PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

LINSTOWS GATE 6

Vedlegg

Utkast vedtekter

OPAK-rapport

Ferdigattester og tegninger

Regulering

Budskjema

VEDTEKTER FOR [NAVN] PARKERINGSSAMEIE

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Sameiet har til formål å eie, forvalte og drifte parkeringsanlegg med tilhørende tekniske installasjoner, samt sikre sameierne eksklusiv bruksrett til egne parkeringsplasser.

1.2 Eiendom

Sameiet omfatter parkeringsareal utskilt fra eiendommen gnr. [x], bnr. [x] i [kommune], heretter kalt "eiendommen".

1.3 Organisering

Sameiet er et tingssameie hvor hver parkeringsplass utgjør en ideell andel med tilknyttet enerett til bruk av én konkret parkeringsplass. For interne salg i borettslaget der vil andelen eies gjennom borettslaget, og parkering organiseres som en bruksrettighet i borettslaget. Det er adkomstrettigheter til eventuelle boder og næringsarealer som er tilstøtende parkeringsplasser, og det skal samhandles med eiere/driftere av bolig og næringsarealer slik at bolig og næringsareal kan benyttes som planlagt og forventet.

2. Sameieandeler og rettigheter

2.1 Sameieandeler

(1) Hver parkeringsplass representerer én sameieandel.

(2) Hver andel gir eksklusiv bruksrett til én spesifisert parkeringsplass.

(3) Andelene kan eies av både fysiske og juridiske personer, herunder eiere uten tilknytning til borettslaget.

2.2 Overdragelse

(1) Sameieandeler kan fritt omsettes med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Det er ikke forkjøpsrett med mindre dette vedtas særskilt av sameiermøtet.

2.3 Heftelser

Sameieandelene kan pantsettes.

3. Bruk av parkeringsplassene

3.1 Bruk

(1) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av kjøretøy.

(2) Det er ikke tillatt å bruke plassene til lagring, verksted, eller annen virksomhet uten styrets samtykke.

(3) Det er adkomstrettigheter til eventuelle boder og næringsarealer som er tilstøtende parkeringsplasser, og det skal samhandles med eiere/driftere av bolig og næringsarealer slik at bolig og næringsareal kan benyttes som planlagt og forventet.

3.2 Ordensregler

Sameierne plikter å følge til enhver tid gjeldende ordensregler fastsatt av styret.

4. Drift og vedlikehold

4.1 Felles ansvar

Sameiet har ansvar for drift, vedlikehold og forvaltning av:

konstruksjoner

tekniske anlegg

felles installasjoner

kjørearealer

4.2 Kostnadsfordeling

(1) Kostnader fordeles likt per parkeringsplass med mindre annet vedtas.

(2) Sameiet skal være økonomisk selvstendig og skal ikke belaste borettslaget med unntak av de andeler som eies av borettslaget.

5. Elbillading

(1) Den enkelte sameier har ansvar for og bekoster selv:

installasjon

drift

vedlikehold av ladeanlegg

(2) Sameiet kan fastsette krav til:

lastbalansering

effektbegrensning

tekniske standarder

(3) Felles oppgraderinger av strømtilførsel dekkes av parkeringssameiet.

6. Økonomi

6.1 Felleskostnader

Sameierne betaler månedlige felleskostnader til dekning av drift og vedlikehold.

6.2 Betaling

Manglende betaling kan inndrives etter gjeldende regler, og sameiet kan etablere panterett i henhold til eierseksjonsloven analogt.

7. Organer

7.1 Sameiermøte

Øverste organ er sameiermøtet.

7.2 Styre

(1) Sameiet skal ha et styre på 1–3 medlemmer.

(2) Styret står for den daglige forvaltningen.

8. Skattemessige forhold

(1) Den enkelte selger av parkeringsplass er selv ansvarlig for skatt ved salg.

(2) Inngangsverdien for parkeringsplassene settes til kr 0 ved interne salg i borettslaget.

(3) Gevinst ved salg beskattes fullt ut hos selger i henhold til gjeldende skatteregler.

(4) Sameiet har intet ansvar for skattemessige forhold knyttet til den enkelte sameier eller andelshaver.

9. Forholdet til borettslaget

(1) Parkeringssameiet er juridisk og økonomisk adskilt fra borettslaget.

(2) Borettslaget har ikke ansvar for drift, vedlikehold eller kostnader.

(3) Eventuelle avtaler om teknisk infrastruktur reguleres særskilt.

10. Mislighold

Ved vesentlig mislighold kan styret:

ilegge gebyrer

begrense bruk

kreve tvangssalg etter alminnelige rettsregler

11. Vedtektsendringer

Endringer krever 2/3 flertall i sameiermøte.

Tilstandsrapport med 10 års vedlikeholdsplan - Linstows gate 6

Oppdragsnr.	144009	Gnr. / Bnr.	209 / 194	Adresse	Linstows gate 6 0301 Oslo	Byggeår	1957 Estimert fra saksinnsyn hos Oslo kommune
Oppdragsnavn	Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo	Type bygg	Boligblokk med næringsseksjon			Rehabilitert	
Antall etasjer	6	BTA	2600	Utført av	Lars Are Krøkje, Brage Søderholm - RIB Peder Eriksson - RIV Sveinar Stormark - RIE		
OPAKs **skjønnsmessige** vurdering av samlet TG for bygningen			1,5			Befaringsdato	06.08.2025
Samlet gjennomsnittlig TG for bygning (uvektet)			1,5	Dato	26.08.2025	KS	26.08.2025/LAK



Hovedinntrykk: Det er kun fellesareal som er befart og kartlagt i denne rapport.

Bygg:
Bygget er ifølge saksdokumenter fra Oslo kommune bygget sent på 50-tallet. Det går over 6 etasjer med to kjellerplan. Bygget har saltak med båndtekking, er konstruert i betong og viser ikke tegn til strukturell svikt. Overflater utvendig er preget av noe slit/elde, herunder vinduer med varierende alder og noe avflassing maling pusset fasader. Det er medtatt tiltak på utbedringer av fasade der det er behov, resten av fasaden har nyere overflatebehandling fra 2010. Innvendig fremstår bygget med varierende alder og slitasjegrad på overflater. Bygningsmessig fremstår det funksjonelt, men med enkelte elementer som med fordel kan fornyes. Det er observert og opplyst om en tidligere lekkasje i gang innvendig, som nå er under utbedring. I kjeller bærer overflatene også preg av alder og slitasje, og store deler av dette antas å være fra byggeår. Det er ett tilfluktsrom i kjelleren, oppdragsgiver opplyser at dette er avviklet, anbefaler egen kartlegging. Det er fremlagt separate energiattester – datert 25.08.2025 – for kontorlokale og bolig med henholdsvis karakter D og G.

VVS:
Sanitærinstallasjoner er i stor grad fra byggår og fremstår med et vedlikeholdsbehov. Det er pågående arbeider ifm. lekkasjer, noe som kan indikere status på røranlegget generellt. Røranlegg for hhv. forbruksvann og avløp bør og anbefales kontrollert i perioden. Armaturer ol. utstyr er av eldre to-greps og anbefales oppgradert til et-greps termostatbatterier. Ventilasjonsteknisk ventileres boenheter ved avtrekksvifter på tak. Kjeller fremstår uten ventilering, kun avtrekk i vaskekjeller. Teknisk rom fremstår med svært høy grad av luftfuktighet og det bør gjøres tiltak her og kjeller generelt. Bygget er tilkoblet fjernvarme med kurser til radiatorer, utstyr fremstår i normalt god stand. Brannslukking ivaretas av handslukkeapparater, disse har jevnlig kontroll, signert ved påklistret kontrollskjema på slukkeapparaten. FDV dokumentasjon er ikke påvist og det bør etableres.

Elektro:
Hovedfordeling og underfordelinger er i tilfredsstillende stand. Det er innslag av eldre kursopplegg (brytere etc.) som er av eldre årgang. Dette bør oppgraderes. Mye av belysningen er av eldre konvensjonell type og bør oppgraderes til LED. Foretaket har ikke et system for internkontroll. Dette må etableres. Porttelefonanlegg er i ok stand, men bør oppgraderes i løpet av perioden basert på alder. Det er installert heldekkende brannalarmanlegg som er i tilfredsstillende stand.

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
2 - BYGNING							

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
21 - Grunn og fundamenter	Det er ingen tiltang til fundamenter, og det er ikke fremlagt dokumentasjon om bygningens grunnforhold og fundamentering. Hovedbergart i området er leirskifer, og bygningen ligger i delvis skrånende terreng. Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering. Det er ikke opplyst om vesentlig fuktproblematikk, men det er observert avskallinger på vegger i kjeller. Det det er opplyst om utførte radonmålinger i 2013.	Det er ikke opplyst om skader på fundamenter./ingen tilgang. Tilstand på drenering er ukjent. Radonforekomst er oppgitt som moderat til lav av NGU. Ved utleie er det krav om målinger, dette anbefales opp til og med 2. etasje. Det anbefales å måle minst hvert 10. år, evt hvert 5. år eller oftere ved tiltak eller høye verdier.	1				
Tiltak							
1	Fundamenter	Ingen anbefalte tiltak.	1				
2	Drenering	Ingen anbefalte tiltak.	1				
3	Radon	Utføre radonmålinger.	2		5 000		
22 - Bæresystemer	Bærende søyler og dragere i plasstøpt betong.	Tilstand fremstår tilfredsstillende, avvik er ikke observert.	1				
Tiltak							
1	Bæresystemer	Ingen anbefalte tiltak.	1				
23 - Yttervegger/Fasader, dører og vinduer, porter, solavskjerming	Grunnmur og bærende yttervegger i betong. Yttervegger over terreng er pusset og malt. Ytterdører i aluminium og glass og tre. Vinduer i fellesarealer ble i hovedsak byttet i 2002. Eldre vinduer ved vaskekjeller. Garasjeport med motor.	Avskalling av maling i større flak utenfor 1. etasje i bakgård. Mulig plastbasert maling med mangelfull diffusjonsevner. Det er opplyst at puss er fra byggeår, men at det er gjort noe fornying (malerarbeider) i 2010. Aluminiumsdører fremstår funksjonelle og i tilfredsstillende stand. Tredører med fukt og råte. Vinduer fremstår generelt tilfredsstillende, men de eldre vinduene bør skiftes. I forbindelse med ombygging i loftetasje ble 16 velux-vinduer byttet ut med nye i 2025. Garasjeport er testet og fremstår ok. Klistremerke indikerer utført kontroll i 2024.	2				
Tiltak							
1	Yttervegger og fasader	Rehabilitere fasade med egnet, diffusjonsåpen maling, og puss der hvor behov.	2		400 000		
2	Ytterdører i aluminium	Skifte 2 stk. tredører.	2		40 000		
3	Trevinduer	Skifte eldre vinduer ved vaskekjeller.	2			30 000	
4	Garasjeport	Utføre årlig kontroll og service, drift.	1				

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
24 - Innervegger Inv. dører, vinduer, foldevegger	Malte overflater. Betongvegger ved hovedinngang og i trappeløp, gipsvegger i innvendig gang til leiligheter. Åpnet vegg i 3. etasje etter tidligere lekkasje. Branndører i tre.	Overflater fremstår funksjonelt tilfredsstillende, med noe slit og elde. Bør males jevnlig. Utbedringer etter lekkasje er i gang, tiltak ikke medtatt. Branndører fremstår tilfredsstillende.	1				
Tiltak							
1	Malte vegger	Male overflater.	2			50 000	
2	Fuktskade	Fullføre nåværende utbedringer.	1				
3	Branndører	Ingen anbefalte tiltak.	1				
25 - Gulv og himlinger (Dekker)	Malt himling med utvendige lamper i de fleste etasjer. Gang i 2. etasje med nedsenket systemhimling. Flisgulv i gang 5. etasje, for øvrig gulvbelegg og terrazzo i trappeløp og hovedinngang. Eldre flisgulv i teknisk rom i kjeller. Betonggulv med antatt epoxybelegg i kjeller.	Overflater fremstår tilfredsstillende. Enkelte himlingsplater kan skiftes ut etter vannlekkasje. Flisgulv er bevart og fremstår eldre, men funksjonelt. Terrazzo likeså, men gulvbelegg har oversteget forventet levetid og bør fornyes. Overflate på betong fremstår slitt og slipes og overflatebehandles på nytt.	2				
Tiltak							
1	Himling er malt etasjeskille/betong	Male overflater vedlikeholdsmessig.	1			30 000	
2	Systemhimling	Skifte skadde/slitte plater.	2		50 000		
3	Gulvbelegg	Fornye gulvbelegg der dette er av eldre dato.	2			100 000	
4	Betonggulv	Slipe og overflatebehandle betonggulv i kjeller.	2			100 000	
26 - Yttertak Gesimser, takrenner og nedløp	Saltak med båndtekking i sink, opplyst rehabilitert i 2010. Det var ikke tilgang til tak på befaringstidspunktet.	Tak ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst. Det er ikke opplyst om problemer med tak, f.eks. lekkasjer.	1				
Tiltak							
1	Yttertak	Etablere tilkomst til tak.	2			20 000	
2	Taktekking	Ingen anbefalte tiltak grunnet opplyst alder.	1				
27 - Fast inventar, piper, kjøkkeninnredning	Ikke aktuelt i fellesarealer.	IA					

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
28 - Trapper og balkonger mm. Baldakiner og skjermtak	Ett innvendig trappeløp fra kjeller til 6. etasje. Flere kortere trapper ved varierende plan i kjeller samt innenfor hovedinngang. Innvendig branntrapp ved gang til leiligheter. Rampe opp til port fra parkeringskjeller.	Trapper fremstår strukturelt tilfredsstillende. Overflater er stedvis slitt, tiltak for dette er medtatt for gulv tidligere. Branntrapp fremstår strukturelt OK, men med eldre teppebelegg. Grunnet typen areal anses det ikke som nødvendig å fornye dette. Gulv i rampe har samme tilstand som kjellergulv for øvrig, tiltak er medtatt i tidligere punkt.	1				
Tiltak							
1	Trappeløp	Ingen anbefalte tiltak.	1				
2	Branntrapp	Fornye overflater anses ikke som absolutt nødvendig, kun estetisk.	1			50 000	
3	Rampe	Se tiltak under gulv og himlinger.	1				
29 - Dokumentasjon bygg	FDV	Dokumentasjon i form av plantegninger same årkontroll for brann og nødlys mottett fra oppdragsgiver.	2				
Tiltak							
1	FDV	Opprette sporbart FDV system, serviceavtaler, rapporter etc.	2		20 000		
SUM BYGG			1,4	0	515 000	380 000	
3 - VVS							
31 - Sanitærinstallasjoner	Sanitærtekniske installasjoner er i hovedsak fra byggår med avløpsrør i støpejern. Det er utført enkelteoppgraderinger til MA rør. Røranlegg for nettvann er kobberrør i innstøpte og utenpåliggende forlegning. Armaturer er i stor grad to-greps.Hovedvannskran er merket på ventil. I varmesentral antas plassert en grunnvannspumpe, ikke befart.	Anleggene fremstår i generellt dårlig stand med unntak av nylig oppgraderte avløpsrør. Røranlegg har en forventet levetid på ca. 50 år og det vil være et forventet vedlikeholdsbehov i perioden. Ved befaring var det arbeider igang som følge av lekkasjer. Armaturer har normalt en forventet levetid på ca. 20 år. I teknisk rom kjeller var det høy fuktighet og korrosjonsskader på rør og utstyr. Hovedstoppekran er tydelig påvirket av fuktig inneklima og ikke tilstrekkelig merket. Grunnvannspumpe er ikke befart nærmere og heller ikke funksjonstestet.	2				
Tiltak							
1	Hovedstoppekran	Hovedstoppekran må merkes på dør	2	1 000			
2	Hovedstoppekran	Hovedstoppekran bør funksjonstestes	2				Forutsettes utført av drift, ingen kostnad medtatt.
3	Røranlegg nettvann	Røranlegg bør vurderes nærmere for tilstand og ev tiltak	2		30 000		
5	Grunnvannspumpe	Grunnvannspumpe bør funksjonstestes jevnlig	1				Forutsettes utført av drift, ingen kostnad medtatt.
6	Bunnledninger	Bunnledninger og stående soil anbefales kamerainspisert for vurdering av tilstand og ev tiltak.	2		30 000		

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
32 - Varmeinstallasjoner	Eiendommen er tilknyttet fjernvarme fra Fortum. Vekslere, pumper og fordeligsgrupper i teknisk rom kjeller. Det er montert ekspansjonskar.	Røranlegg er isolert med Glava skålrør og fremstår i normalt god stand.	1				
Tiltak							
1	Fjernvarme	Ingen anbefalte tiltak	1				
33 - Brannslokking	Brannslukking er ved manueller brannslukkeapparater plassert rundt i bygningen. OPAK AS har ikke utført brannteknisk vurdering av bygningen, kun visuelle vurdering av påvist utstyr.	Utstyr fremstår i normalt god stand og dokumenterte kontroller av utstyr påklistret slukkeapparater.	1				
Tiltak							
1	Brannslukkeapparater	Ingen anbefalte tiltak utover jevnlig kontroll	1				
34 - Gass og trykkluft	Det er ingen påviste installasjoner i bygget	Ikke relevant					
35 - Prosesskjøling	Det er ingen påviste installasjoner i bygget	Ikke relevant					
36 - Luftbehandlingsanlegg	Luftbehandling er begrenstet til avtrekksventilasjon for leiligheter samt enkelte avtrekksvifter i vaskekjeller. Kanalnett for avtrekk leiligheter er av type spiro. Det er i ettertid oppgitt at ny leilighet i 6.etg har montert eget ventilasjonsaggregat, dette er ikke befart men antas å ha levetid utover vedlikeholdsperioden. Kjellerareal forøvrig er ikke ventilert. Kanaler i garasje er til dels eldre firkantkanaler og enkelte nyere spirokanaler.	Avtrekkssystem for leiligheter fremstår i normal stand med forventet levetid ut perioden. Eldre kanalnett med vifter i garasje anbefales rengjort. Teknisk rom for varmesentral var ved befaring sterkt preget av fuktig miljø med høy grad av kondensering på enkelte kalde overflater.	2				
Tiltak							
1	Ventilering av kjeller	Det bør vurderes ventilering av kjellerareal og spesielt teknisk rom. Avkast kan vurderes å ventilere garasje.	2		500 000		
2	Kanalrens	Rengjøring av eldre kanalnett i garasje.	2		30 000		Utgår hvis det velges å installere ny ventilasjon
37 - Komfortkjøling	Det er ingen påviste installasjoner i bygget	Ikke relevant					
39 - Dokumentasjon VVS	Det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon for de VVS tekniske installasjoner.	Det er anbefalt å etablere FDV dokumentasjon for sporbar forvaltning	2				
Tiltak							
1	FDV-Dokumentasjon	Det bør etableres sporbar FDV dokumentasjon	2		20 000		
SUM VVS			1,7	1 000	610 000	0	
4 - ELEKTRO							

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
41 - Elkraft, generelt/ basisinstallasjoner	Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg forlagt i vegger og tak, og delvis åpent anlegg forlagt med kabel. Stigeledningene, samt mye av kursopplegget, er forlagt i både rør og åpent. Det er også bruk av kabelkanaler enkelte steder. I parkeringskjeller er det benyttet kabelstiger i forbindelse med ladeanlegg.	Føringsveier og jordingsanlegg vurderes å være i god stand.	1				
Tiltak							
1	Elkraft, generelt/ basisinstallasjoner	Ingen anbefalte tiltak.	1				
42 - Høyspent forsyning	Anlegget blir forsynt fra nettstasjon som er nettselskapet sitt ansvarsområde.	Ikke relevant da det er netteier som er ansvarlig.					
43 - Lavspent forsyning	Hovedfordeling er plassert i U-etasje. Den består av et gulvplassert stålplateskap og er plassert i eget rom i U-etasje. Vern består av effektbrytere og automater. Hovedsikring er på 3*400 A. Spenning og fordelingssystem er 230 V IT. Underfordelinger for alminnelig forbruk i hovedsak utført som nisjer etasjevis. Underfordelinger er fra typisk tidlig 2000-tall og består av eldre automater med og uten jordfeilvern. Det er også en underfordeling i vaskerom som består av automater med jordfeilvern. Det meste av kursopplegg er i tilfredsstillende stand, men det er innslag av eldre kursopplegg /(brytere etc.) noen plasser.	Fordelinger har en estimert levetid på 30 +/- 10 år. Både hovedfordeling og underfordelinger er i tilfredsstillende stand. Disse har en forventet gjenstående levetid på mer enn 10 år. Eldre kursopplegg bør oppgraderes.	1				
Tiltak							
1	Kursopplegg	Eldre kursopplegg bør oppgraderes.	2		75 000		
44 - Lys og Nødlysutstyr	Majoriteten av belysning består av lysarmaturer med T8 lysrør samt kompaktlysarmaturer. Det er i trappegang samt korridorer benyttet kompaktlysarmaturer, mens det i kjeller er benyttet armaturer med T8 lysrør samt sokler med LED pærer. Det er oppgradert til LED ved inngangsparti. Det er også byttet sproadisk til LED noen plasser ved vedlikeholdsbehov. Det som er av nødbelysning er av eldre type med lysrør.	Disse lyskildene har gått ut av produksjon som følge av EU direktivet. Mye av belysningen er også av eldre årgang. Det som er av LED belysning er i tilfredsstillende stand. All konvensjonell belysning i bygget bør byttes til LED. Dette gjelder også det som er av nødlys.	2				
Tiltak							
1	Belysning	Utskifting av konvensjonell belysning til LED.	2		110 000		
2	Nødbelysning	Utskifting av konvensjonell nødbelysning til LED.	2		25 000		

