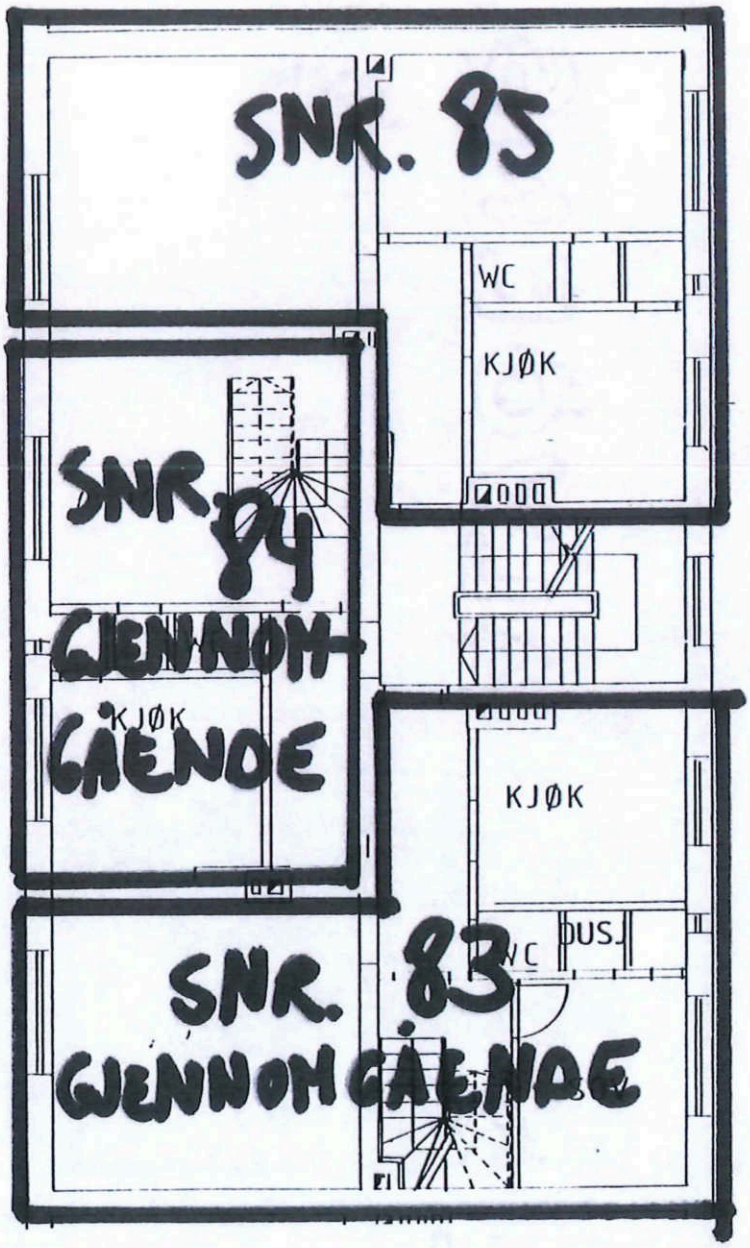
43



JOHAN SELMERS GATE 10, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG.
MÅL 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

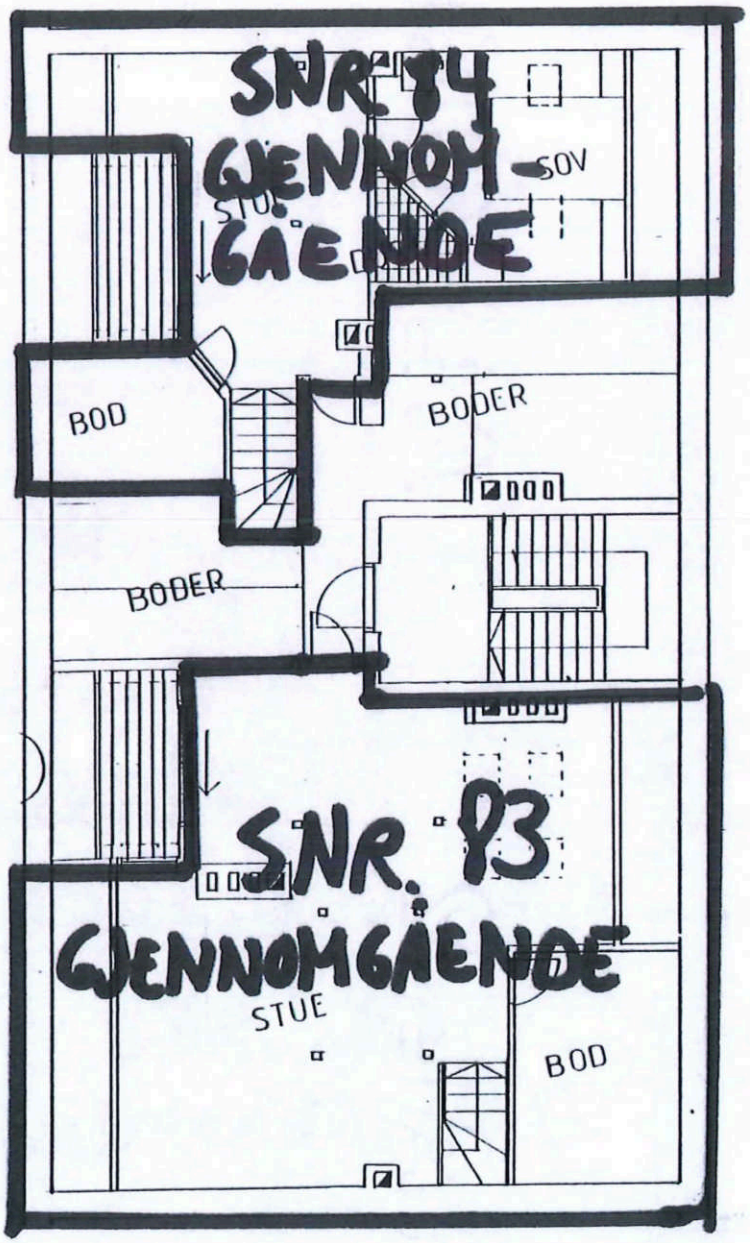
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16430/105
Uthentet 2025-02-20 12:38