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
45 - Elvarme	Det er vannboren varme i bygget og dermed ikke installert noe elektrisk varme i fellesareal.	Ikke aktuelt.					
Tiltak							
1	Elvarme	Ikke aktuelt.					
46 - Reservekraft	Det er ikke etablert reservekraft i form av aggregat på eiendommen.	Ikke aktuelt.					
49 - Dokumentasjon elektro	Systematiske tiltak som skal sikre at virksomhetenes aktiviteter planlegges, organiseres, utføres, sikres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (Internkontrollforskriften § 3) og FEL § 9. En periodisk kontroll innebærer en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget, hvor hensikten er å avdekke eventuelle feil eller mangler som utgjør en risiko. Alle virksomheter, inkludert borettslag, sameier og andre organisasjoner, skal følge et internkontrollsystem for å sikre at de følger HMS-lovgivningen i Norge. Det er lovpålagt med internkontroll.	Foretaket har ikke et system for internkontroll. Tilstrekkelig system for internkontroll må etableres.	3				
Tiltak							
1	Internkontroll elektro	Etablere internkontroll elektro (lovpålagt).	3	20 000			
SUM ELEKTRO			1,9	20 000	210 000	0	
5 - TELE/AUTOMASJON							
53 - Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)	Det er installert et porttelefon anlegg på eiendommen. Det er av fabrikatet Urmet og består av ringepanel/anropsapparat på utsiden og svarapparat inne hos hver enkelt beboer.	Normal levetid for porttelefonanlegg er 10 +/- 5 år. Usikker på når dette anlegget er installert, men vil anslå alder til ca 15 år. Vi har ikke fått tilbakemeldinger om problemer med anlegget, men det må forventes oppgraderinger av anlegget i løpet av perioden basert på alder. Setter av en sum til dette.	1				
Tiltak							
1	Porttelefonanlegg	Oppgraderinger av porttelefonanlegg.	1			125 000	
54 - Alarm og signalsystemer (brann, adgang og innbruddsalarmanlegg)	Det er installert adgangskontrollsystem i bygget i form av elektroniske låser og brikkesystem. Det er et heldekkende brannalarmanlegg i bygget. Sentral er av merket Prodex Firescape. Sentralen er plassert i 1 etasje.	Det er ikke meldt om problemer med adgangskontrollsystemet så tilstanden betraktes som bra. Brannalarmanlegg har en estimert levetid på 15 +/- 5 år. Sentralen indikerte enkelte feil, men vi ble på befaringen opplyst om at service var bestilt. Tilstand på anlegget vurderes til å være tilfredsstillende.	1				
Tiltak							
1	Alarm og signalsystemer	Ingen anbefalte tiltak.	1				

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
56 - Automatisering (SD-anlegg)	Det er ikke installert SD-anlegg i bygget.	Ikke aktuelt.					
SUM TELE/AUTOMASJON			1,0	0	0	125 000	
6 - ANDRE INSTALLASJONER							
62 - Heiser	Det er installert en heis i bygget. Den er av merket Schindler og har en kapasitet på 5 personer. Den beveger seg mellom 6 plan. Heisen ble installert når bygget ble oppført i 1960.	Heiser har en estimert levetid på 40 +/- 10 år. Vi vil anbefale en utskifting av denne heisen i løpet av perioden basert på alder, da denne heisen er ca. 65 år.	2				
Tiltak							
1	Heis	Utskifting av heis.	2			1 600 000	
SUM TELE/AUTOMASJON			2,0	0	0	1 600 000	
7 - UTENDØRS							
72 - Utendørs konstruksjoner. Støttemurer, trapper og ramper i terreng, gjerder	Gjerde i bakgård, mot nabotomt.	Gjerde fremstår intakt og funksjonelt.	1				
Tiltak							
1	Gjerde	Ingen anbefalte tiltak.	1				
73 - Utendørs røranlegg	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett for VA.	Ingen større og gjentagende problemer med VA. Antatt alder på stikkledninger tilsier at disse bør videokontrolleres sammen med bunnledninger for vurdering av tilstand og ev. tiltak.	2				
Tiltak							
1	Stikkledninger	Kamerainspeksjon av stikkledninger mtp alder	2				Forutsettes utført ifm inspeksjon av bunnledninger.
74 - Utendørs elkraft	Belysning og annet elektrisk utstyr er tatt med i øvrige punkter. Det er ikke noe annen elkraft utomhus.	IA	1				
Tiltak							
1	Utendørs elkraft	Ingen anbefalte tiltak.	1				
76 - Veier og plasser	Ikke aktuelt for eiendommen.						
77 - Parker og hager	Bakgård med dekke over parkeringskjeller.	Overflate fremstår intakt. Det er ikke opplyst om fuktproblematikk eller lekkasjer nå, men observert noe avskallinger på himling i parkeringskjeller fra tidligere lekkasjer. Rehabilitering av dekke er pågående i 2025.	1				
Tiltak							

Pkt	Beskrivelse	Tilstand og tiltak	TG	Kostnad Strakstiltak	Kostnad 1-3 år	Kostnad 4-10 år	OPAK kommentar
1	Bakgård	Fullføre rehabilitering. Tiltak ikke medtatt her, da det pågår.	1				
SUM UTENDØRS			1,3	0	0	0	
		Samlet gjennomsnittlig TG for bygning (uvektet):	1,5				
							TOTAL
		Sum eks. mva.		**21 000**	**1 335 000**	**2 105 000**	**kr 3 461 000**
		+ MVA 25 %		5 250	333 750	526 250	**kr 865 000**
		Totalt sum inkl. mva, avrundet		**26 250**	**1 668 750**	**2 631 250**	**kr 4 330 000**
		Forhold som bør undersøkes nærmere:					

	Kostnad	Vedlikehold		Totalt
	Strakstiltak	1 - 3 år	4 - 10 år	
2. Bygningsmessig	0	515 000	380 000	895 000
3. VVS installasjoner	1 000	610 000	0	611 000
4-6. Elkraft, tele/aut., andre installasjoner	20 000	210 000	1 725 000	1 955 000
7. Utendørs	0	0	0	0
Sum eks. mva	**21 000**	**1 335 000**	**2 105 000**	**3 461 000**
MVA 25 %	5250	333750	526250	865 250
Sum inkl. mva	**26 250**	**1 668 750**	**2 631 250**	**4 326 250**

144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo

Befaringssted: Linstows gate 6, Oslo
Befaringsdato: 06.08.2025
Utført av: OPAK AS



Bilde nr. 1
Oversiktsbilde fasade.



Bilde nr. 2
Kjellervinduer ved vaskekjeller.



Bilde nr. 3
Oversiktsbilde bakgård.



Bilde nr. 4
Fasade i bakgård, vinduer til leiligheter.



Bilde nr. 5
Eldre tredør mot ikke undersøkt areal, samt flassende maling på vegg.



Bilde nr. 6
Maling flasser av i større flak.

144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo



Bilde nr. 7

Råte i terskel/karm og ytterdør bakgård.



Bilde nr. 8

Aluminiumsdør mot bakgård, tilsvarende hovedinngang.



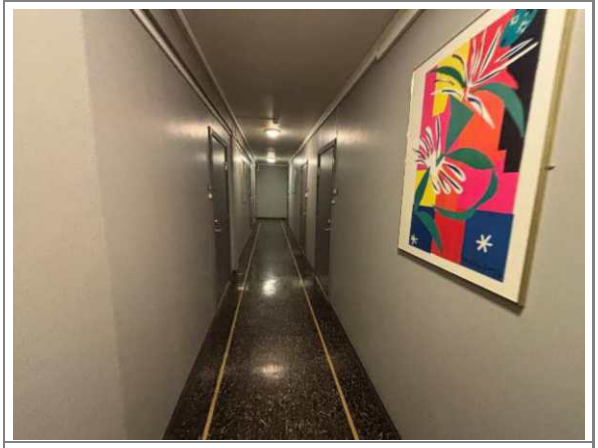
Bilde nr. 9

Gulvlister skadet og slitasje innvendige vegger.



Bilde nr. 10

Garasjeport fremstår OK, bør kontrolleres årlig.



Bilde nr. 11

Gang med eldre flisgulv og ellers malte overflates. Fornyes vedlikeholdsmessig.



Bilde nr. 12

Åpning i vegg etter tidligere lekkasje, under utbedring.

144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo



Bilde nr. 13

Absorberende matter i etasje under lekkasjen.



Bilde nr. 14

Tegn på mulig fuktinntrening gjennom vegg i kjeller.



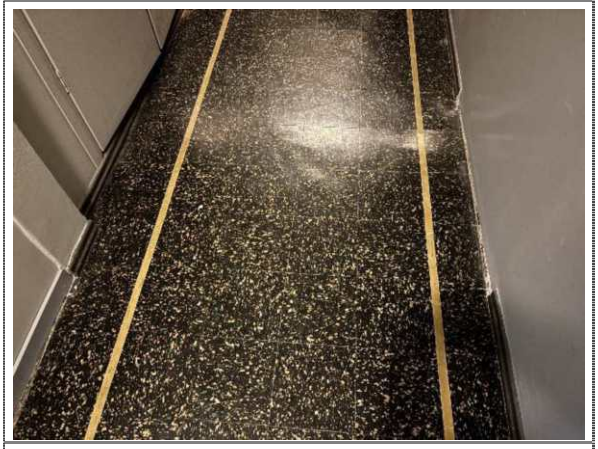
Bilde nr. 15

Eldre overflater spesielt i vaskekjeller.



Bilde nr. 16

Vegg i parkeringskjeller, mulig fukt.



Bilde nr. 17

Flisgulv fra byggeår.



Bilde nr.18

Malt himling med utenpåliggende el-installasjoner.

144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo



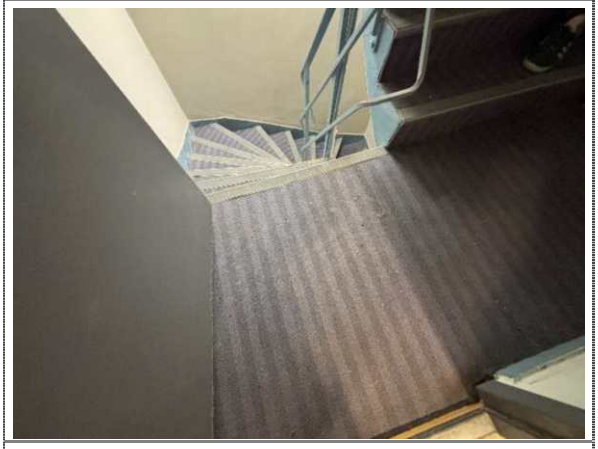
Bilde nr. 19

Gulvbelegg i oppusset gang.



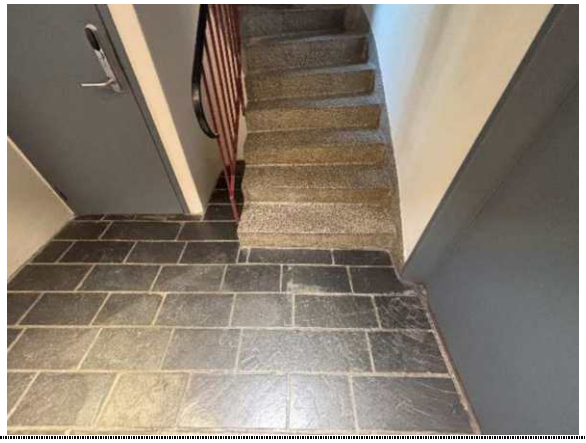
Bilde nr. 20

Nedsenket systemhimling i en av etasjene.



Bilde nr. 21

Teppe i branntrapp. Anses ikke som nødvendig å oppgradere.



Bilde nr. 22

Varierende gulvflater fra fliser og terrazzo til betong og gulvbelegg.



Bilde nr. 23

Eldre fliser på gulv i kjeller.



Bilde nr. 24

Betonggulv i parkeringskjeller fremstår med slitasje og bør overflatebehandles.

144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo



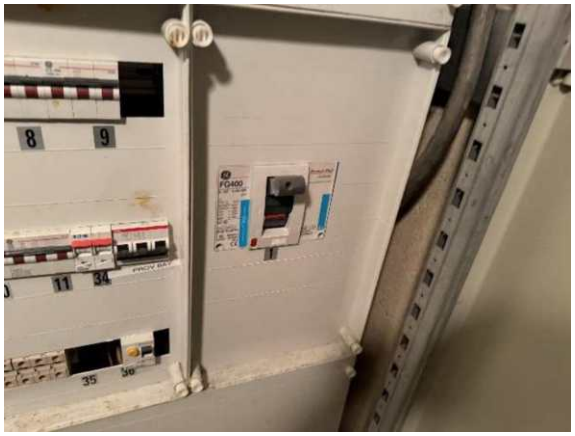
Bilde nr. 25
Tegn på mulige fuktutslag fra bakgård.



Bilde nr. 26
Himling i parkeringsgarasje, mulige fuktutslag.



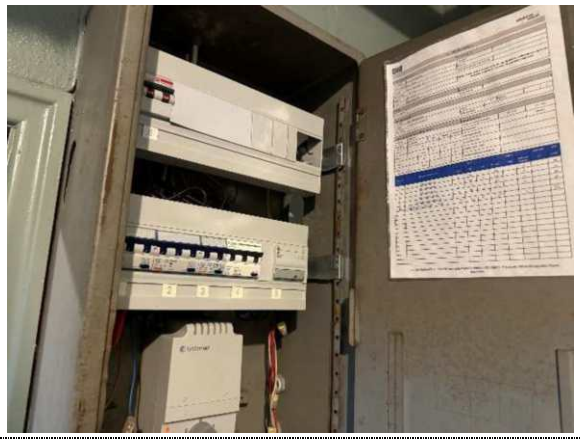
Bilde nr. 27 Hovedfordeling er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 28 Hovedfordeling er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 29 Underfordelinger er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 30 Underfordelinger er i tilfredsstillende stand.

144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo



Bilde nr. 31 Eksempel på eldre kursopplegg som bør skifts ut.



Bilde nr. 32 Eksempel på eldre kursopplegg som bør skifts ut.



Bilde nr. 33 Eksempel på eldre kursopplegg som bør skifts ut.



Bilde nr. 34 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 35 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 36 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.

144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo



Bilde nr. 37 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 38 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 39 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 40 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 41 Eksempel på eldre konvensjonell belysning som bør byttes til moderne LED.



Bilde nr. 42 Det er oppgradert til LED ved inngangsparti og noen andre steder.

144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo



Bilde nr. 43 Eksempel på eldre nødlys som bør byttes til LED armatur.



Bilde nr. 44 Porttelefonanlegg i ok stand, men enkelte oppgraderinger må forventes i løpet av perioden.



Bilde nr. 45 Brannalarmanlegg som er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 46 Brannalarmanlegg som er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 47 Eldre heis som er i ok stand, men som bør skiftes ut i løpet av perioden basert på alder.



Bilde nr. 48 Eldre heis som er i ok stand, men som bør skiftes ut i løpet av perioden basert på alder.

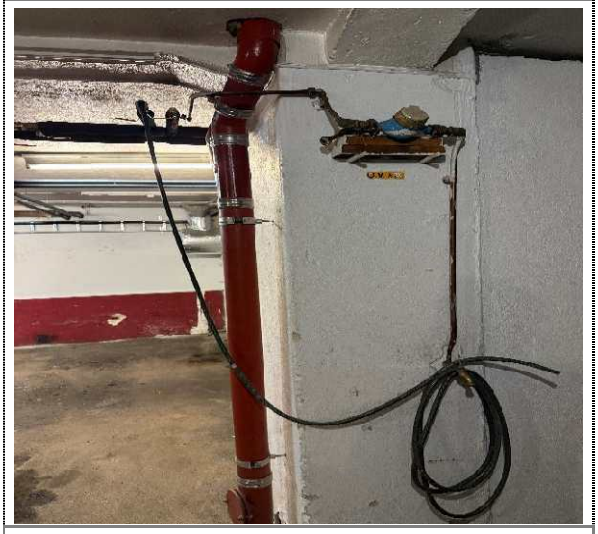
144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo



Bilde nr. 49 Nettvannsledninger kondenserer og bør isoleres.



Bilde nr. 50 Eksempel på eldre rørledninger og utstyr i kobber.



Bilde nr. 51 Eksempel på utstyr som er frakoblet, disse bør fjernes.



Bilde nr. 52 Eldre spillvannsledninger anbefales kamerainspisert.



Bilde nr. 53 Enkelte steder er spillvannsledninger oppgradert



Bilde nr. 54

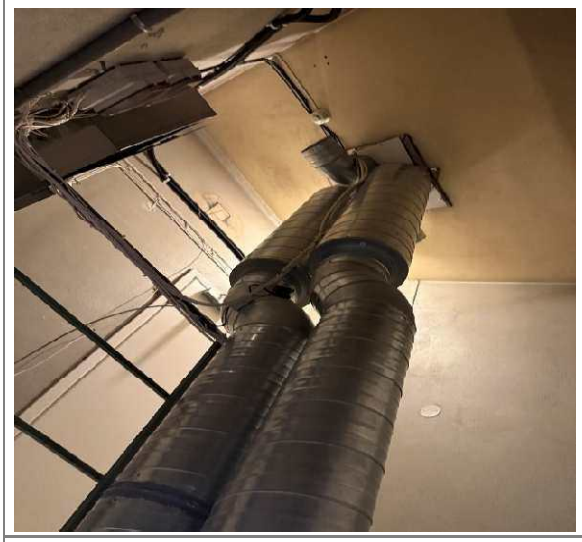
144009 Tilstandsvurdering 3 eiendommer Oslo



Bilde nr. 55 Teknisk rom er preget av dårlig luftutskifting og høy luftfuktighet. Areal må ventileres bedre.



Bilde nr. 56 Rørledninger for kaldt nettvann kondenserer. Areal anbefales ventilert.



Bilde nr. 57 Eksempel på kanalføringer i trappesjakt for avtrekksventilering av leiligheter.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den

13. februar 1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Lonstowsgt. 6

Journalnr.

57/2150/HF

Arbeidets art

Boligblokk m/kontorer

Avsluttende synsforretning

17/1-64

Bygningens art

Byggherre

Tømmermester Trygve Bjerke, Hammerstadgt. 8/10 . Oslo.

Byggemelder

Arkitektene Klingenberg og Klingenberg, Kirkeveien 64, Oslo.

Ansvarshavende

Tømmermester Trygve Bjerke.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

Garasjen må brukes i overensstemmelse med den gitte approbasjon.

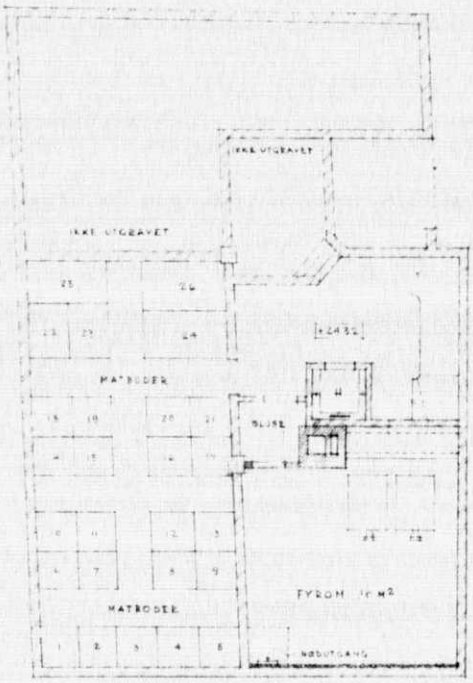
Distriktsingeniør

G. Heber

H. Greftegreff
Bygningsinspektør

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000 - A 673/62



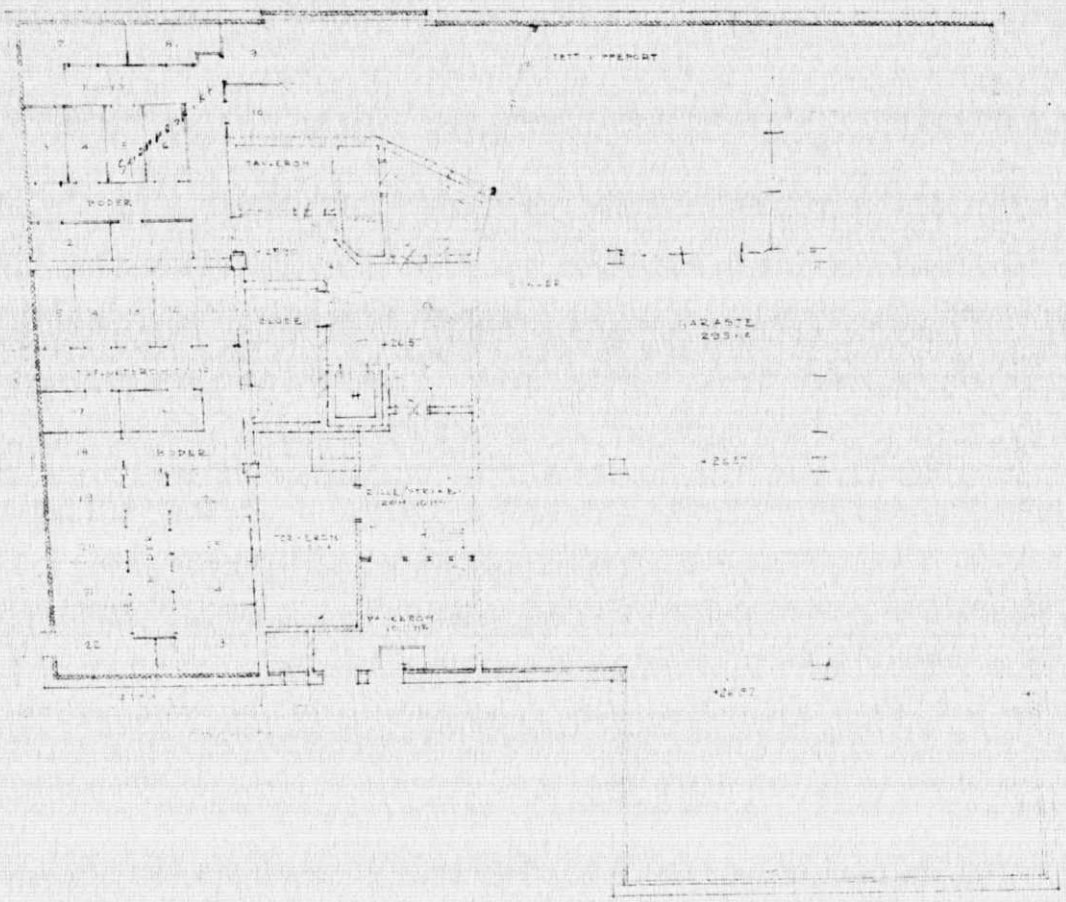
61

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 SEP 1963

N.B. BOD 1-21 ER FOR HYBELLEILIGHETENE
BOD 22-23-25 — — 2 ARBEIDS — —
BOD 24-26 — — 3 — —

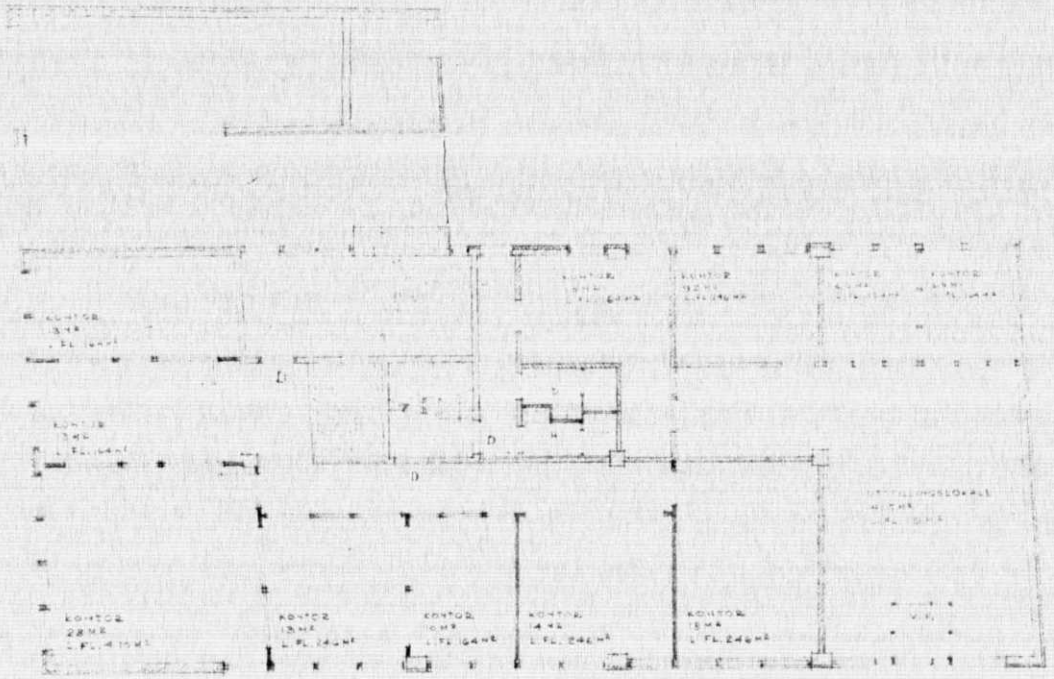
7-9-63

LINSTOWS GATE 6 | 1:100
PLAN AV UNDERKJELLER | 46
KLINGENBERG & KLINGENBERG
ARKITEKTER MNAL OSLO

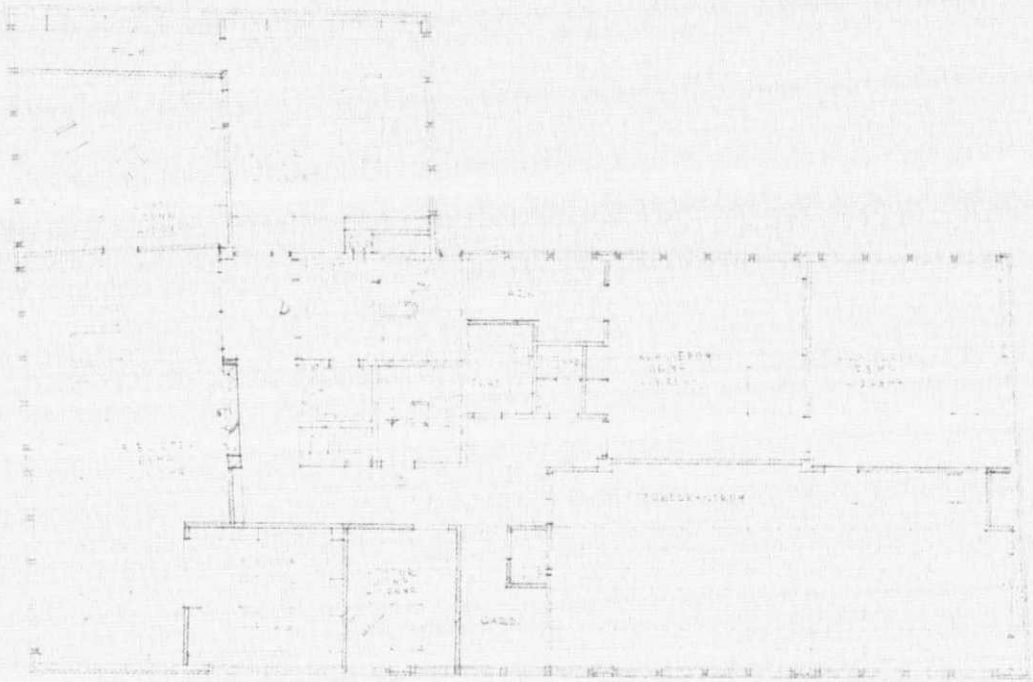


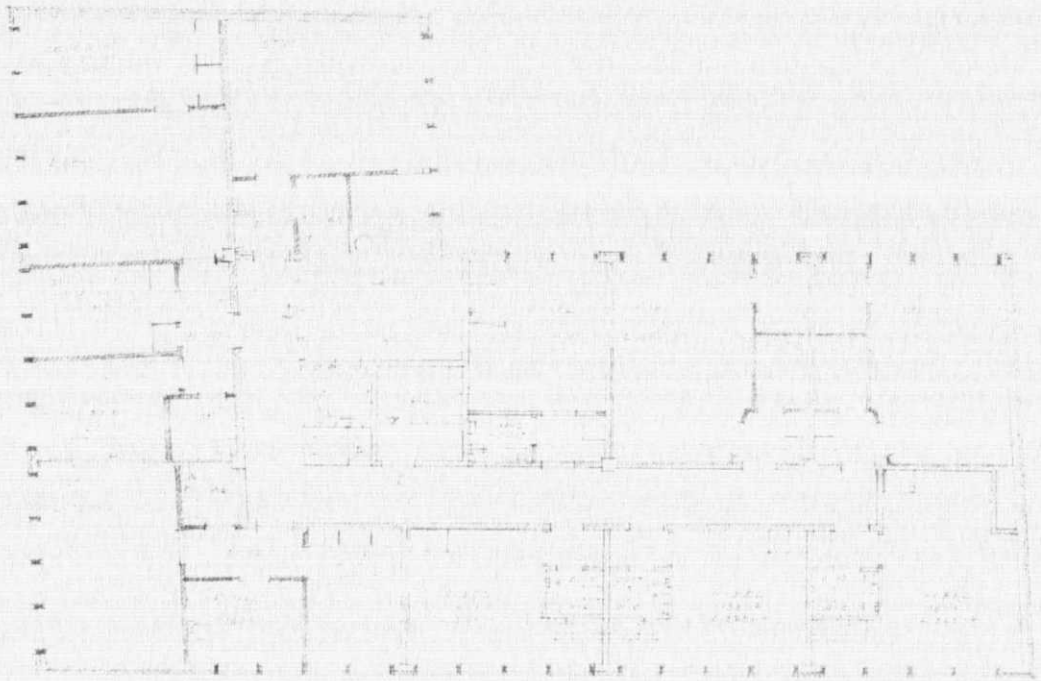
5

HB. BOD 1-6, 8, 11-21 ER FOR HYBELLEILIGHETENE
BOD 7, 9, 10 — " — 2 VÆRELSES — " —
BOD 22, 23 — " — 3 — " — — " —



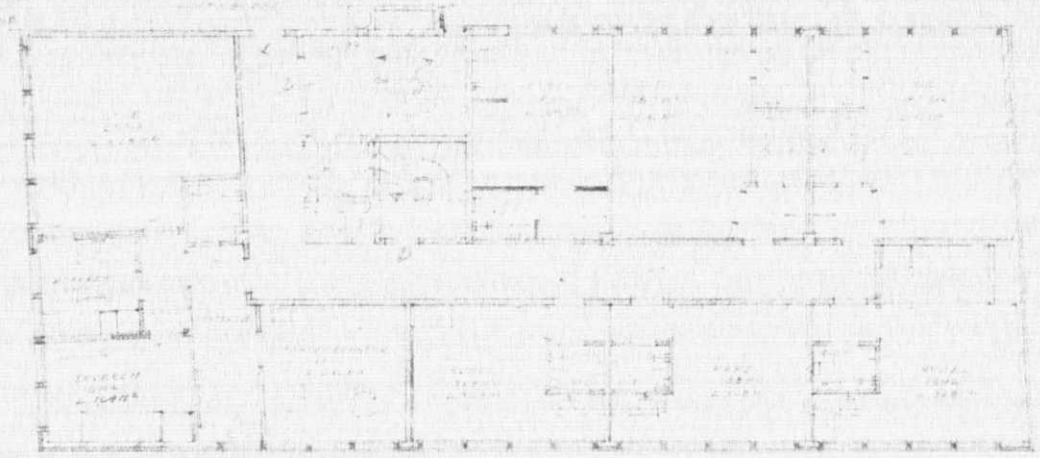
51





46

27 MAR 1960



47



48

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arch Uno AS
Parkveien 41B
0258 OSLO

Dato: 05 APR. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200311788-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINSTOWS GATE 6	Eiendom:	209/194/0/0
Tiltakshaver:	Dypro Eiendom As	Adresse:	Linstowgate 6., 0166 OSLO
Søker:	Arch Uno AS	Adresse:	Parkveien 41B, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - LINSTOWS GATE 6

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.

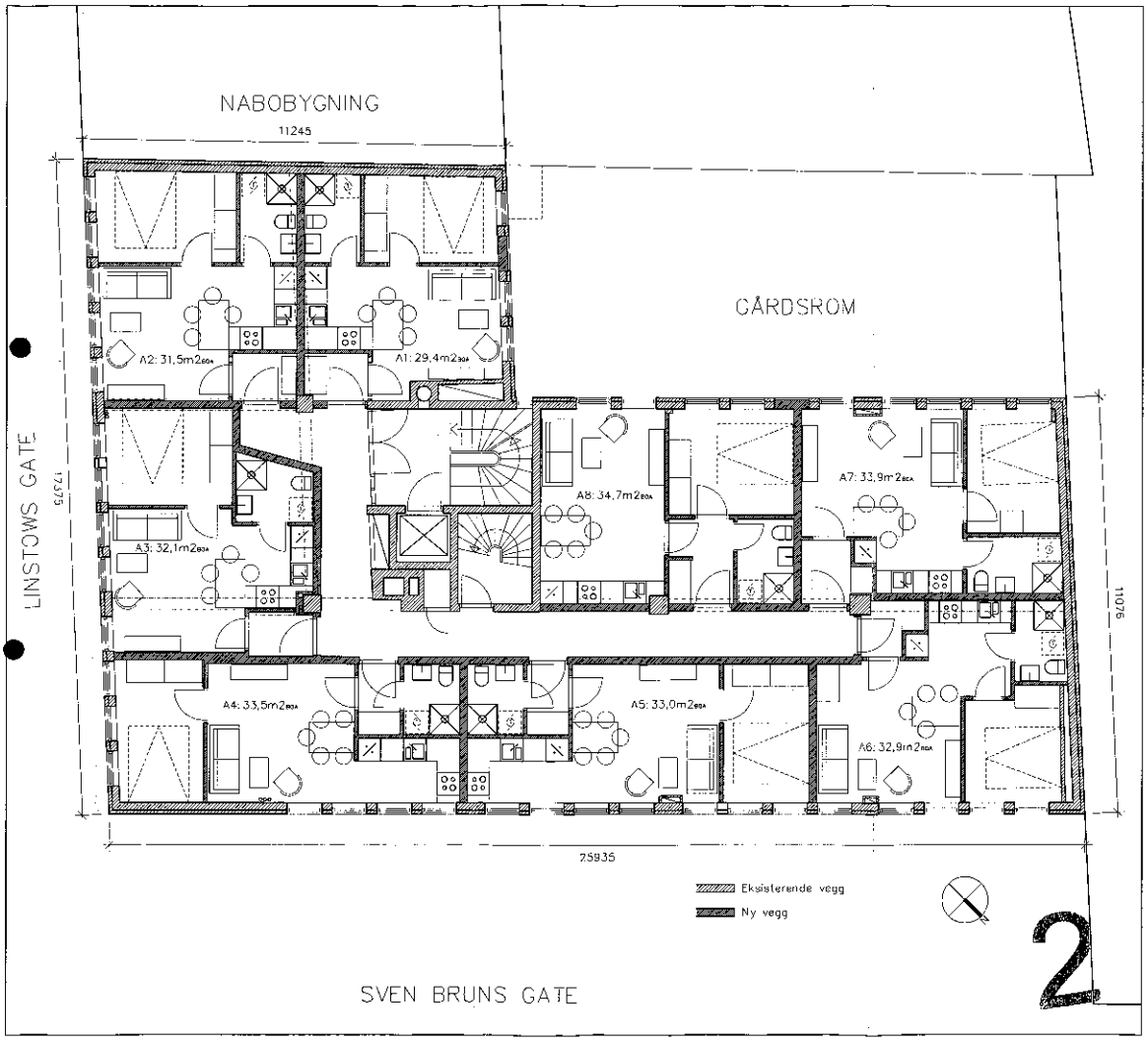
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Tegning	Tegn. nr	Rev.
NY PLAN 2.ETASJE	A–N02	.

E-2

Rev	Rev.dato		Sign.
.	20.10.03	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	mf
		Revisjonen gjelder	

Byggherre	Prosj.nr.
DYPRO EIENDOM AS	02090

Prosjekt
LINSTOWSGATE 6: BOLIGER 2.ET

Tegning
NY PLAN 2.ETASJE

Mål 1:100 Dato 20.10.03 Sign. mf Kontr. kn

A	Arkitekt ARCH UNO A/S Pilestredet 69 0350 Oslo 22955360	E	Elektro
B	Byggeteknikk	I	Interiørarkitekt
V	VVS	L	Landskapsarkitekt

ARCH UNO AS
ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON A.S.
PILESTREDET 69 0350 OSLO
TLF 22955360
FAX 22608253
E-POST post@archuno.no

Tegn. nr	Rev.
A–N02	.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Indigo Arkitekter As
Eyvind Lyches vei 6
1338 Sandvika

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.06.2025
	202318220 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marthe Næss Heggertveit	

Adresse:	LINSTOWS GATE 6	Eiendom:	209/194/0/0
Tiltakshaver:	DYPRO EIENDOM AS	Søker:	Indigo Arkitekter As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Linstows gate 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring kontor til bolig, mottatt 28.05.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202318220

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		23.11.2023	1/23
Plan 6 revidert	A20-03	22.11.2023	6/6
Snitt med fasade bakgård	A30-01	22.11.2023	6/7
Fasade nordøst mot Sven Bruns gate	A40-01	22.11.2023	6/8
Fasade sørøst mot Linstows gate	A40-02	22.11.2023	6/9

Fasade sørvest bakgård	A40-03	22.11.2023	6/10

Klagefristen er tre uker

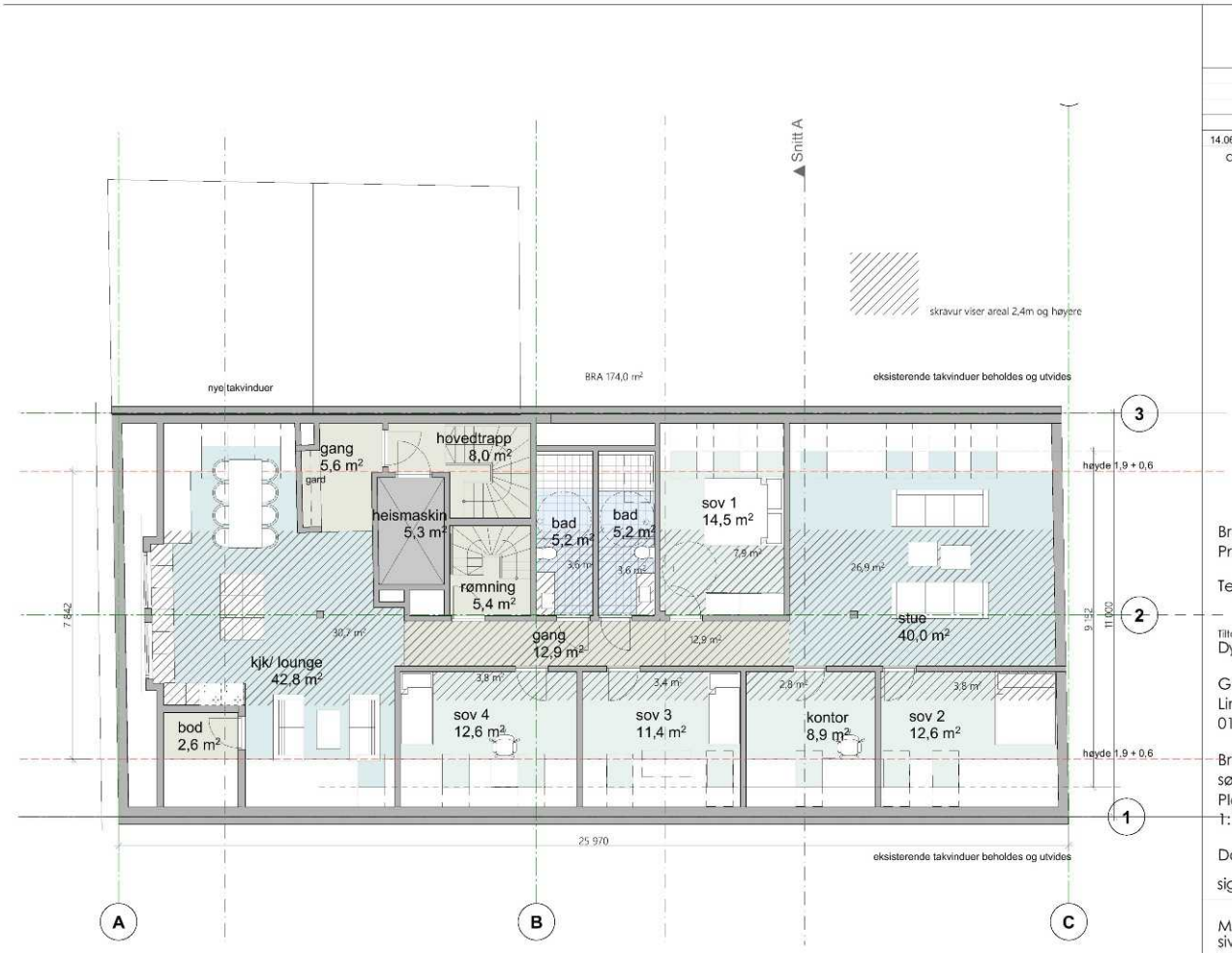
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marthe Næss Heggertveit - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
DYPRO EIENDOM AS, Linstows gate 6, 0166 OSLO



14.06.23 komplettering søknad
dato

INDIGO ARKITEKTER AS

Bruksendring kontor til bolig
Prosjektnr 22-681

Tegningsnr A20-03

Tiltakshaver
Dypro Eiendom AS

Gnr/Bnr 209/194
Linstows gate 6
0166 Oslo

Bruksendring
søknad
Plan 6. etasje
1:100

Dato oppr. 22.11.23

sign ktr rev

Marianne Høe
sivilarkitekt MNAL
Eyvind Lyches vei 6
1338 Sandvika
tlf 907 23 923
post@indigoarkitekter.no

17.06.2024 11.03

OCAB AS
Jongsåsveien 3
1338 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.07.2025
SONDRE LITLESKARE	202551070 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marthe Næss Heggertveit	

Adresse:	LINSTOWS GATE 6	Eiendom:	209/194/0/0
Tiltakshaver:	OCAB AS	Søker:	OCAB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Linstows gate 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for reparasjon av brannskille, mottatt 14.07.2025.