44



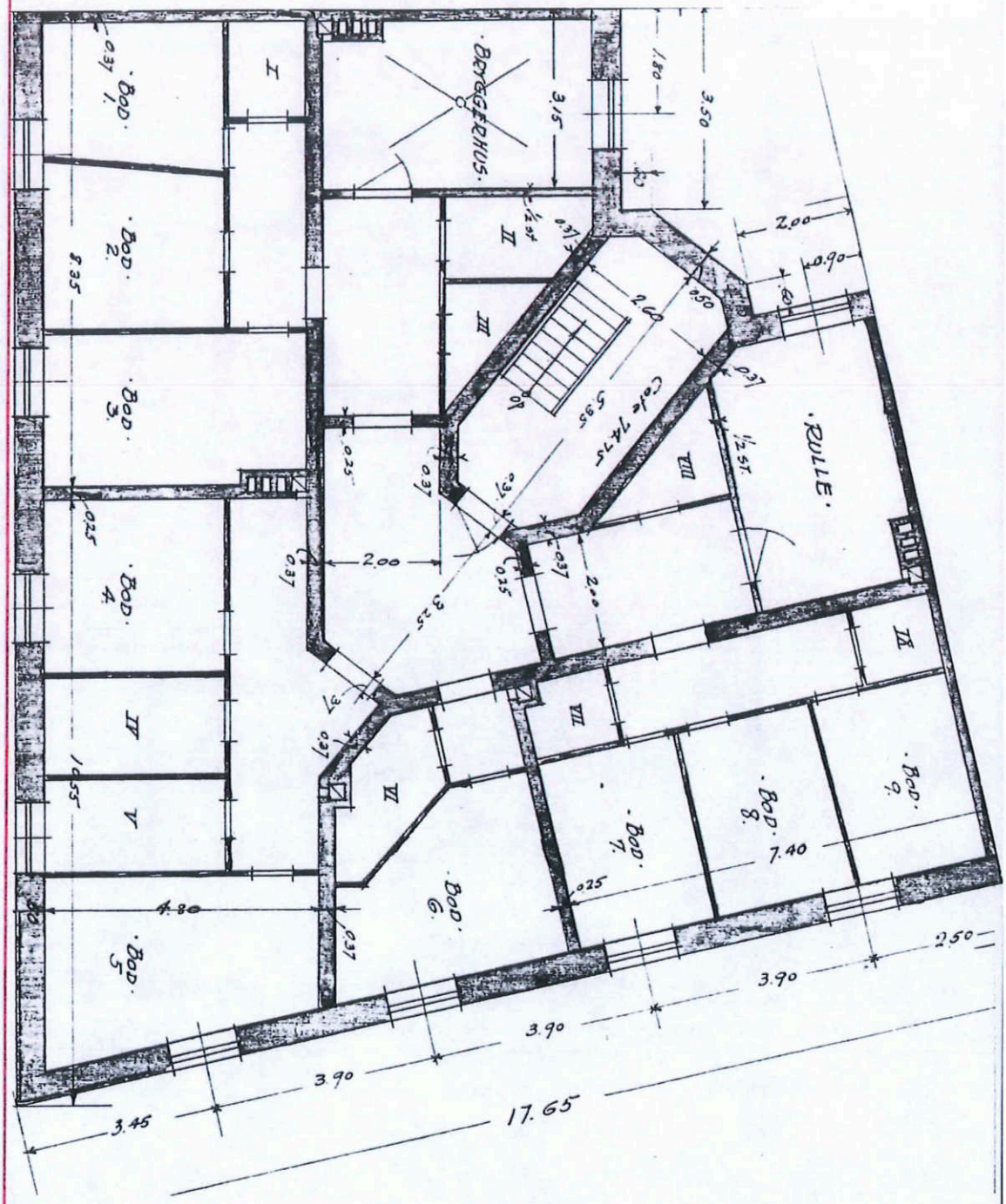
JOHAN SELMERS GATE 10, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
MÅL: 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