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

Klagefristen er tre uker

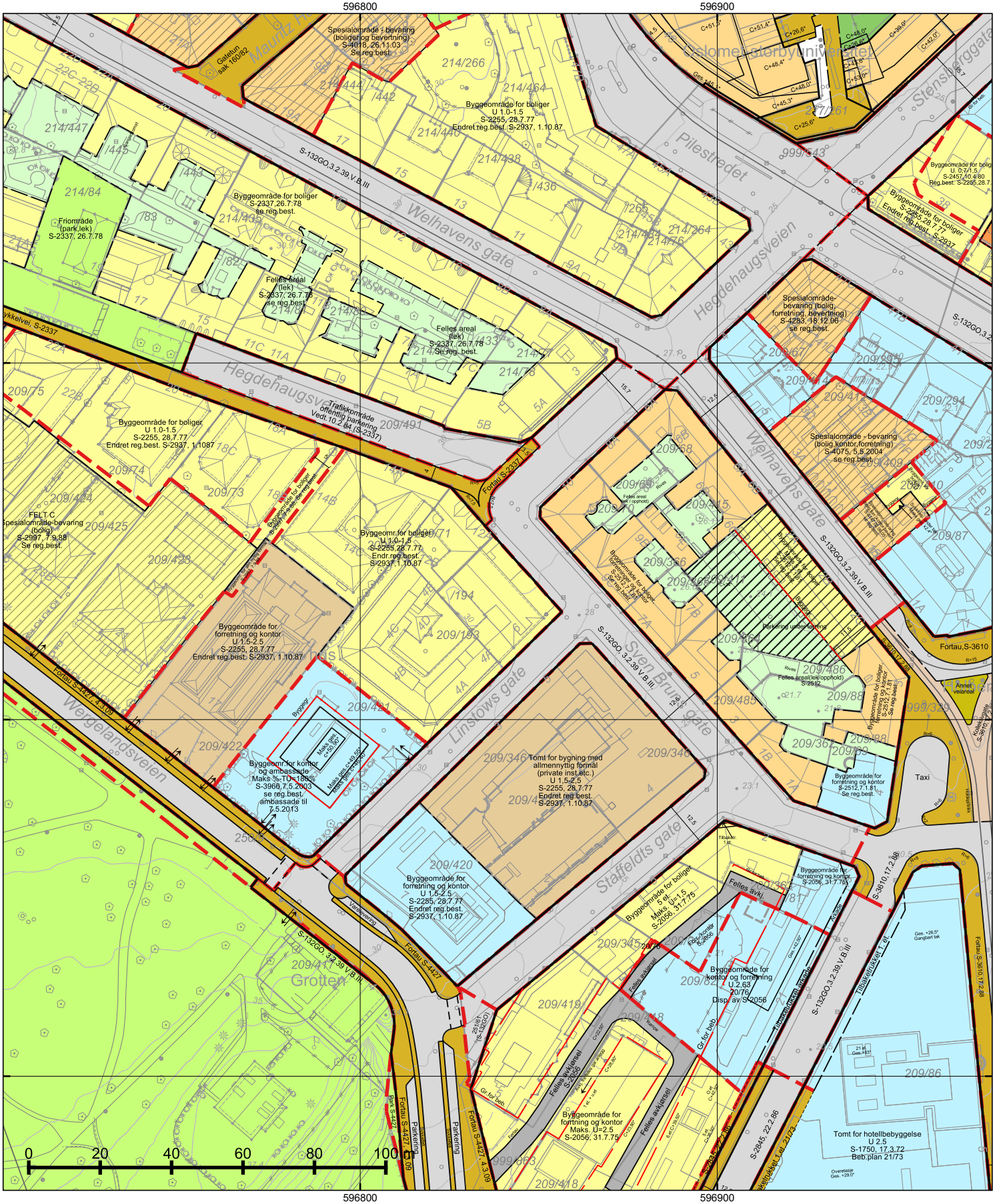
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marthe Næss Heggertveit - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
OCAB AS, Bryggen 3, 5003 BERGEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

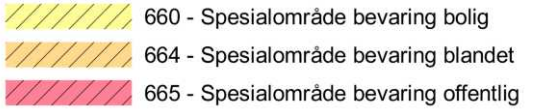
PlottID/Best.nr: 148274/ 86520383
Deres ref.:
Adresse: Linstows gate 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/194

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

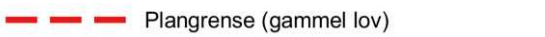
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

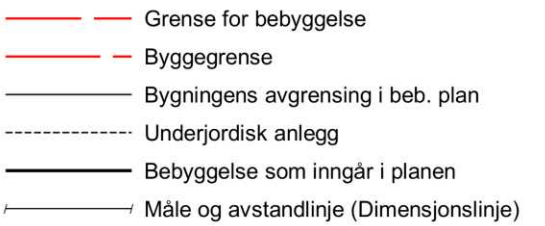


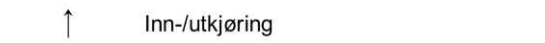














© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148274/86520383
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktor Wiese
LINSTOWS GATE 6

Dato: 07.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520383
8796848

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 194

Vi viser til bestilling av 20251007 for LINSTOWS GATE 6.

GNR. 209 BNR. 194

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.11.1843.

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

651 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

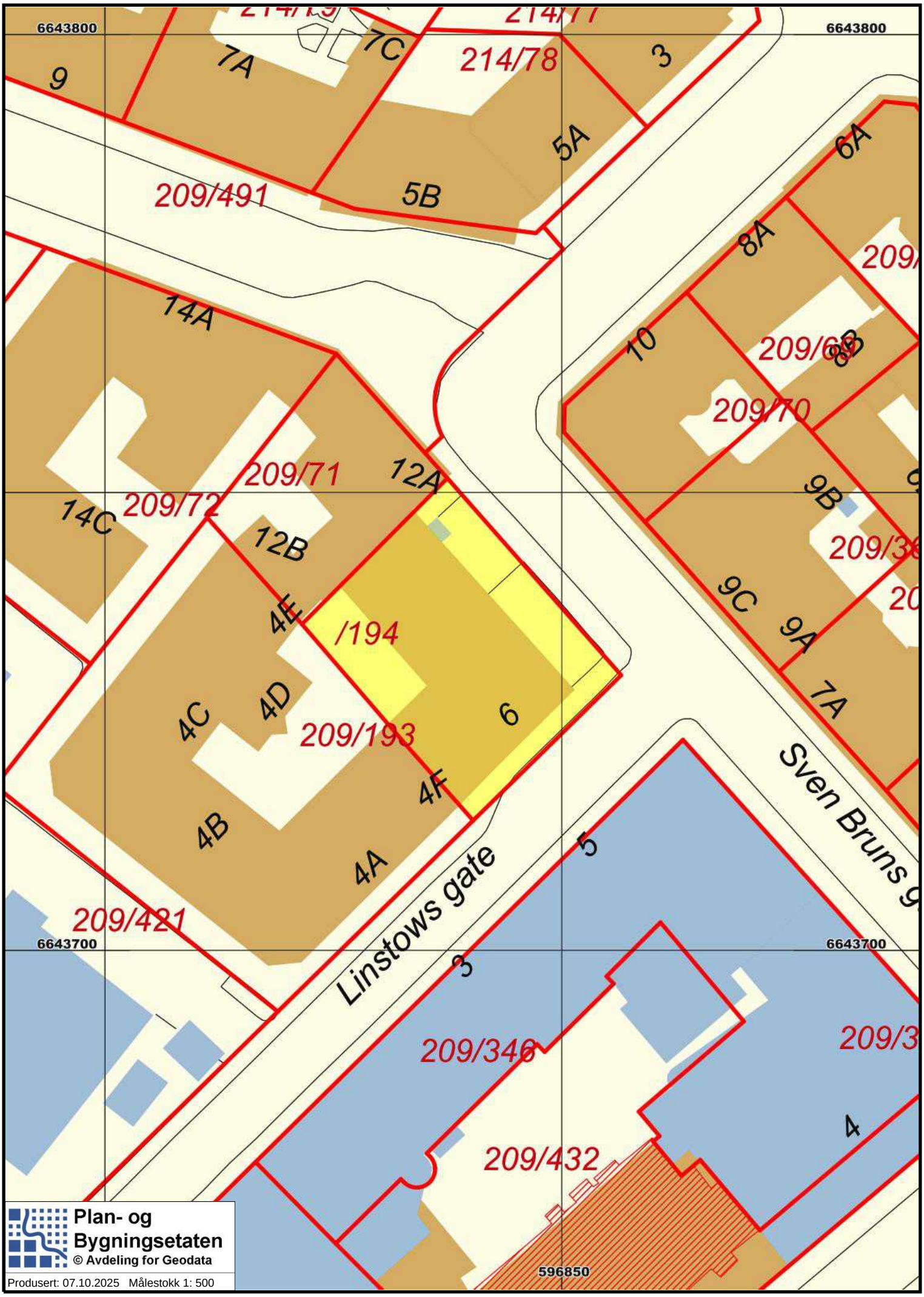
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

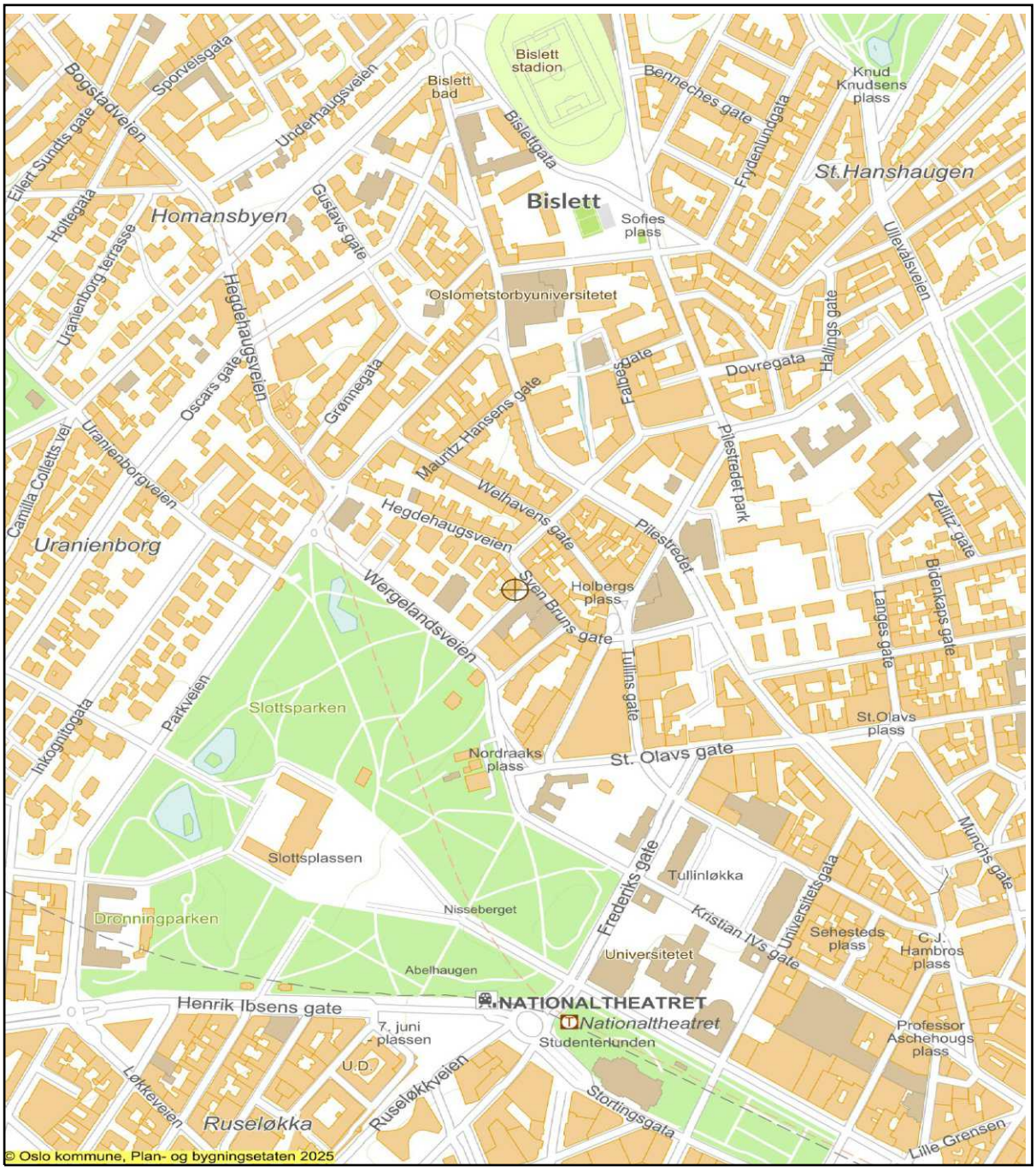
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6643800
6643800
6643700
6643700
214/78
209/491
209/71
209/72
209/70
209/193
209/421
209/340
209/432
/194
Linstows gate
Sven Bruns g
596850
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.10.2025 Målestokk 1: 500

Oversiktskart

Adr.: Linstows gate 6 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 209 / 194 **Skolekrets (2020/2021):** Ruseløkka



Dato: 07.10.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

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)

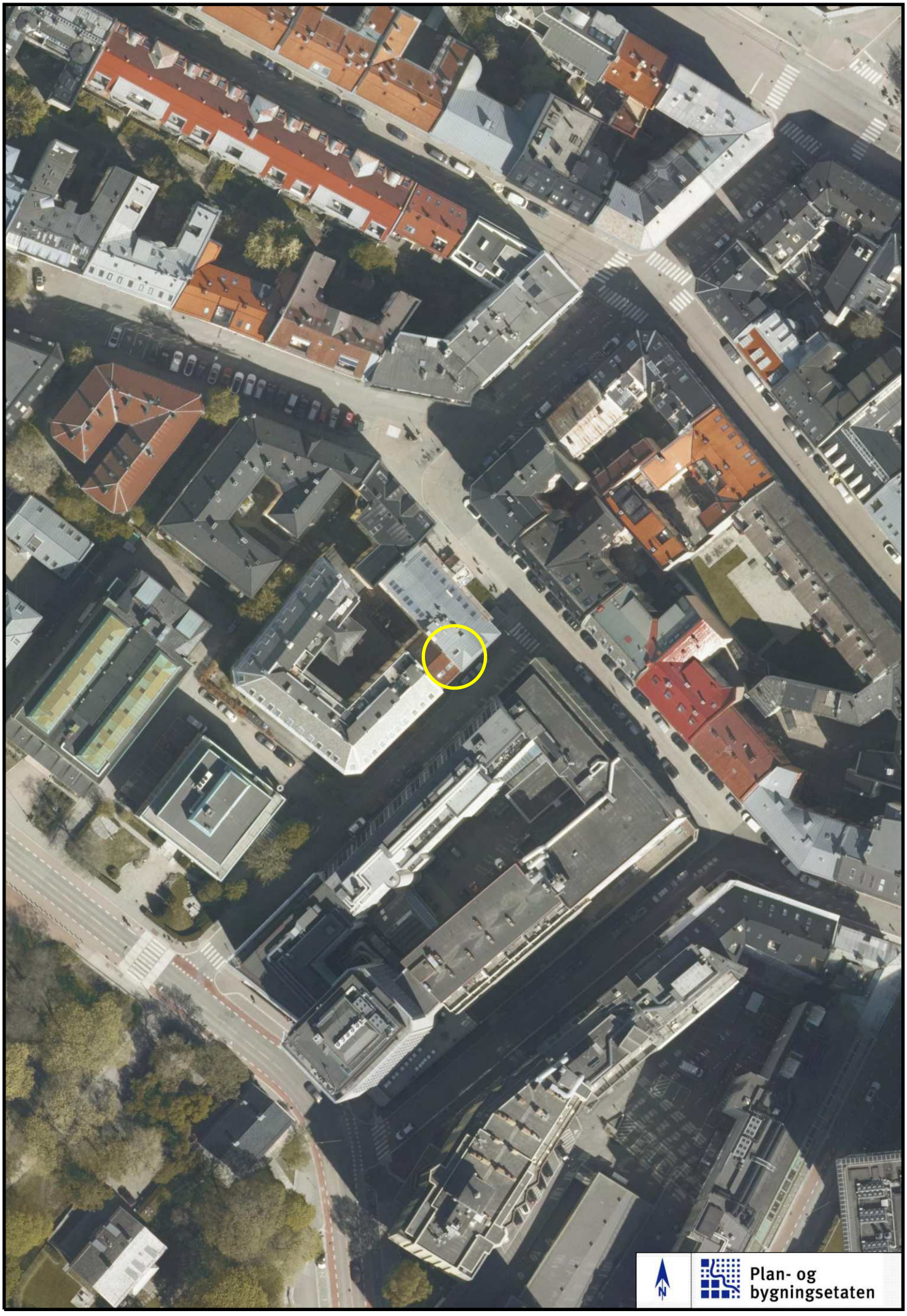
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



Linstows gate 6 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.10.2025

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 26101 Tinglyst: 28.05.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT

28.MAI 91 026101

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Bjerkegruppen A/S	Postboks 9568 Egertorget, 0128 Oslo	423260

1. Eiendom	Gnr. 209	Bnr. 194	Fnr.	Kommune Oslo

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	Aud Helene Dyremyhr	080530 [redacted]
	Sissel Bjerke	090760
	Trygve Bjerke	231256

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring 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).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[x] 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

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

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).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1762	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1762	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	G	120		21	B	27		41			
2	N	153		22	B	20		42			
3	N	104		23	B	84		43			
4	N	330		24	B	20		44			
5	B	34		25	B	20		45			
6	B	67		26	B	27		46			
7	B	47		27	B	30		47			
8	B	20		28	B	27		48			
9	B	20		29	B	20		49			
10	B	27		30	B	48		50			
11	B	30		31	N	195		51			
12	B	27		32				52			
13	B	20		33				53			
14	B	34		34				54			
15	B	67		35				55			
16	B	47		36				56			
17	B	20		37				57			
18	B	20		38				58			
19	B	27		39				59			
20	B	30		40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		1762		Sum teller skal stemme m. 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.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Linstowsgate 6

7. Supplerende tekst

Fellesarealet utgjør 628 m2.
Sameiet forbeholder seg panterett for kr. 50.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av første tinglyste overdragelsessum.
Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster.

Dato 13/5 - 1991

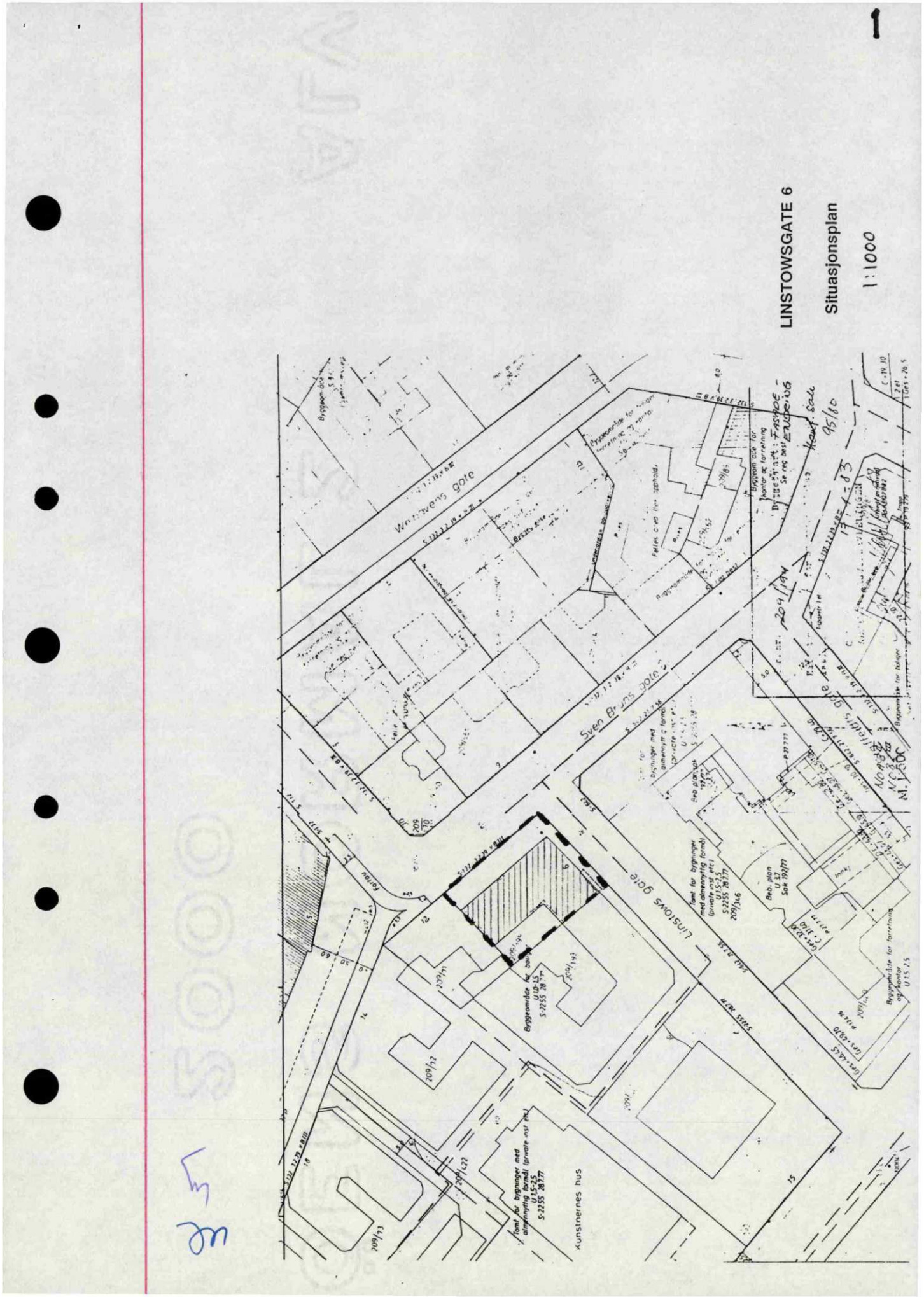
Sted Oslo

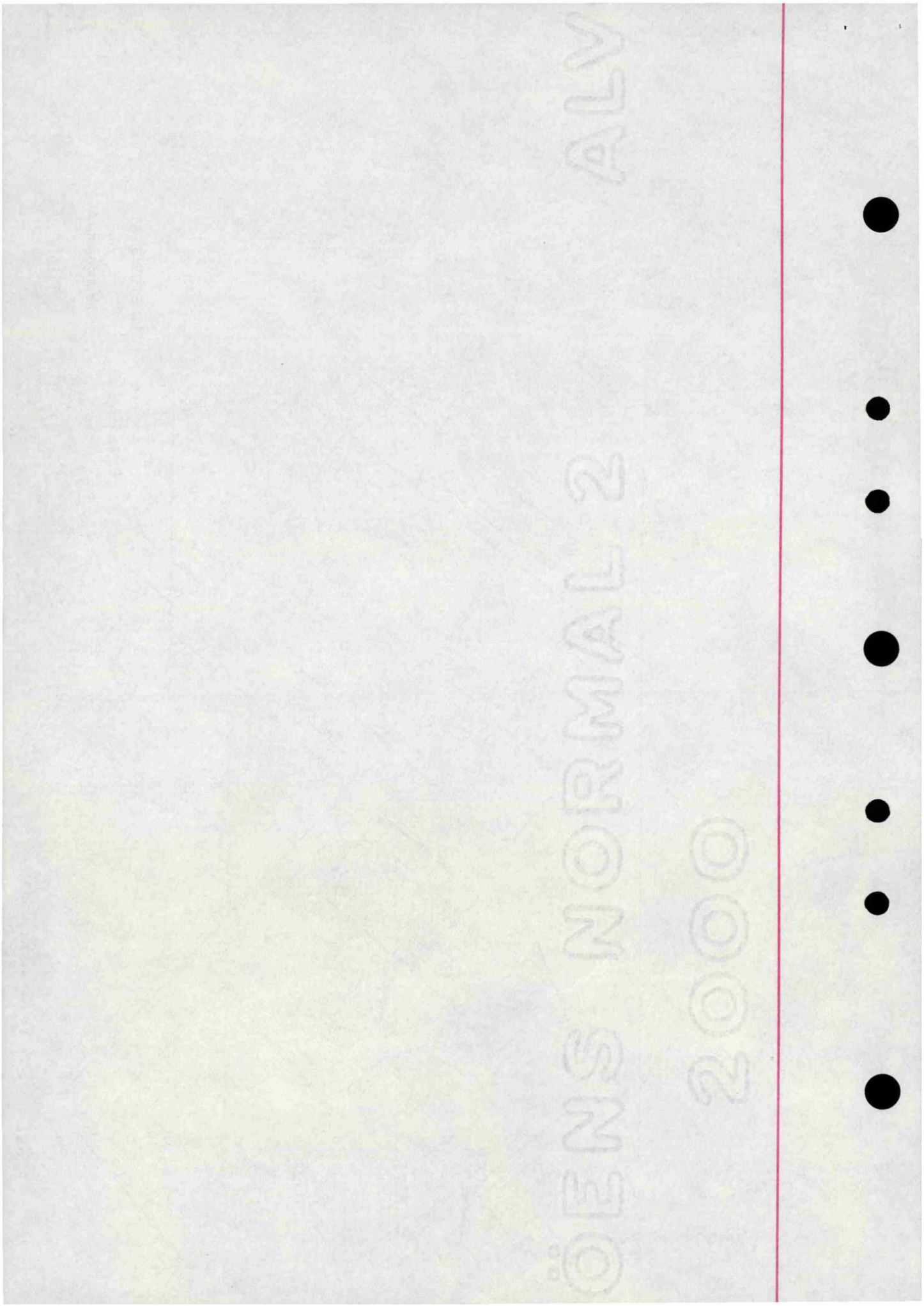
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Håakon Dyremyhr
m/fullmakt fra Aud Dyremyhr

Trygve Bjerke
m/fullmakt fra Sissel Bjerke

Tinglysingsstempel

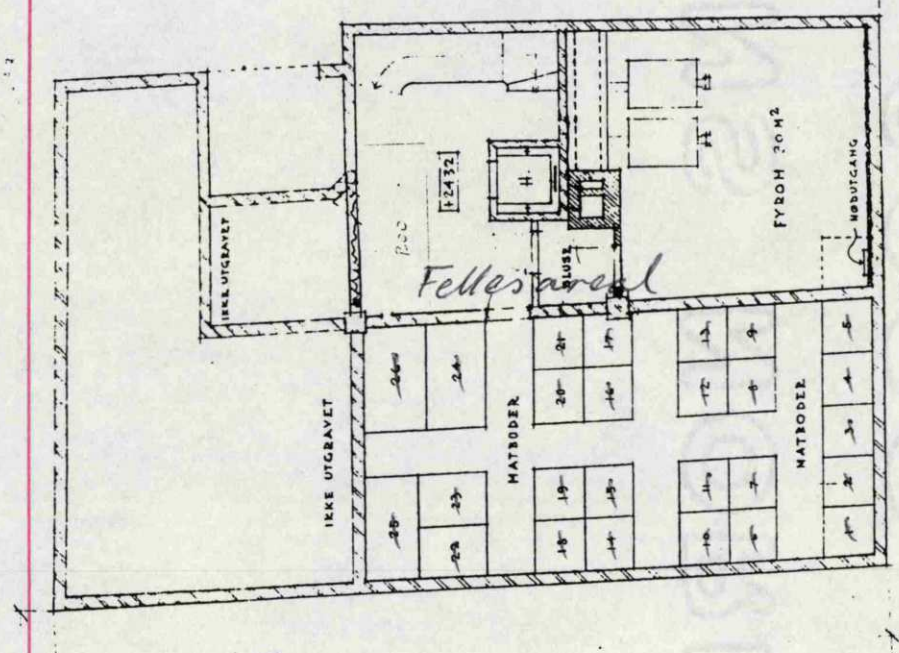

1
LINSTOWSGATE 6
Situasjonsplan
1:1000
Wergelandsgate
Sven Brunsgate
Linstowsgate
Kunstnernes hus


ØFNS NORMAL-2
ALV
2000

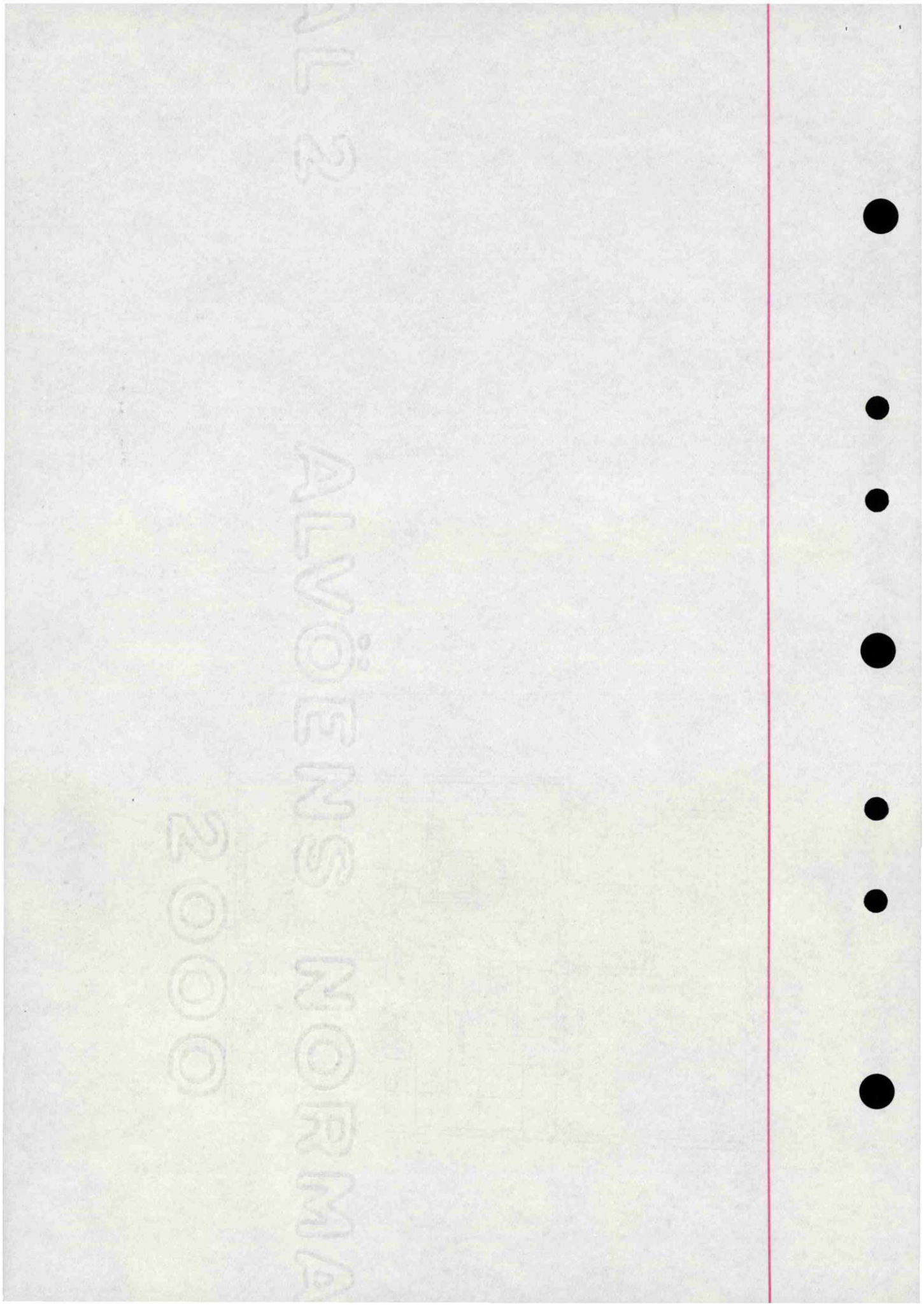
2

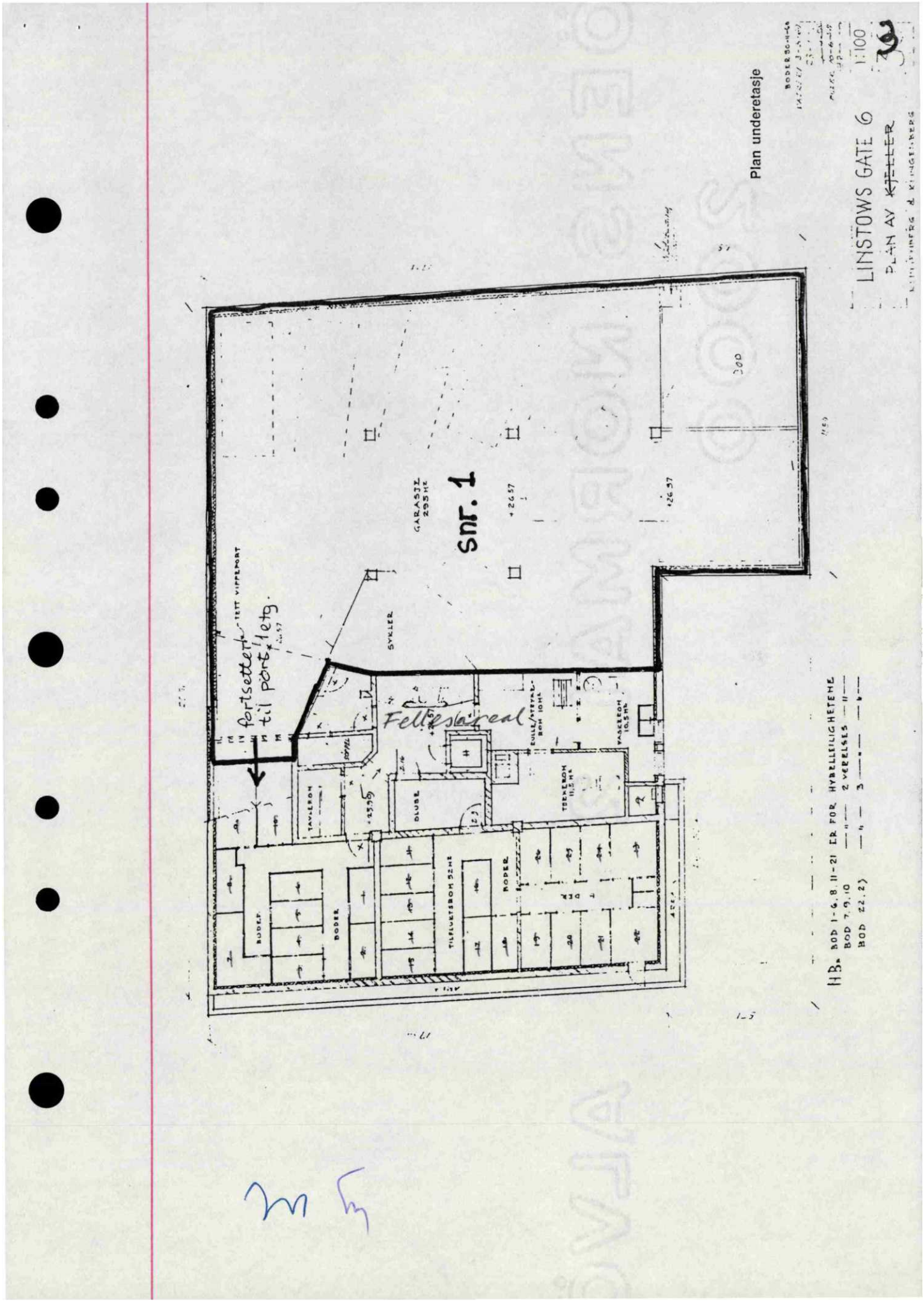
Plan kjeller

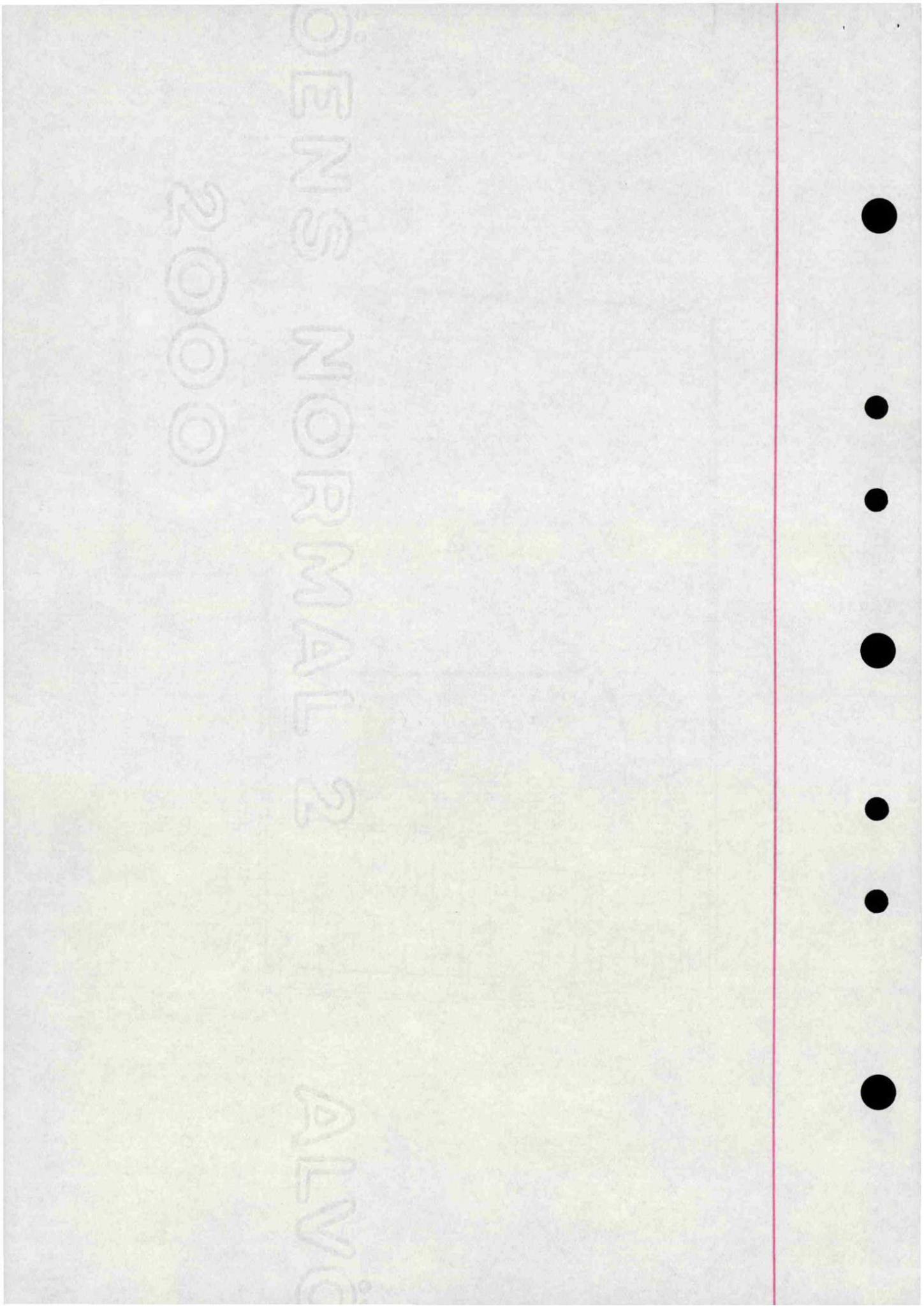
LINSTOWS GATE 6
PLAN AV ~~UNDERKJELLER~~
1:100
46
2-9-63
30-11-63