45



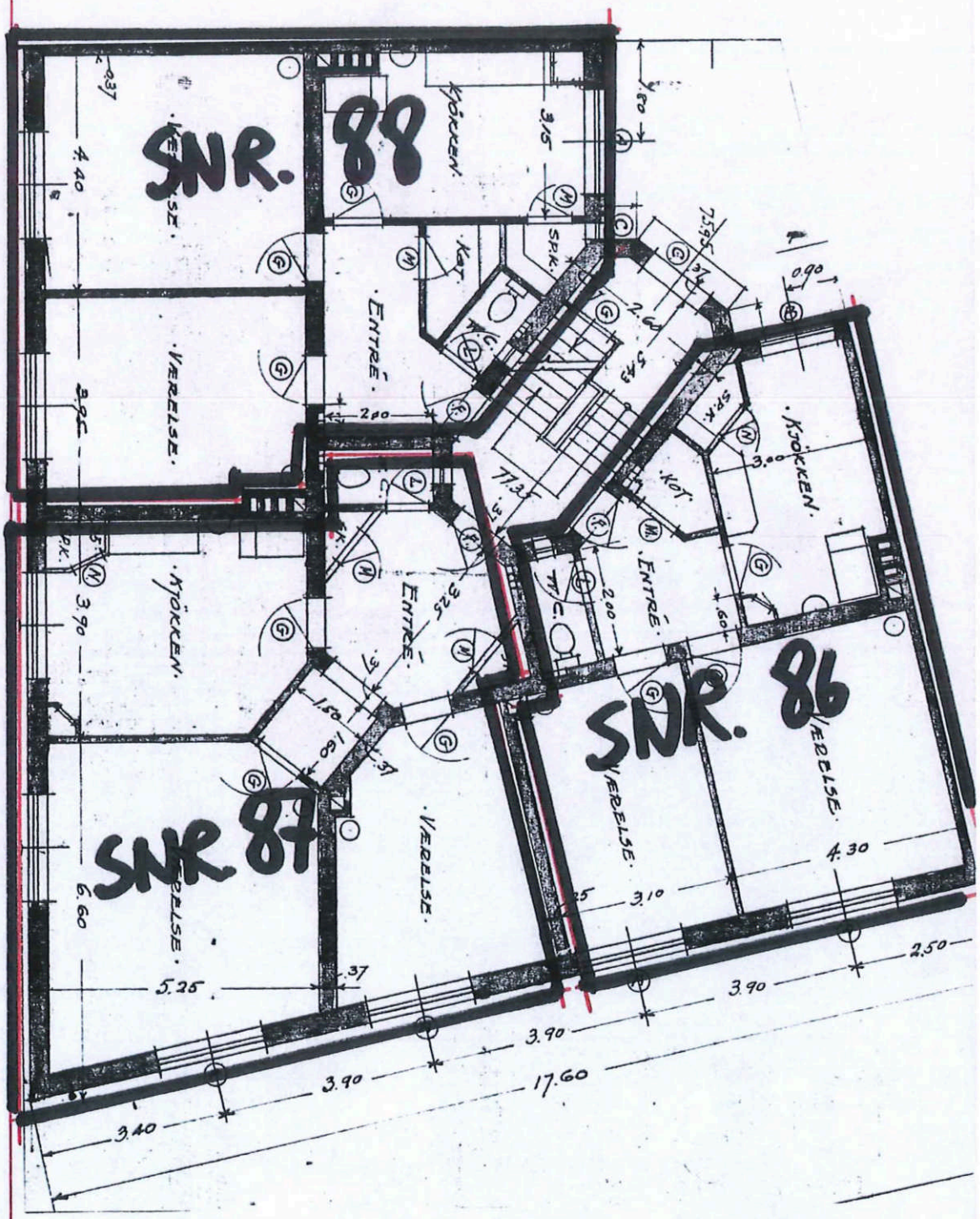
JOHAN SELMERS GATE 10, OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

46



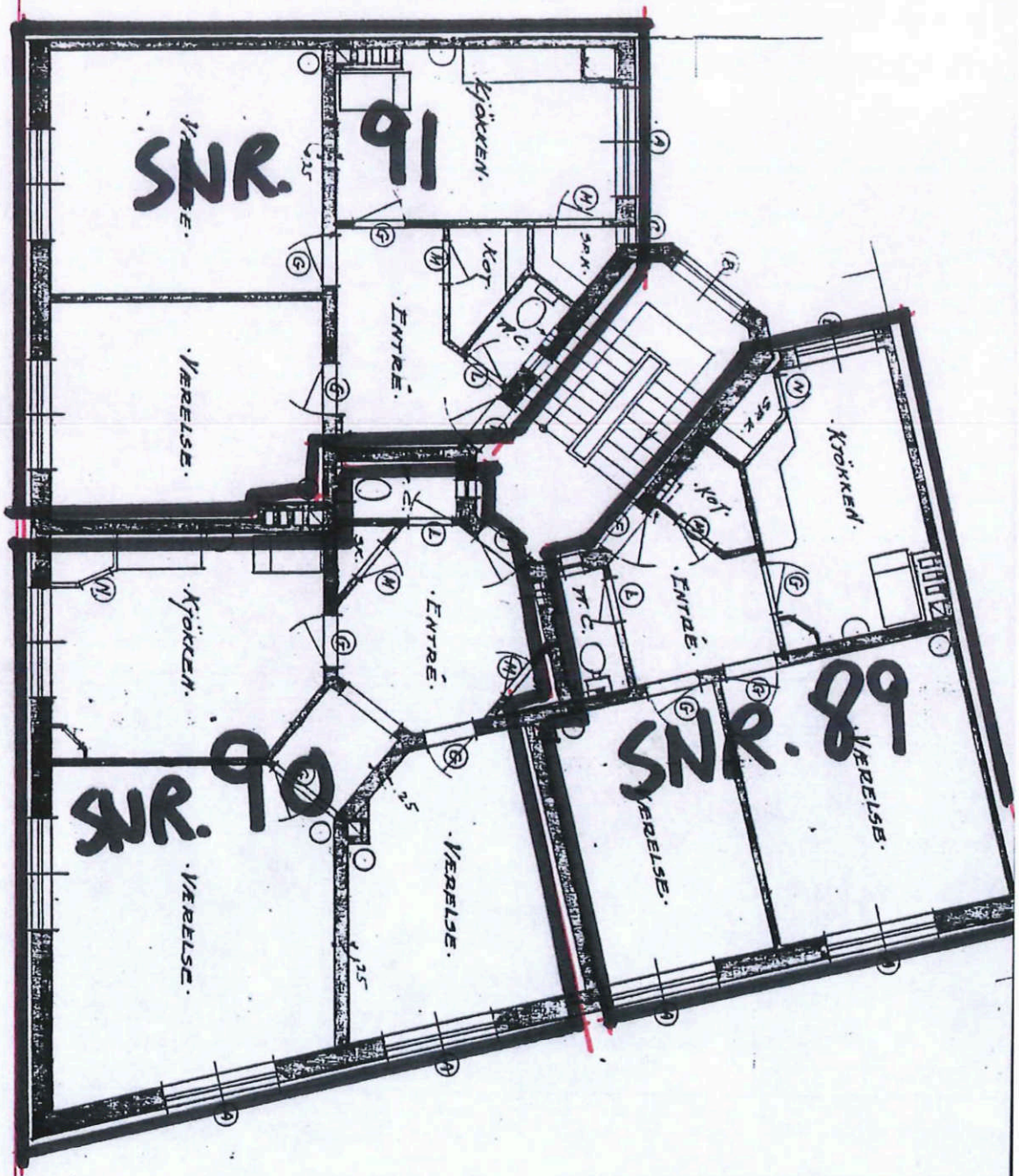
JOHAN SELMERS GATE 12, OSLO 4
PLAN AV KJELLER
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