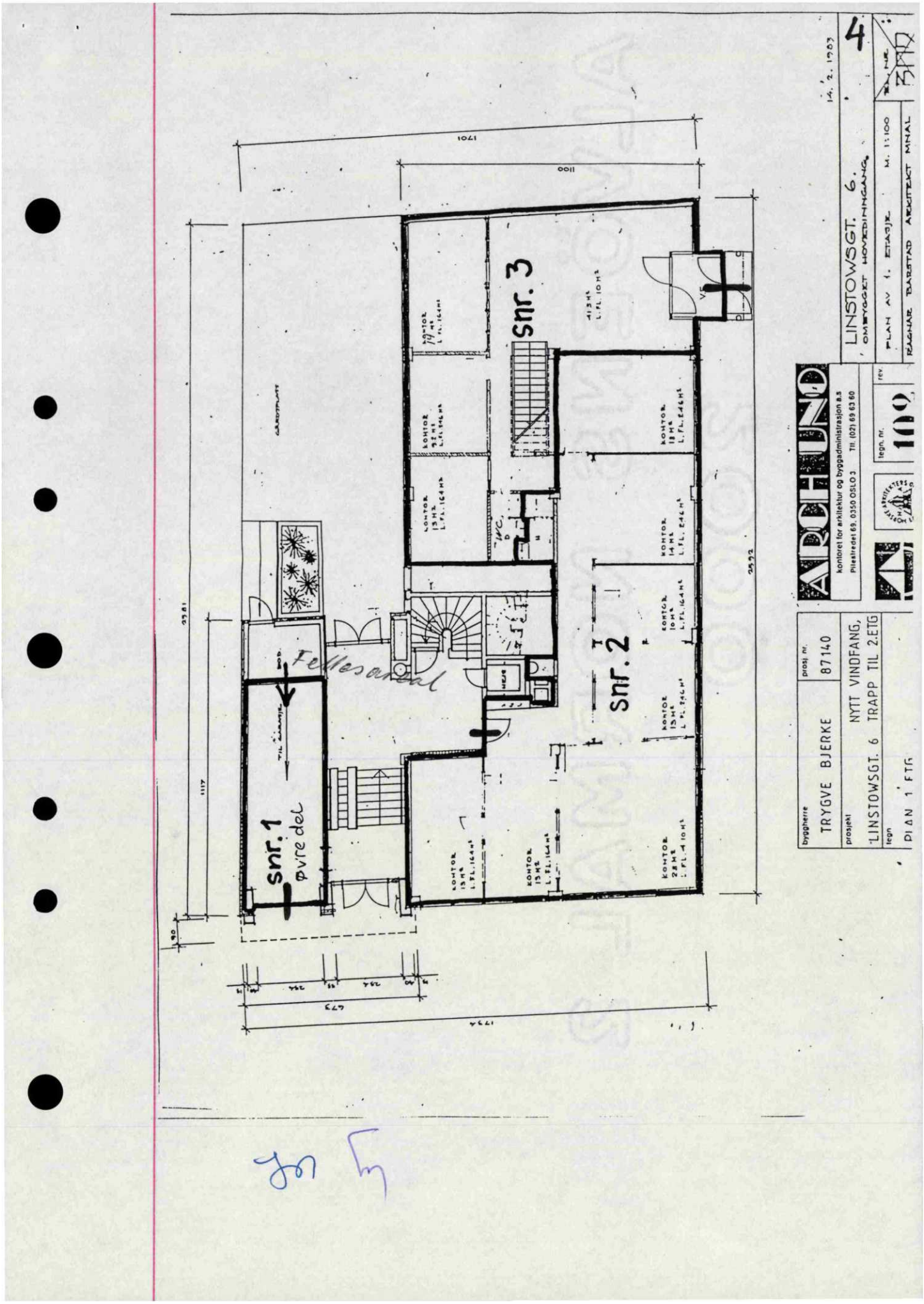


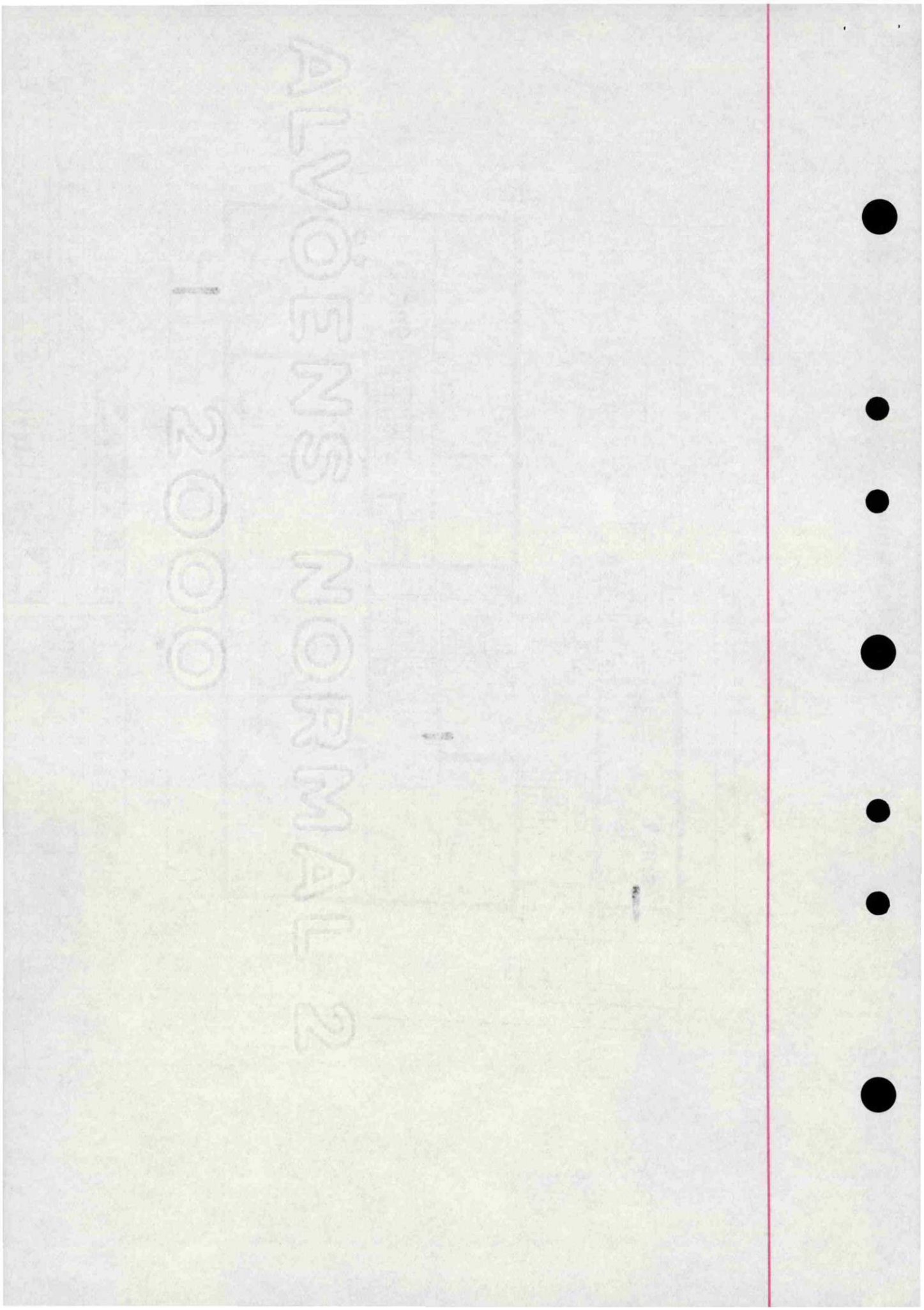
NB. BOD 1-21 ER FOR HYBELLEILIGHETENE

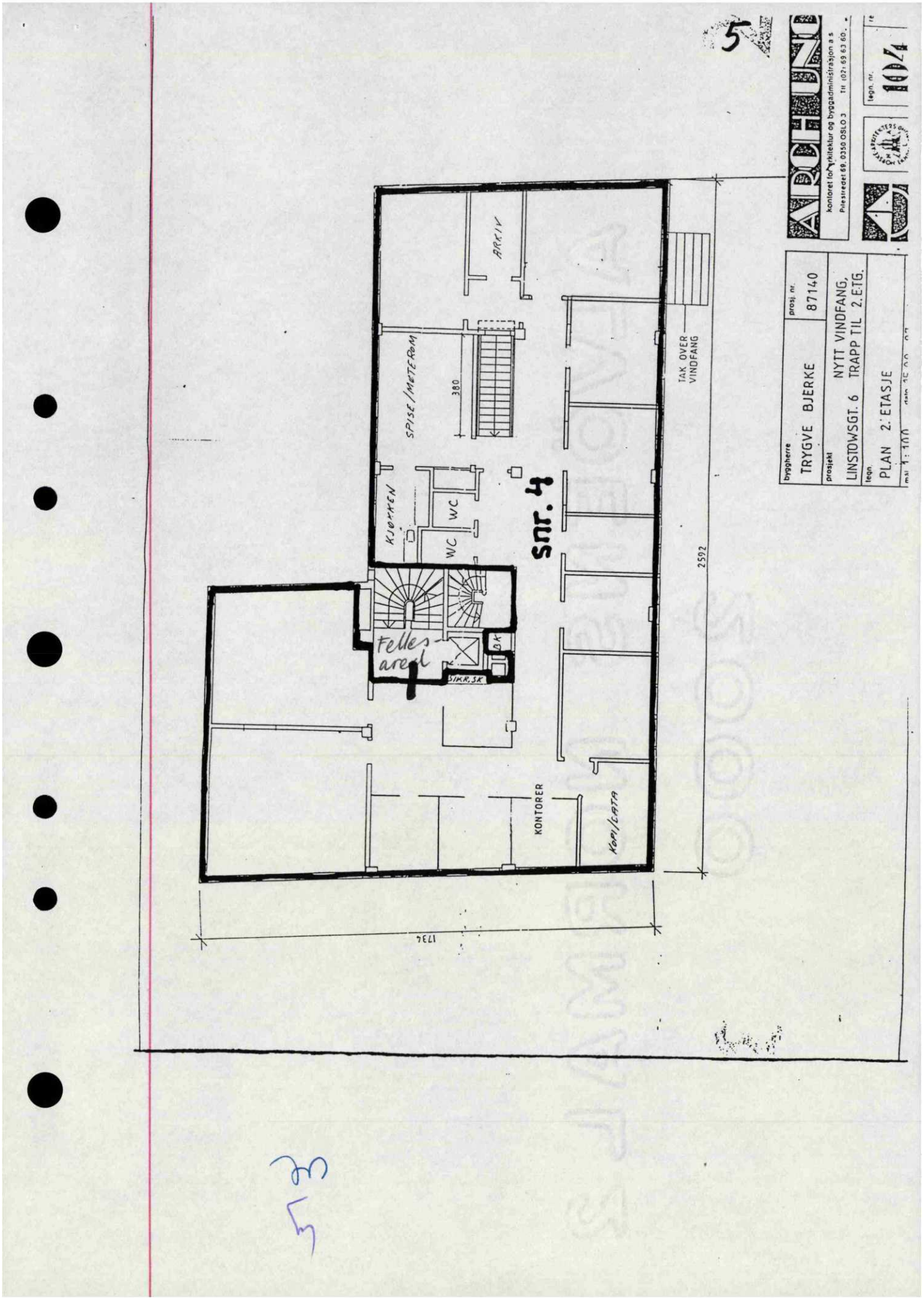

ALVØENS NORMA
2000

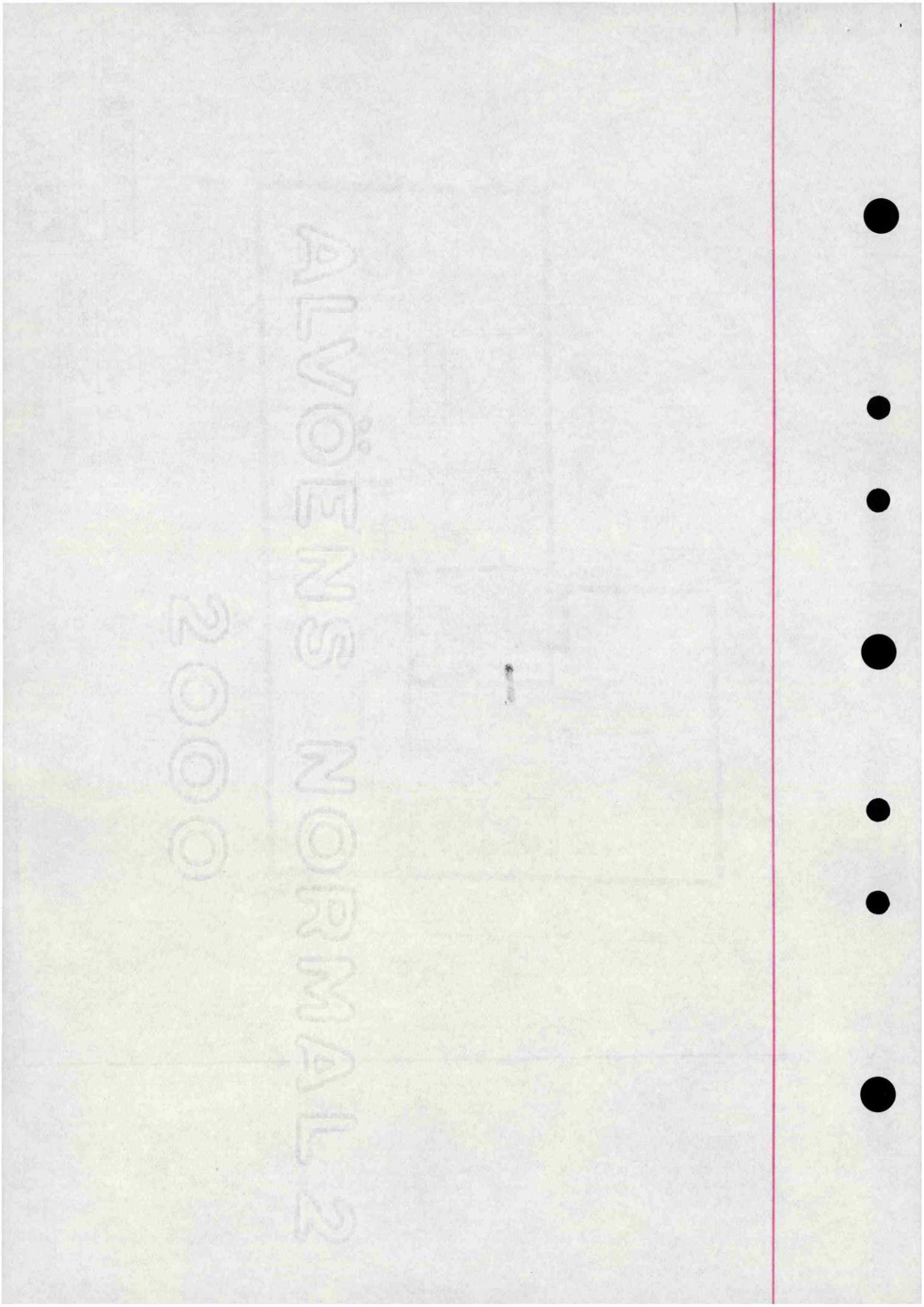

Plan underetasje
LINSTOWS GATE 6
PLAN AV KJELLER
1:100
snr. 1
GARASJE 295M²
SYKLER
fortsetter til port 1 etg.
Fellesareal
TAVLEROM
DUSJ
TILFLUKTSROM 52M²
BODER
VASKEROM 10,5M²
TEKNEROM 11,5M²
HB. BOD 1-6, 8, 11-21 ER FOR HYBELLEILIGHETENE
BOD 7, 9, 10 — 2 VERELSES
BOD 22.2) — 3

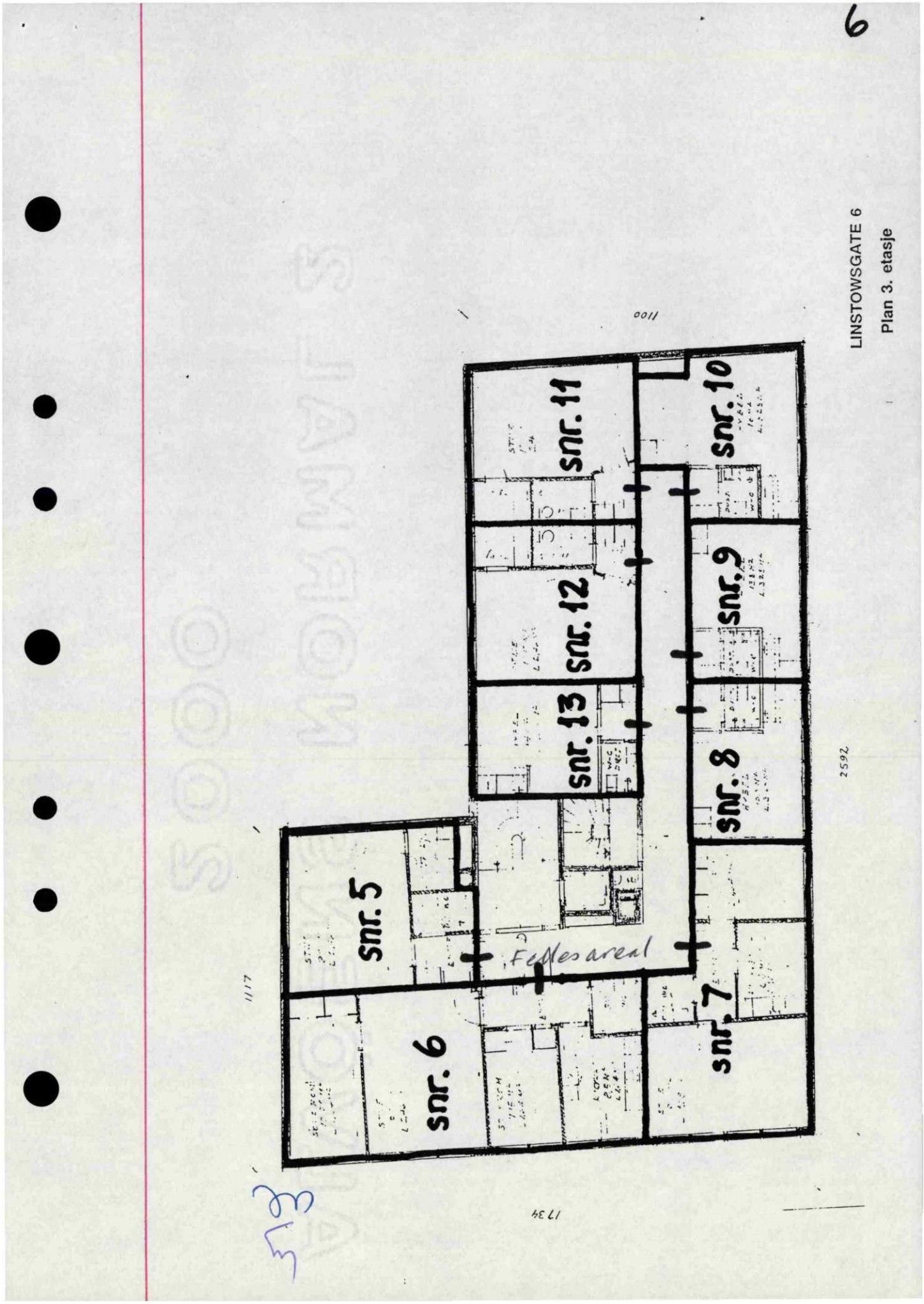

ØENS NORMAL 2
2000
ALTVO

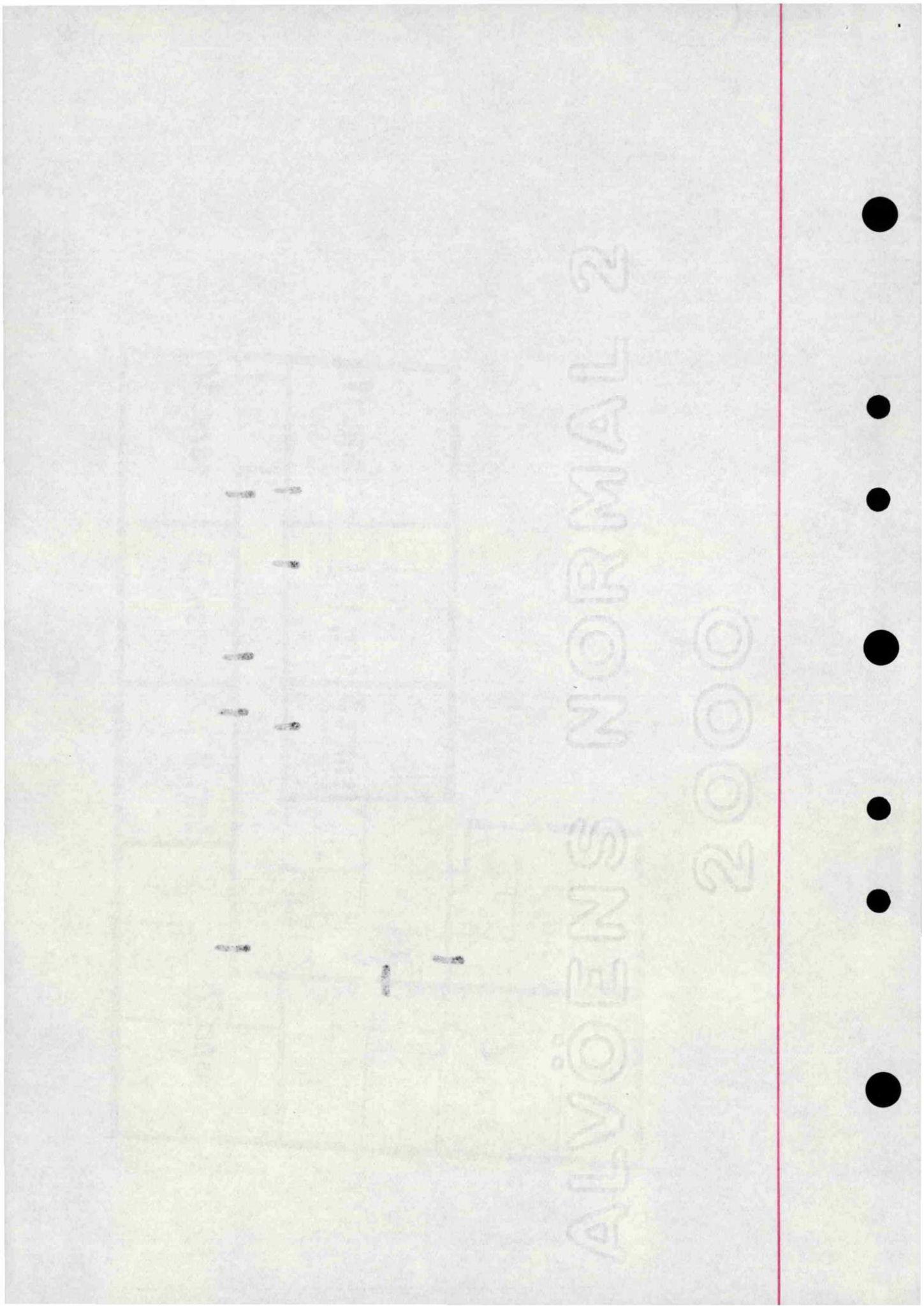

snr. 1
Øvre del
Fellesareal
snr. 2
snr. 3
LINSTOWSGT. 6.
OMBYGGET HOVEDINNGANG
PLAN AV 1. ETASJE
M. 1:100
14. 2. 1983
4
ARCHILAND
konturet for arkitektur og byggadministrasjon a.s
Pilestredet 69, 0350 OSLO 3
Tlf. (02) 69 63 60
RAGNAR BARSTAD ARKITEKT MNAL
byggherre
TRYGVE BJERKE
prosj. nr.
87140
prosjekt
LINSTOWSGT. 6
NYTT VINDFANG, TRAPP TIL 2.ETG
tegn
PLAN 1 ETG
tegn. nr.
109
rev


ALVØENS NORMALT 2
1:2000


5
ARKITEKTENE
kontoret for arkitektur og bygningsadministrasjon a s
Prinsensgt 69, 0350 OSLO 3 Tlf (02) 69 63 60
tegn. nr. 1004
byggherre TRYGVE BJERKE
prosj. nr. 87140
prosjekt NYTT VINDFANG, LINSTOWSGT. 6 TRAPP TIL 2. ETG.
tegn. PLAN 2. ETASJE
mål 1:100
SPISE/MØTEROM
380
KJØKKEN
WC
WC
snr. 4
TAK OVER VINDFANG
2592
Felles areal
SIKR.SK
KONTORER
KOPI/LAGER
1734


ALVØENS NORMALFRE
2000

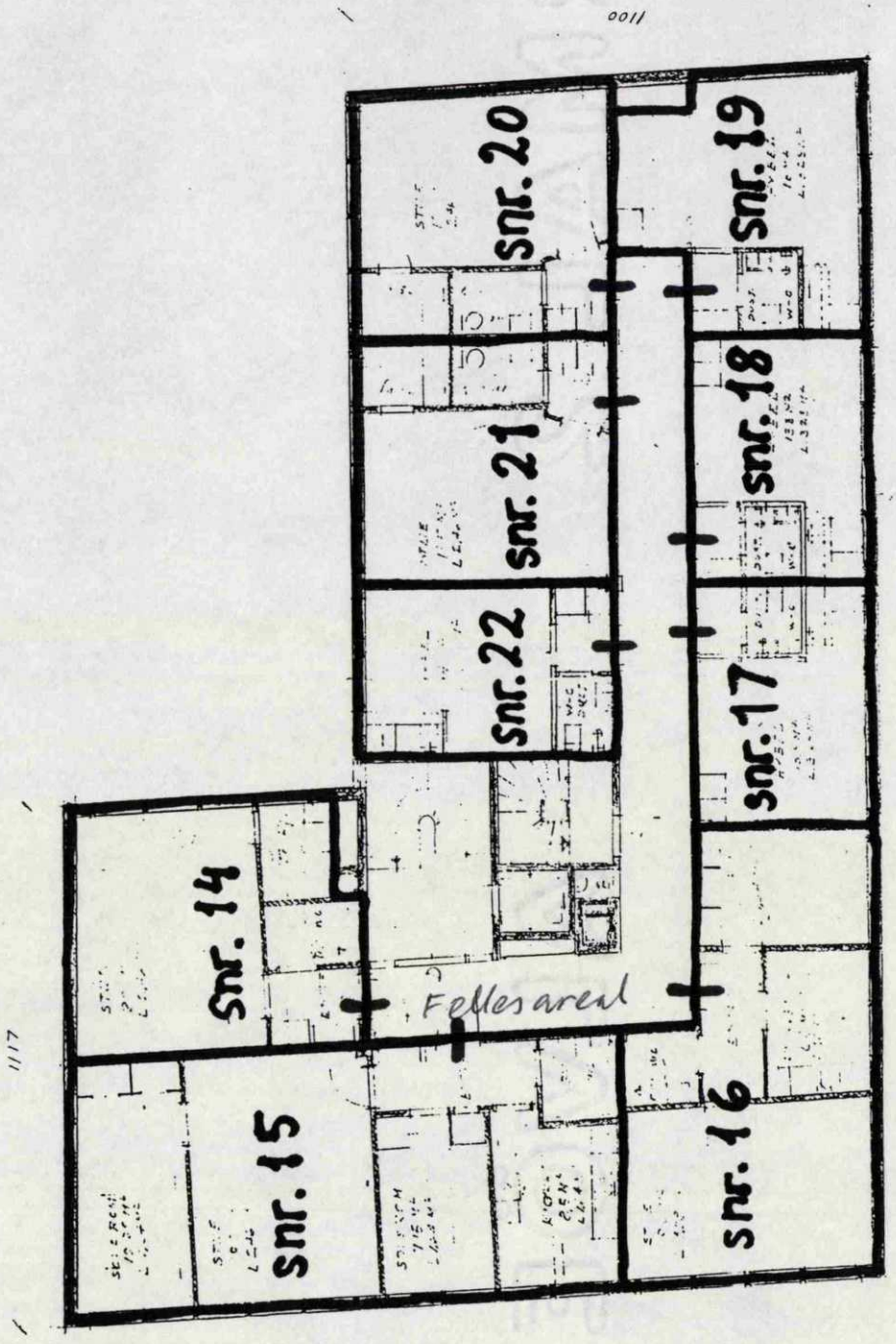

6
LINSTOWSGATE 6
Plan 3. etasje
snr. 11
snr. 10
snr. 12
snr. 9
snr. 13
snr. 8
snr. 5
Fellesareal
snr. 6
snr. 7
0011
2592
1117
1734