47



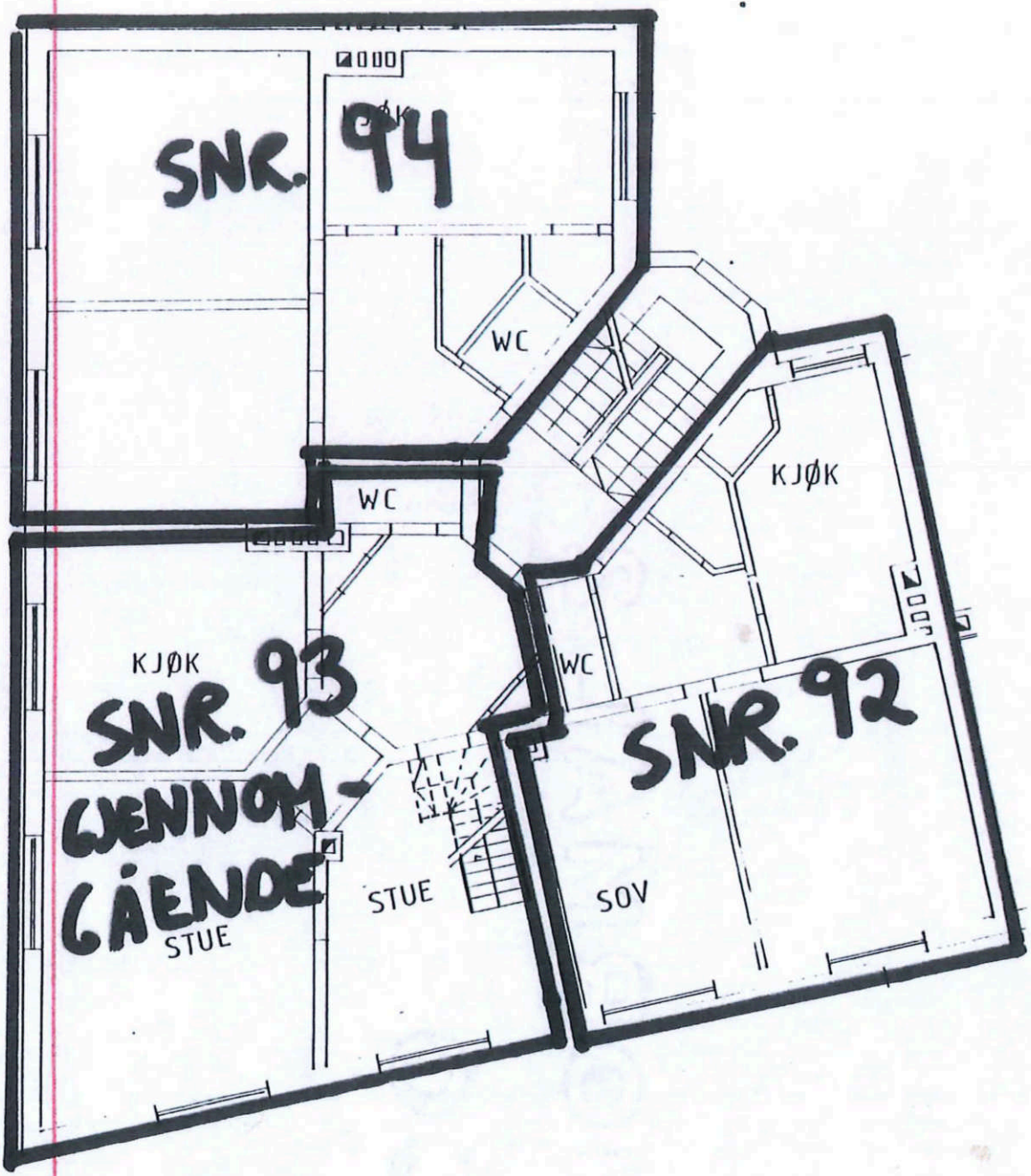
JOHAN SELMERS GATE 12, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