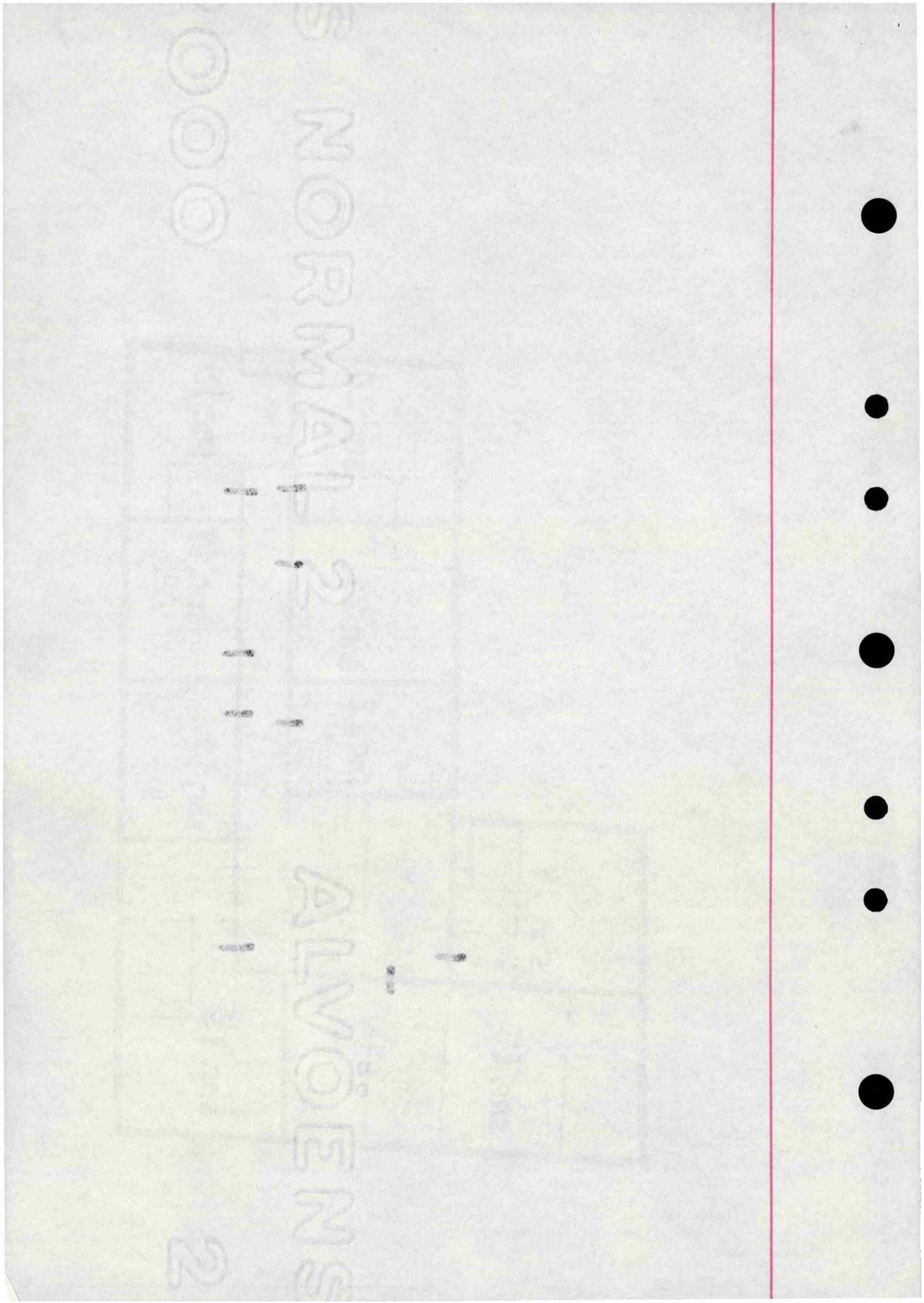

ALVÖEN NORMAL 2000

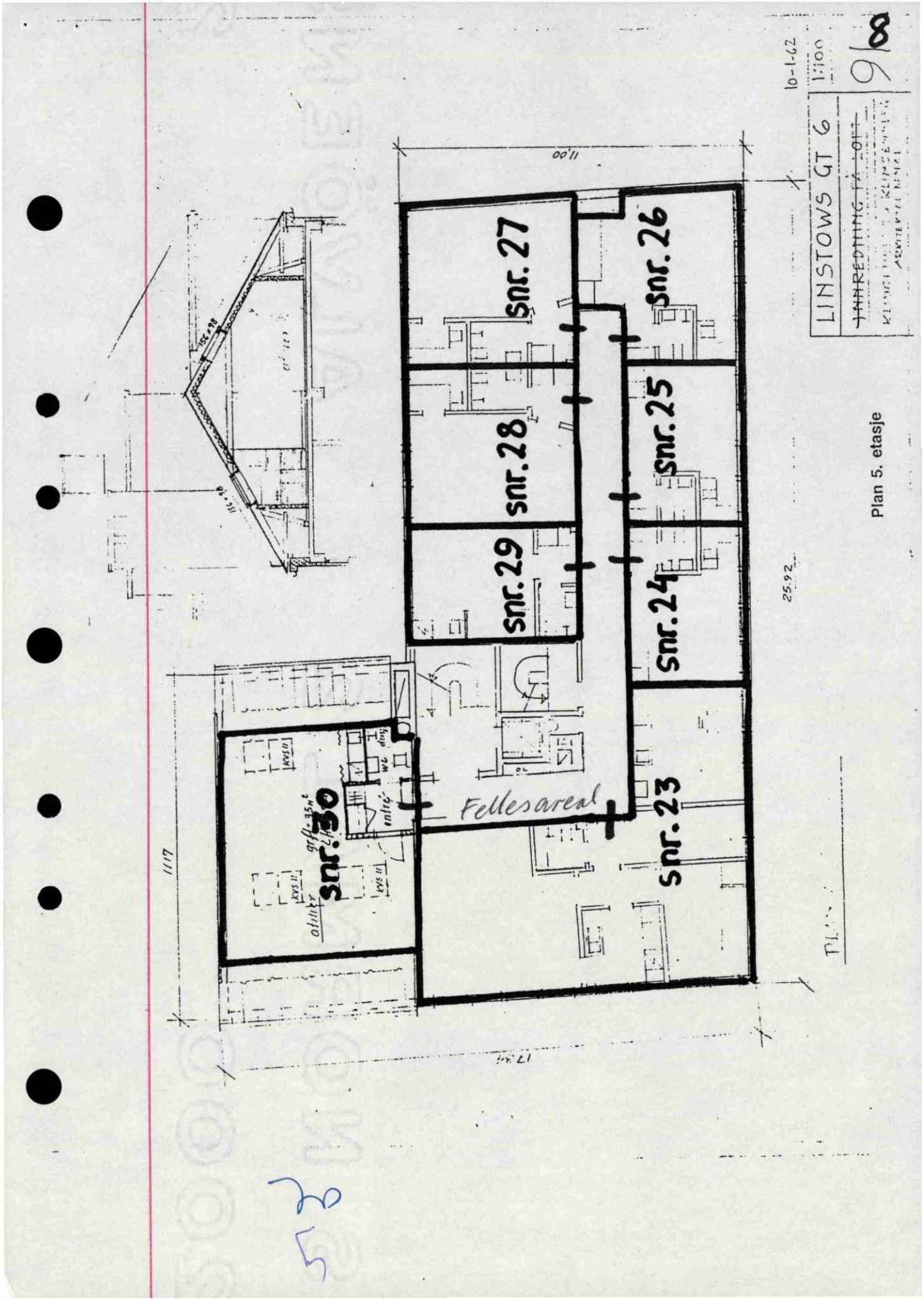
7

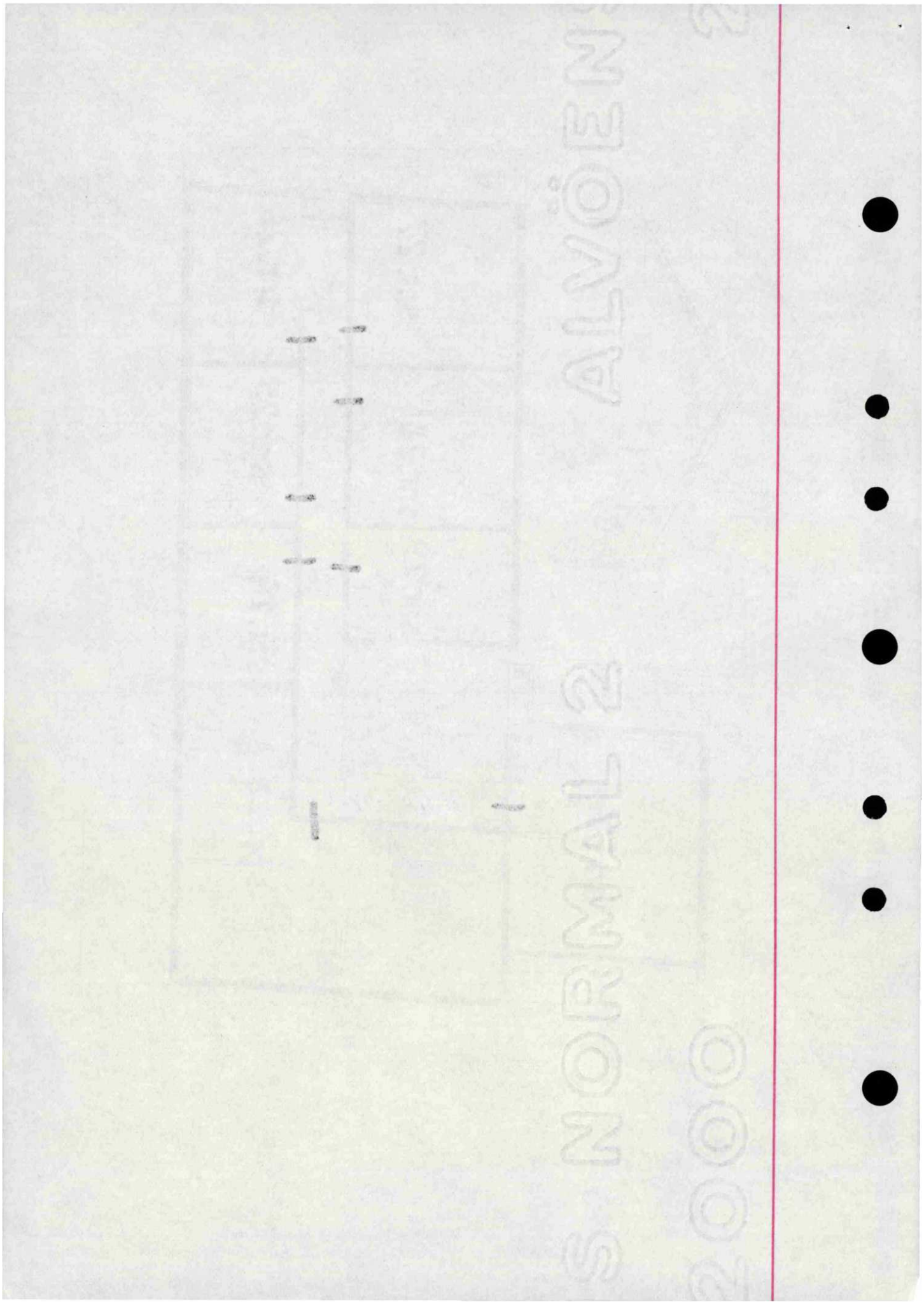
LINSTOWSGATE 6

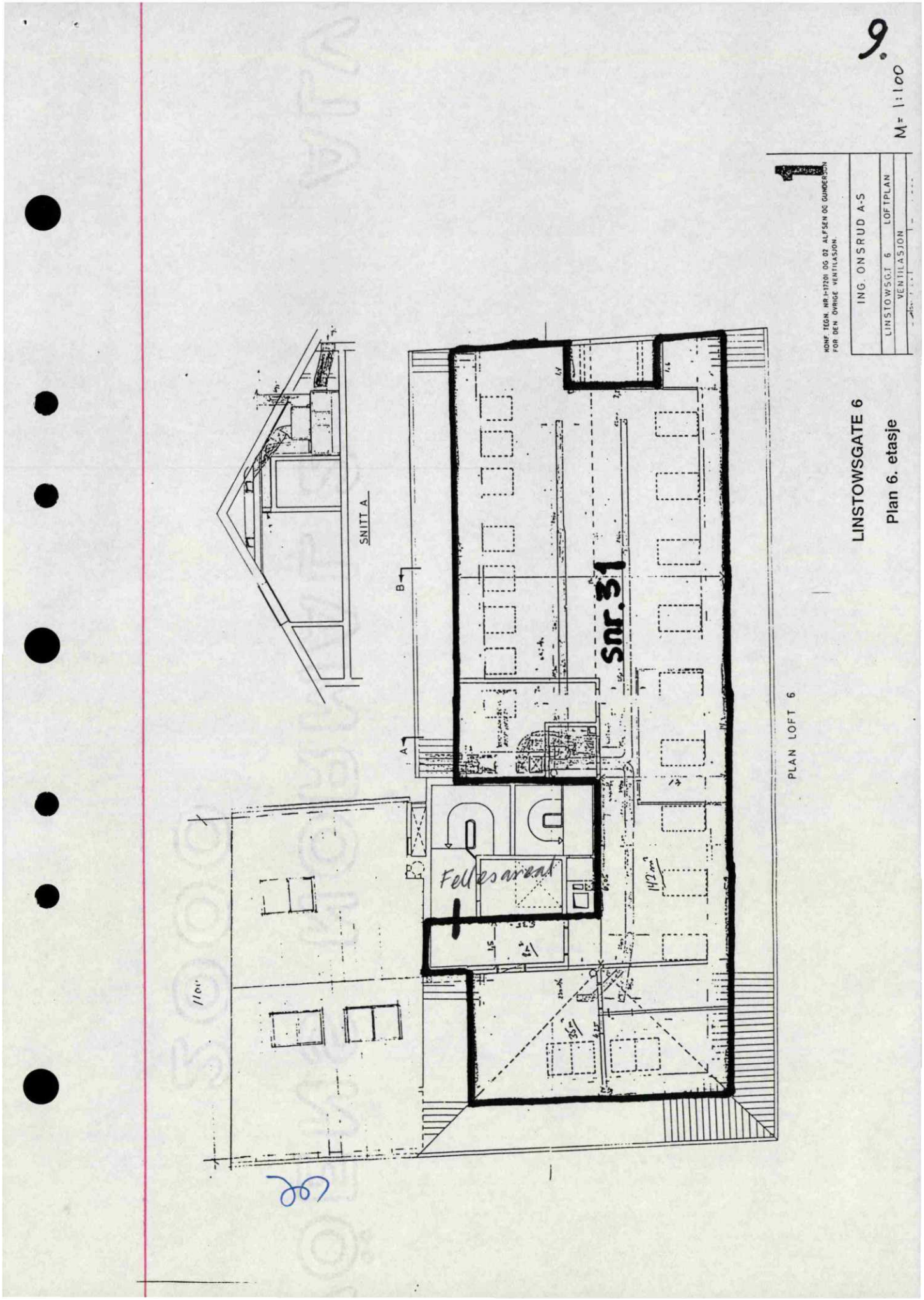
Plan 4. etasje

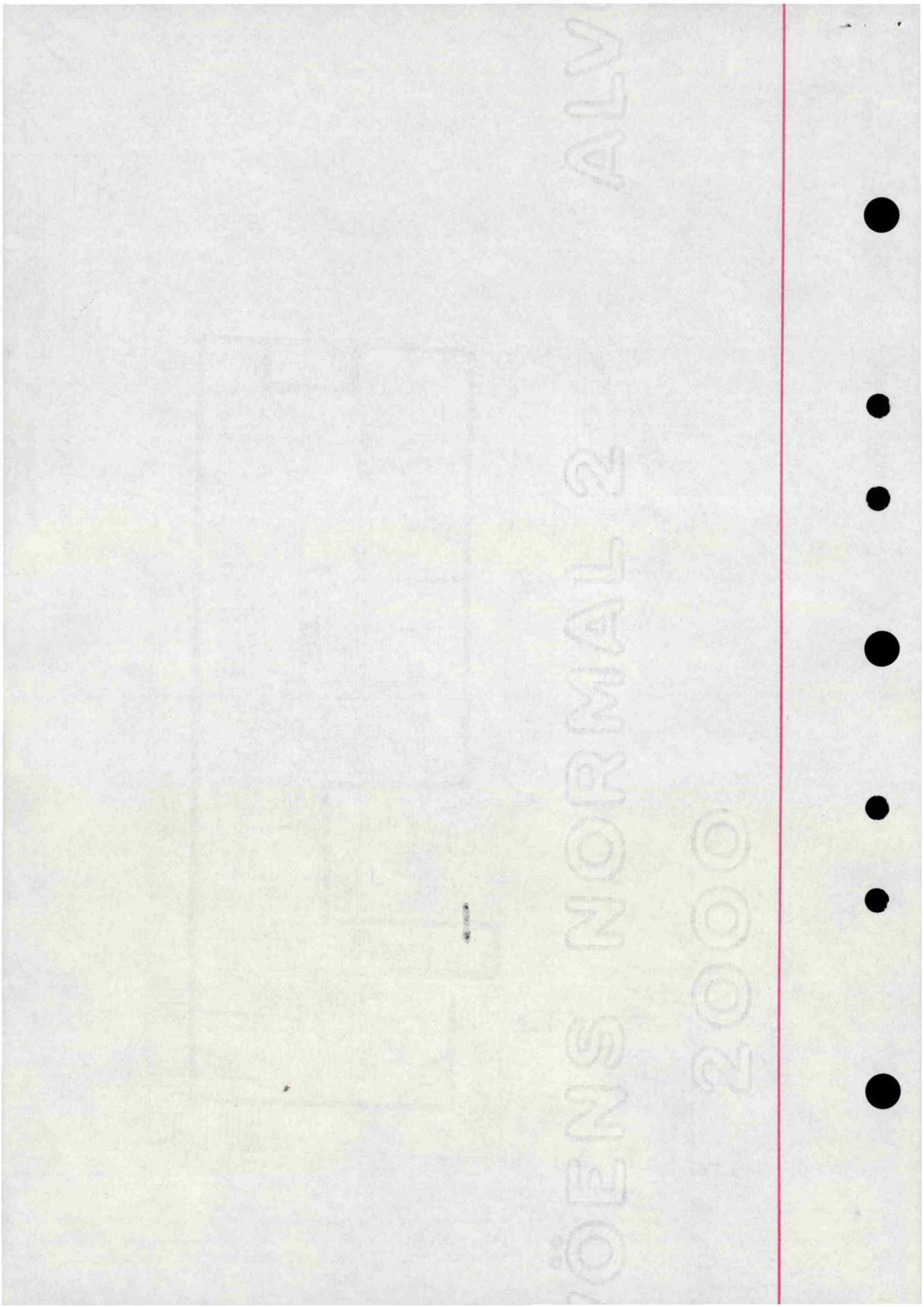



NORMALT
ATLVOEN


LINSTOWS GT 6
10-1-62
1:100
9/88
Plan 5. etasje
snr. 27
snr. 26
snr. 28
snr. 25
snr. 29
snr. 24
snr. 30
snr. 23
Fellesareal
11.00
25.92
11.17
17.34


NORMAL 2
ÄLVÖEN
2000


9.
M= 1:100
ING. ONSRUD A-S
LINSTOWSG.T 6 LOFTPLAN
VENTILASJON
KONF. TEGN. NR. 1-17201 OG 02 ALFSEN OG GUNDERSEN FOR DEN ØVRIGE VENTILASJON.
LINSTOWSGATE 6
Plan 6. etasje
PLAN LOFT 6
SNITT A
B
A
Snr. 31
Fellesareal
HEIS
207


ORIGINALT
NORMAL
2000

Returneres etter tinglysing til

Dypro Eiendom as
Lysaker Torg 6
1366 LYSAKER

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

TINGLYST
DAGBOKNR.: 46905
8 JUL 2004
OSLO SKIFTERETT
AS BYSKRIVERENBET

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	209	194		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 8 1 5 8 5 3 5 6	Dypro Eiendom as	

Doknr: 46905 Tinglyst: 08.07.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	120		13	B	20		25	B	20		37	B	34		49			
2	N	153		14	B	34		26	B	27		38	B	34		50			
3	N	104		15	B	67		27	B	30		39				51			
4	B	29		16	B	47		28	B	29		40				52			
5	B	34		17	B	20		29	B	20		41				53			
6	B	67		18	B	20		30	B	48		42				54			
7	B	47		19	B	27		31	N	195		43				55			
8	B	20		20	B	30		32	B	32		44				56			
9	B	20		21	B	29		33	B	32		45				57			
10	B	27		22	B	20		34	B	34		46				58			
11	B	30		23	B	62		35	B	33		47				59			
12	B	29		24	B	36		36	B	33		48				60			

Sum tellere: 1693 = nevner: 1693

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Tidligere seksjon nr. 4 i plan 2. etg deles i 8 nye boligseksjoner. Seksjon nr. 4 beholdes. Nye seksjonsnumre blir fra seksjonsnummer 32 til 38. Brøkteller endres for seksjonsnr. 4 samt for s.nr. 23 og 24. Sum brøk for sameiet endres.
En del av tidligere seksj. 4 blir nytt fellesareal.

Påført etter avtale m. Knut Schaer. 01.07.04. sve Beh.vik PBE

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
x Oslo 28/6-04	x Håkon Dyremyhr. for Dypro Eiendom A/S	

Påført etter avtale m. Knut Schau, 01.07.04. Sue Bakkvik PBE

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Snr
209	194	4, 23, 24.

0520 kommune

Dato	Stempel og underskrift
1/7-2004	Berit Daniels

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

~~208/923~~

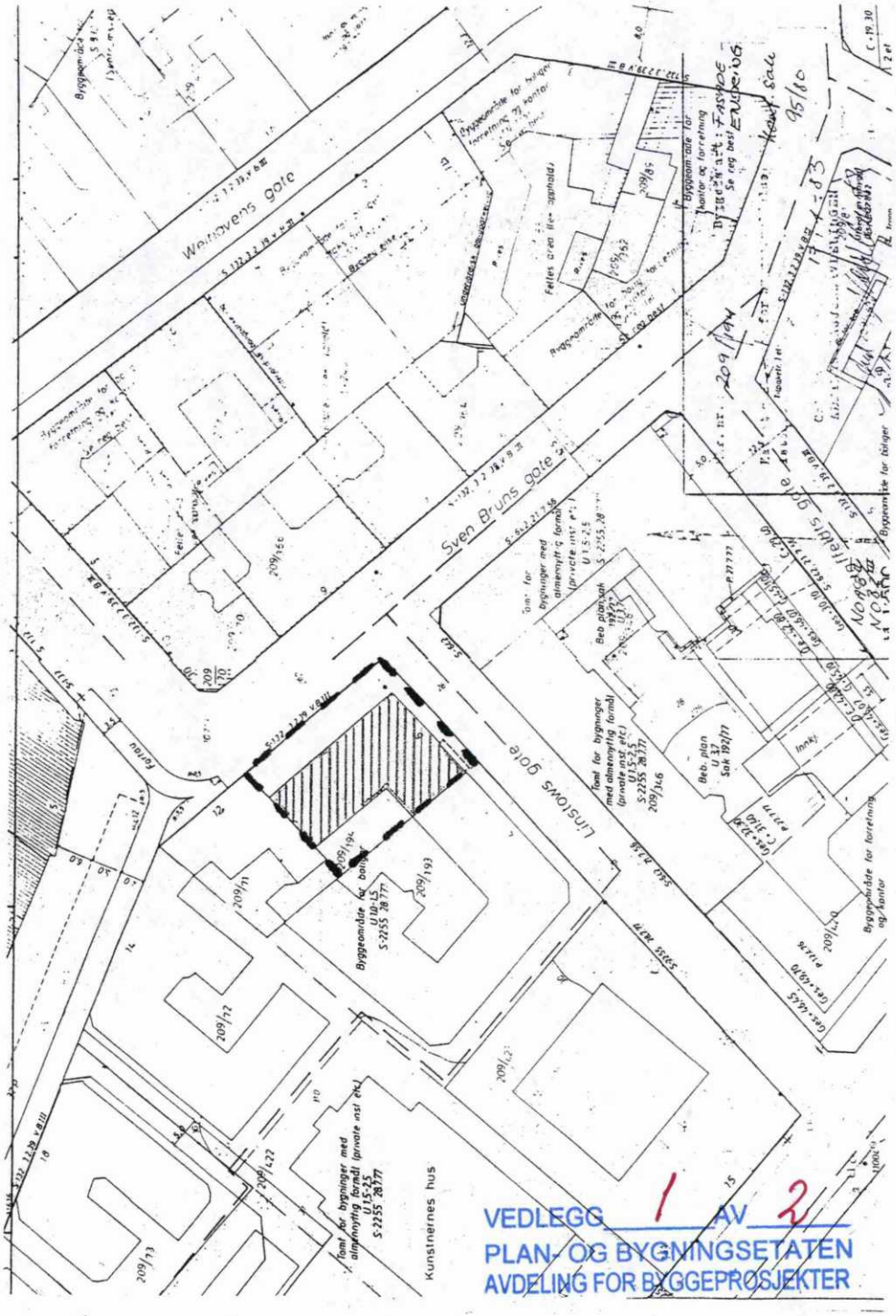
1

gnr./bnr. 209/194

LINSTOWSGATE 6

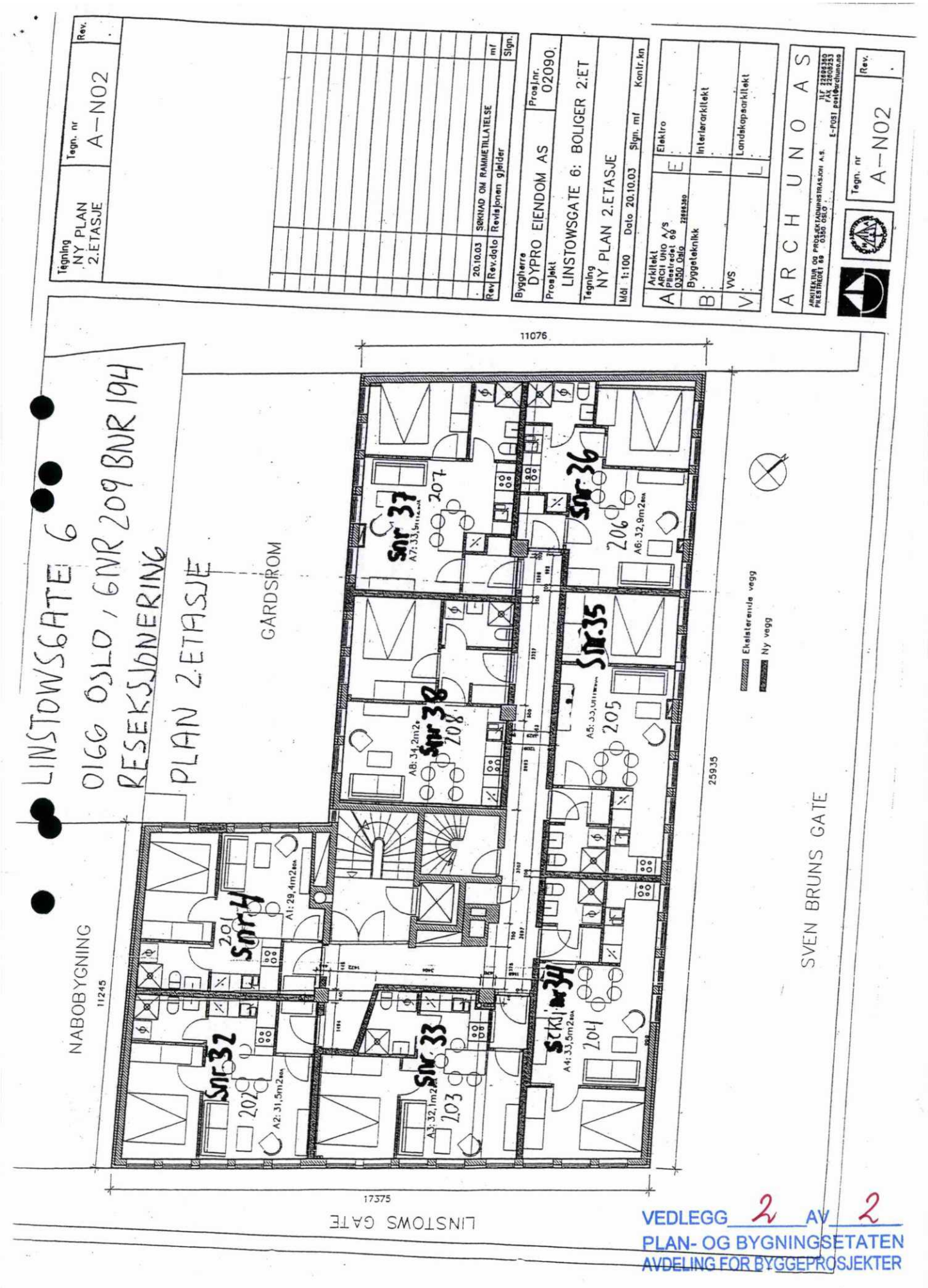
Situasjonsplan

1:1000



VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
19 MAI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Dok. 7536 1959
Avskr. 13. mai

Gnr. 209 Bnr. 194

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 6 Linstows gt

..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 8./5. 1959

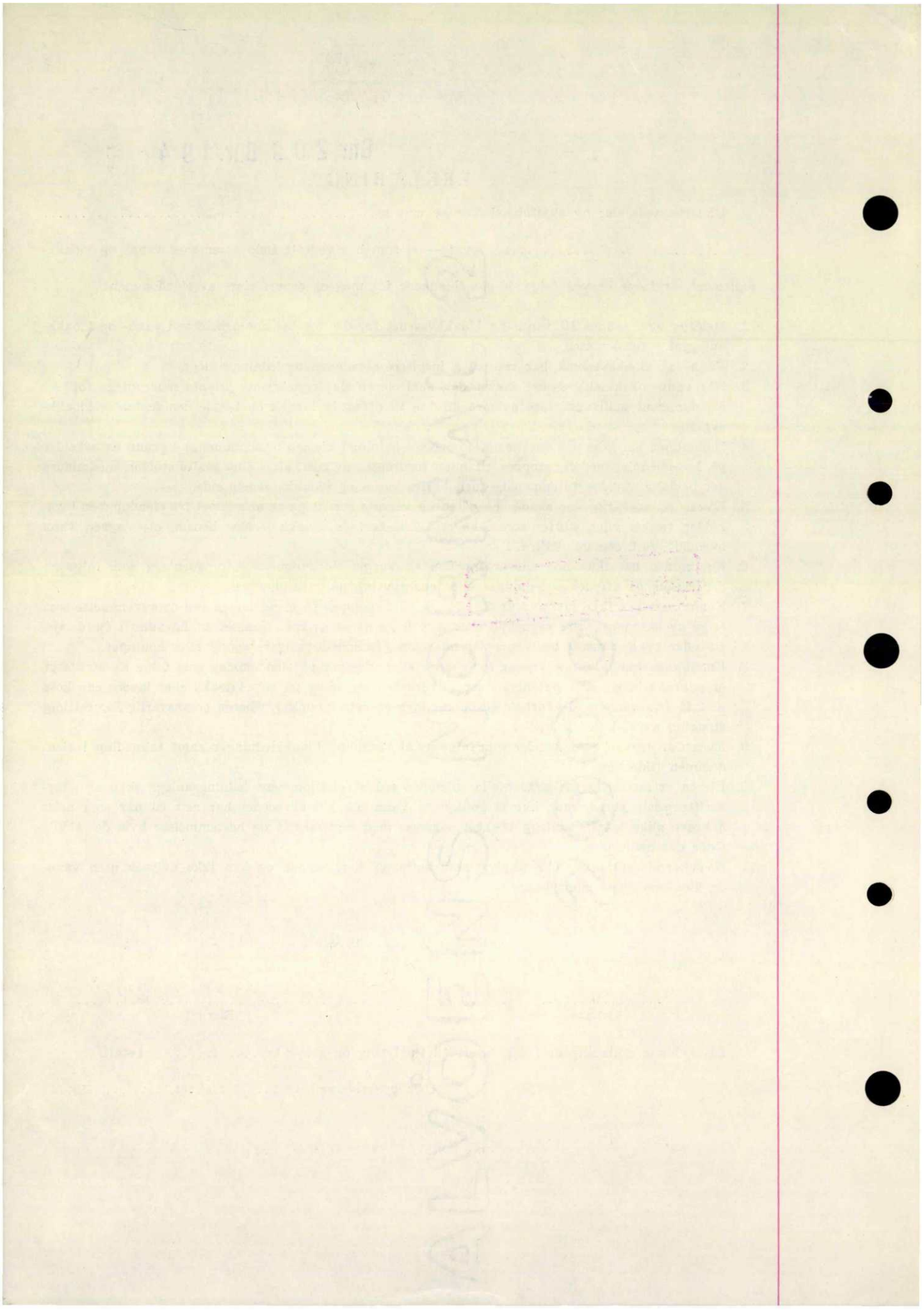
Trygve Bjerke
Skjøteinnehaver.

Trygve Bjerke
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....



TINGLYST
21 AUG 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 50797

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom:.....209/194 Linstows gate 6
Journalnr:.....95/20492
Arbeidets art:..Rehab. av vent.anlegg i 1.og 2.etasje, Linstowsgate 6

Den 3.desember 1996 har direktøren for plan- og bygningsetaten i Oslo gitt midlertidig godkjennelse for oppføring av utvendig ventilasjonskanal på gavlvegg til gnr.209 bnr.71.

Eier/fester av gnr.209 bnr.194 forplikter seg og etterfølgende eiere/festere til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne utvendig kanal dersom denne er til hinder for byggetiltak på gnr.209 bnr.71.

- Eier/fester av gnr.209/71 aksepterer ventilasjonskanalen på betingelse av at eier/fester av gnr.209 bnr.194 forplikter seg og etterfølgende eiere/festere til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne utvendig kanal dersom denne er til hinder for byggetiltak på gnr.209 bnr.71.

- Denne erklæring skal tinglyses på gnr.209 bnr.194 og avgis med virkning også for senere eiere/festere.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Byutviklingskomiteen v/plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den. 25/6-97
.....
Eier ~~fester~~ 209/194
HAAKON DYREMYHR 180656 [redacted]

Trondheim 23/4-97
~~Oslo~~, den.....
- Ingeborg Smidesang
.....
Eier/fester 209/71
for INES A/S
- 952742108

Trygve Bjerke gir sitt samtykke til at erklæringen tinglyses.

Oslo, den. 14/8-97
.....
TRYGVE BJERKE 231256 [redacted]

Doknr: 50797 Tinglyst: 21.08.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Linstows gate 6

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 212 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min 1.7 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	6 min 0.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	7 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Radisson Blu Scandinavia Linje FB5A, FB5B	2 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holbergs Plass	3 min
Joker Parkveien Oslo	4 min

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

VARER/TJENESTER

Paleet Karl Johan	10 min
Vitusapotek Holbergs Plass	4 min
Vinmonopolet Paleet	10 min

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
Lille bislett	8 min
Treningshuset	5 min
EVO Oscarsgate	7 min

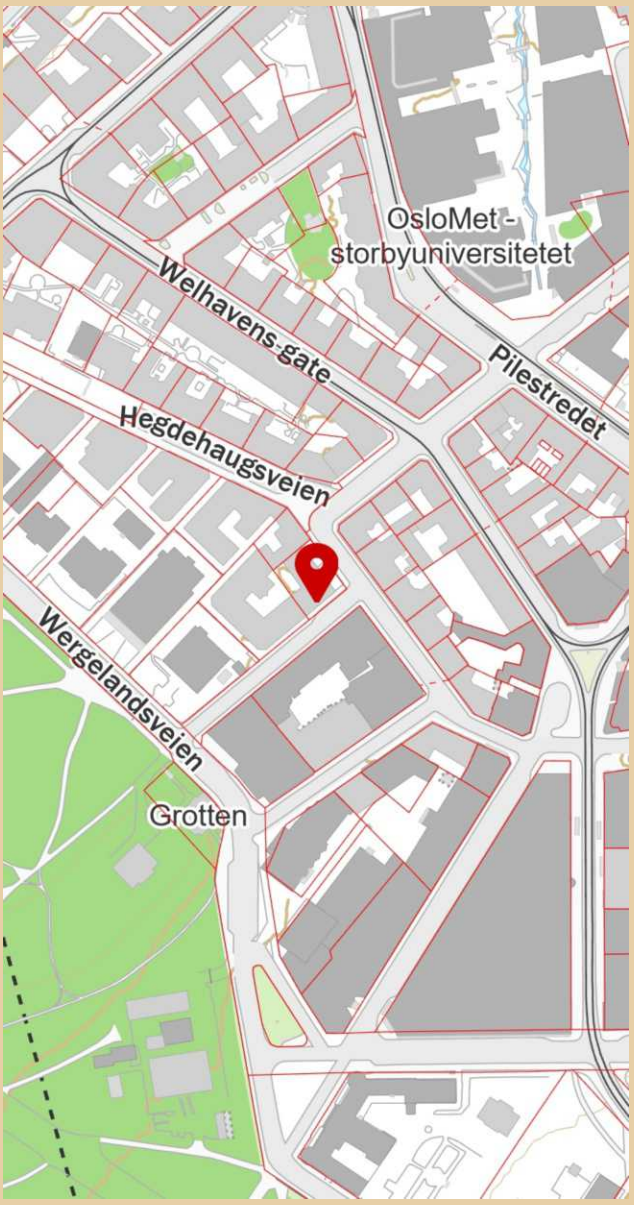
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Linstows gate 6

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 212 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min 1.7 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	6 min 0.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	7 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Radisson Blu Scandinavia Linje FB5A, FB5B	2 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

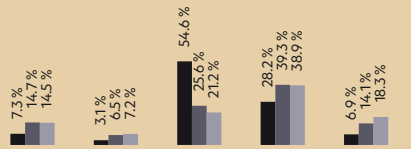
BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holbergs Plass	3 min
Joker Parkveien Oslo	4 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Holbergsplass/Høgskolen	2 048	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
Lille bislett	8 min
Treningshuset	5 min
EVO Oscarsgate	7 min

«Kort vei til alt av butikker, utesteder, kollektiv, jobb/skole, parker, marka og sjøen (pga. kollektiv). Gang/ sykkel avstand til hele Oslo, mye som skjer, ordnede forhold.»

— Sitat fra en lokalkjent

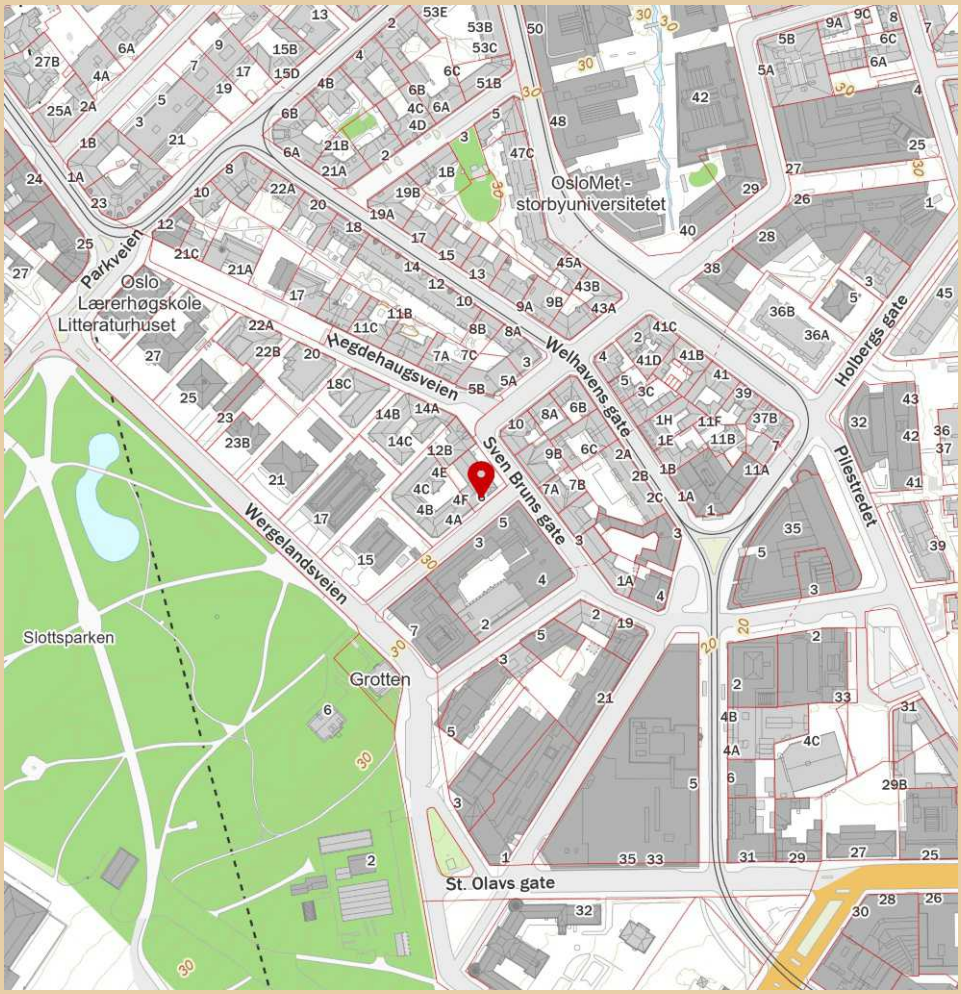
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Linstows gate 6

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 212 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min 1.7 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	6 min 0.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	7 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Radisson Blu Scandinavia Linje FB5A, FB5B	2 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holbergs Plass	3 min
Joker Parkveien Oslo	4 min

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

VARER/TJENESTER

Paleet Karl Johan	10 min
Vitusapotek Holbergs Plass	4 min
Vinmonopolet Paleet	10 min

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
Lille bislett	8 min
Treningshuset	5 min
EVO Oscarsgate	7 min

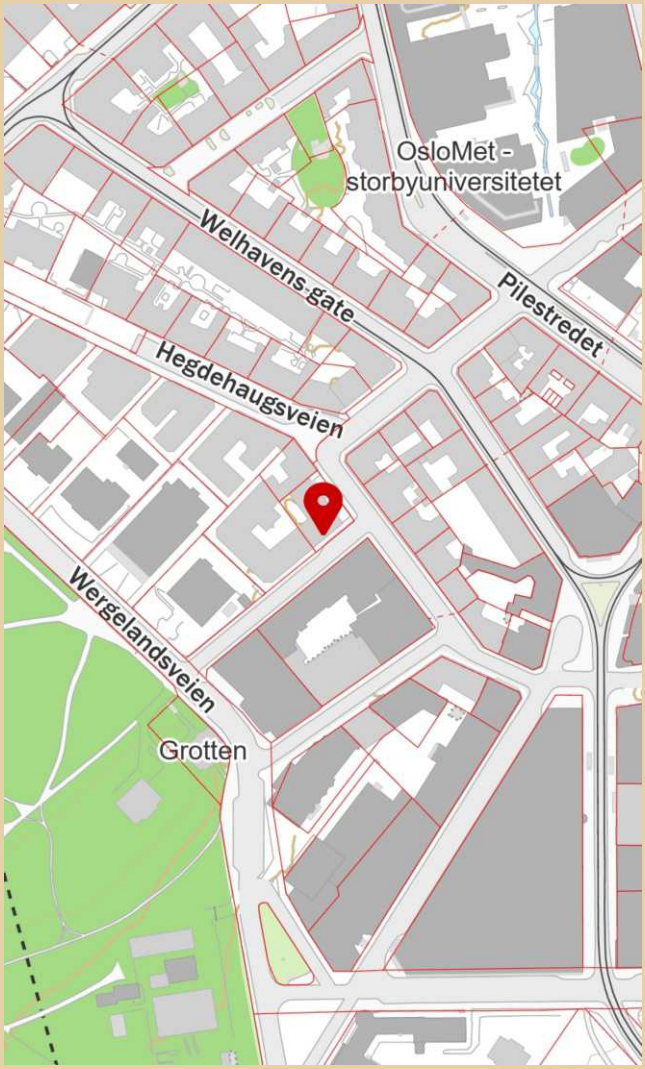
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

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:
Linstows gate 6, 0166 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 194, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
1592610029

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 936 12 770

E-post: viktor.wiese@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.