48



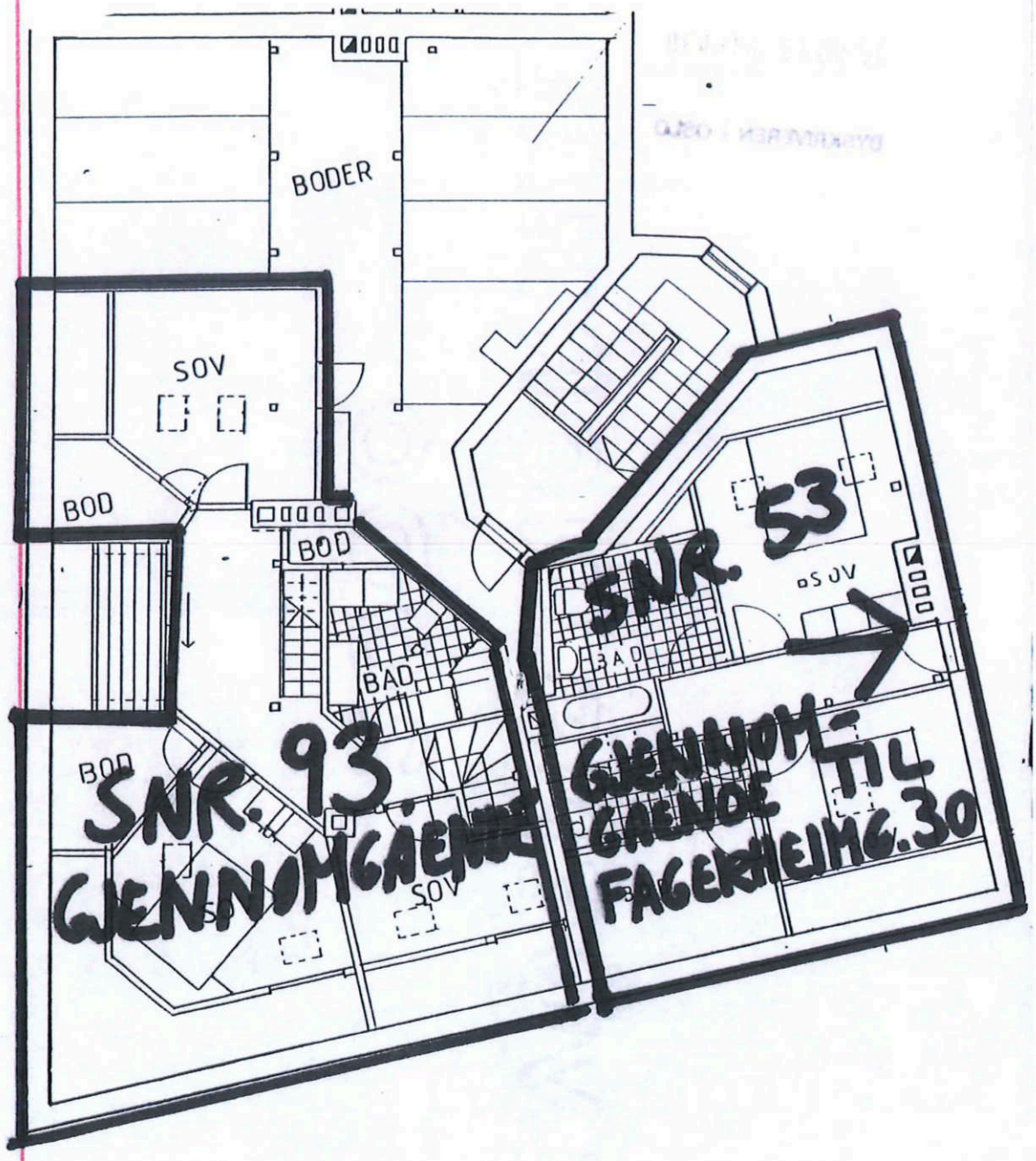
JOHAN SELMERS GATE 12, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG.
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

49



JOHAN SELMERS GATE 12, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG.
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

50



JOHAN SELMERS GATE 12, OSLO 4 PLAN AV LOFT	
MÅL, 1:100 OSLO, 22-12-82	PER LIE ARKITEKT MNAL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0041 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3682362/25788314
Bestilling: C3 2025-02-20 (5) 147

Dato
20.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
933134	200	31.8.2023	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	9	0	1

[√] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

24.08.2023

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten NASH
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

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

Løpenummer for forretning: 613748136
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
	JYNGE INGVILD	H0101	JOHAN SELMERS GATE 8, 0475 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	225	9

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 933134 Tinglyst: 31.08.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/933134/200
Uthentet 2025-02-20 12:34

24.08.2023

Plan- og bygningsetaten NASH

TEKNISK FAGAVDELING

Søknad om reseksjonering

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

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
Ingvild Jynge	[redacted]	971514 108	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Johan Selmers gt. 8	0475	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	225	9	

*

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
63	[redacted]	Ingvild Jynge	1/1

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	Samelebrøk (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)
63	B	~~7~~ ~~254~~ 125	
		Nevner = 7.254	

Dato	Innsenderens underskrift
23/4-23	Ingvild Jynge

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Endret etter avtale med søker (Ingvild Jynge) 10.07.2023/NASH

*** 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.

*En del av kjeller som fellesareal overføres til seksjon 63 som hoveddel. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

**Dokument avgift: avgift grunnlaget blir 288000.

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
23/4-23	Ingvild Fjøse

* Endret etter avtale med søker, 10.07.2023 //VASH

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 eierseksjonssamelet 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
26	Oslo 24/4-23	Kristoffer Skappel	Kristoffer Skappel
63	Oslo 24/4-23	Ingvild Jynge	Ingvild Jynge

Dato	Innsenderens underskrift
23/4-23	Ingvild Jynge

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

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 24/4-23	Kristoffer Slapgard	Kristoffer Slapgard
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 25/4-23	Espen Bergh	ESPEN BERGH
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	225	9		63

Dato	Underskrift	Stempel
13.7.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
23/4-23	Jarvold Tynge

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

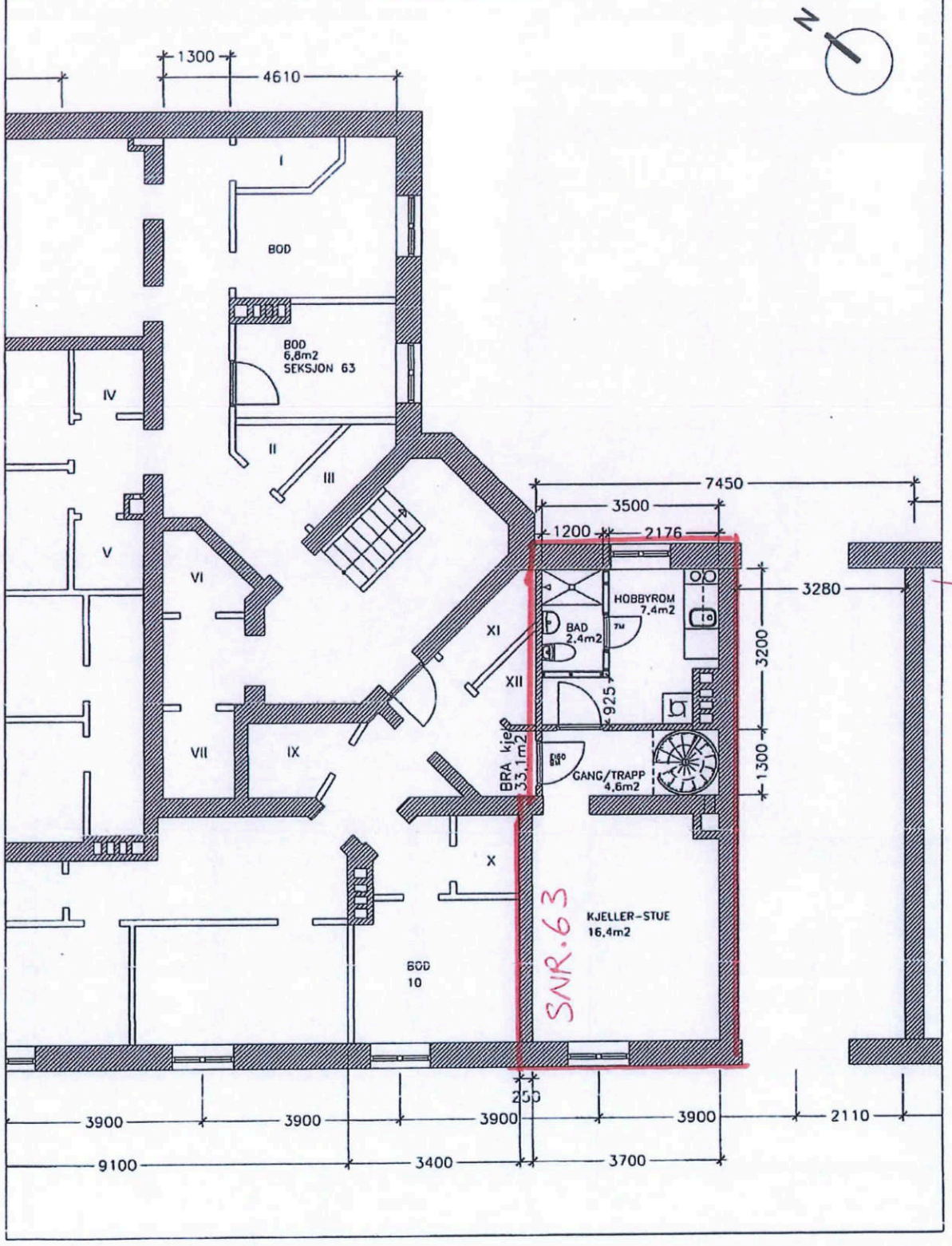
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

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)

VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

E·01

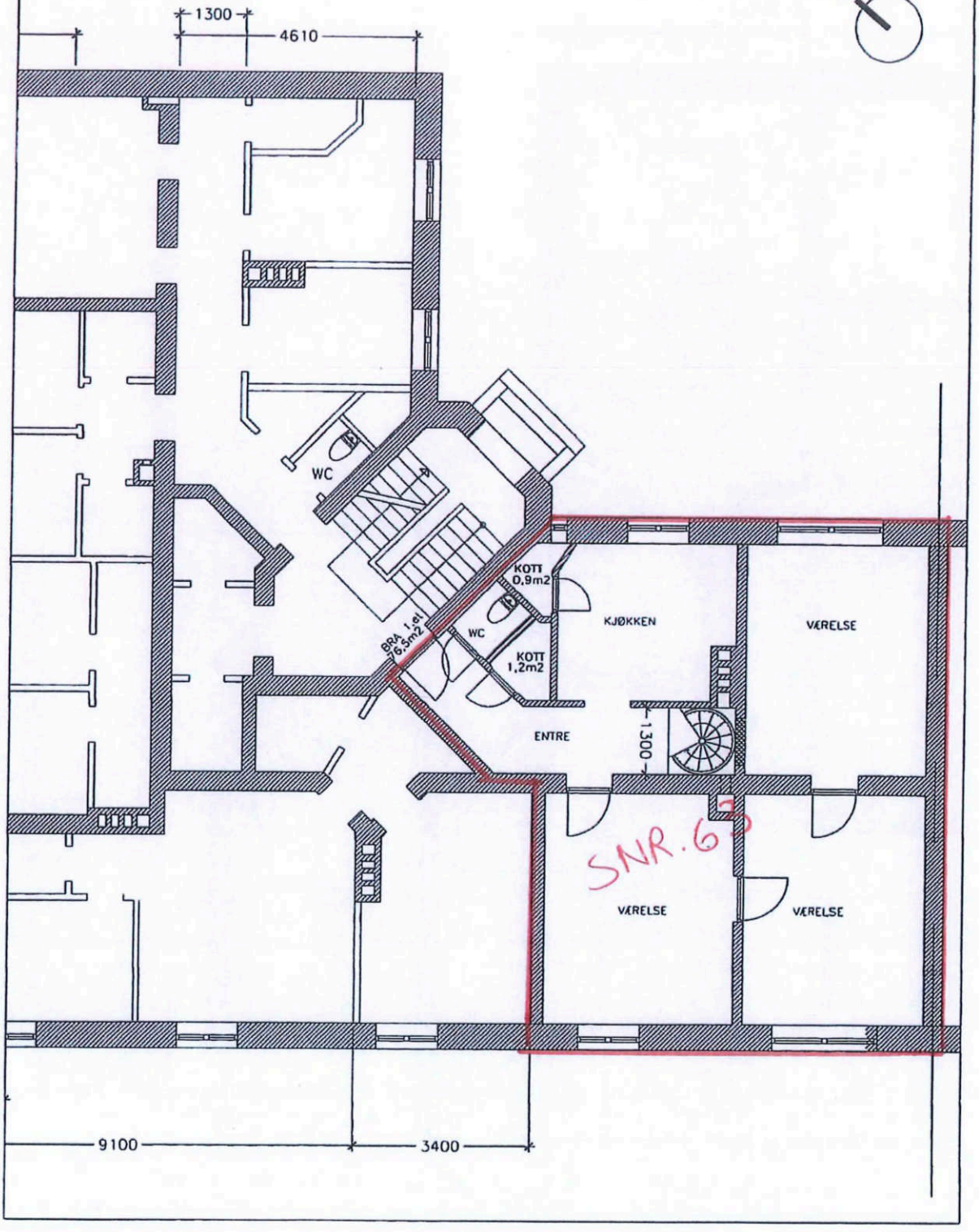
JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS			
JOHAN SELMERS GT. 8 GNR. 225/ BNR. 9/ SNR.63	PLAN KJELLER ETG. FORSLAG	A-100.00	REV. -
TILTAKSHAVER: INGVILD JYNGE	MÅL: 1:100	DATO: 23.03.09	00.00.00



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

E-02

JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS			
JOHAN SELMERS GT. 8 GNR. 225/ BNR. 9/ SNR.63	PLAN 1.ETG. FORSLAG	A-100.01	REV. -
TILTAKSHAVER: INGVILD JYNGE	MÅL: 1:100	DATO: 23.03.09	00.00.00



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0041 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3682364/25788324
Bestilling: C3 2025-02-20 (5) 151

Dato
20.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2021757	200	30.9.2024	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	9	0	1

[✓] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614776381
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
	NILSSON FOLKE	H0103	AGATHE GRØNDAHLS GATE 45, 0475 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	225	9

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2021757 Tinglyst: 30.09.2024
STATENS KARTVERK

15.08.2024 13:33

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2021757/200
Uthentet 2025-02-20 14:27

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI H.W.A. 20.09.2024

Søknad om reseksjonering

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

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.	Samelets org.nr.
Folke Nilson		971514108
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**
Agathe Grøndahlsgate 45	0475	OSLO

2. Opplysninger om eiendommen

* Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	225	9	

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

* Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
17		Folke Nilsson	1/1

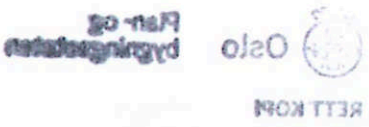
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

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.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (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 samelet.	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)
17	B	~~103~~ 127	
		Nevner = ~~7254~~ 7278	

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.2024	Folke Nilsson

* Retting utført 29.07.2024 av Herman W. Altmann etter bekreftelse fra innsender 26.07.2024.


Oslo
Plan- og
RETT KOPI

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.

En del av kjeller som fellesareal overføres til seksjon 17 som hoveddel. Sameiebrøken endres. Ingen andre endrnger.

* Dokumentavgift: Avgiftsgrunnlag blir 24 kvm * 6000 kr/kvm
= 144 000 kr

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 samelet 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 seksjonselere 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
14.05.2024	Falke Wilsey

* Endring utført 29.07.2024. av Herman W. Altmann etter bekreftelse fra søker 29.07.2024.

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
*			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
17	Oslo 14.05.2024	Folke Nilsson	Folke Nilsson
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
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.2024	Folke Nilsson

* Retting utført 29.07.2024 av Herman W. Allmann etter bekreftelse fra innsender 26.07.2024.

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, 7.8.2024		ESPEN BERGEK
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 07.08.2024		ARON FØRSTENBERG
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	225	9		17

Dato	Underskrift	Stempel
14.8.24		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
7.8.2024	

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

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (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 telleme til samtlige seksjoner i samelet.	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)

Oslo Plan- og bygningsetaten

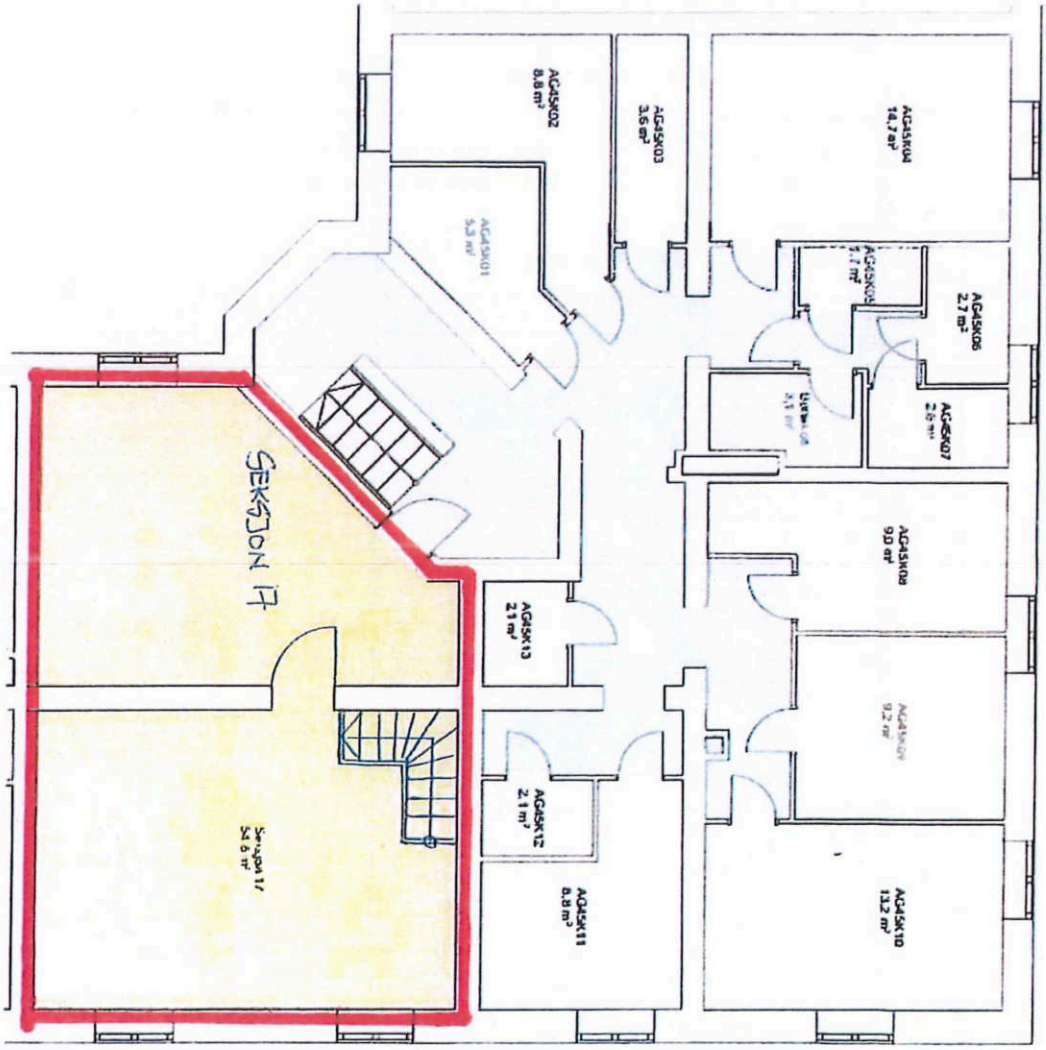
VEDLEGG 1 av 2

Englegården

Tegning: Plan Kjeller

Agathe Grøndahls gate 45

M: 1:100



Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 2

Englegården

Plan 1. etasje

Agathe Grendahls gate 45

Soverom
WC
Kjøkken
SNR. 17
Stue

1:100

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Sameiet Torshov Kvartal 14 B v/OBOS
Postboks 6668 St Olavs Plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 13.12.2021
	21/40101	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Sameiet Torshov Kvartal 14 B og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 13. september 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 225/9 ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 129 804, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 164 132.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 5 721, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

enova

Energiattest



Adresse **Johan Selmers gate 8, 0475 OSLO**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288888**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80555598**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **63**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **219,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 838 kWh**



Johan Selmers gate 8, 0475 OSLO

Detaljering

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

Johan Selmers gate 8, 0475 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: 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 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: 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.

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

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:
Johan Selmers gate 8, 0475 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 9, Snr. 63, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260030

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
