PRIVATMEGLEREN
PARK

SCHWACHS GATE 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Ekspedisjonsdokument og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

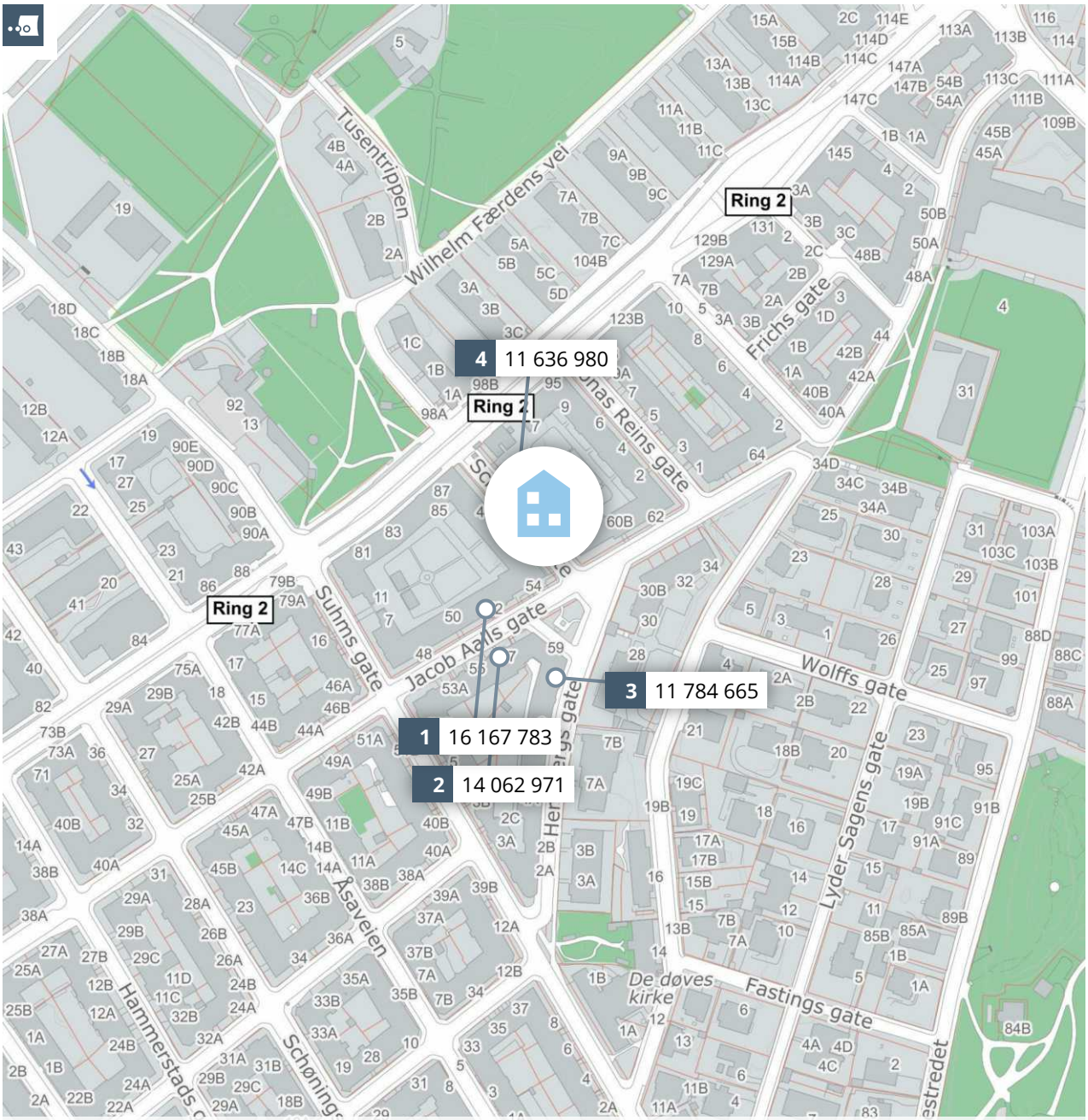
Seksjonering

Vilkår festekontrakt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SCHWACHS GATE 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 20.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schwachs gate 1, 0360 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1921

GNR 216 BNR 21 FNR 0 SNR 143 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 3

Verdivurdert til

14 300 000

95 004	14 395 004	128 571
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	20 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1921

Fellesutgifter	7 009
Formue	75 324
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jacob Aalls gate 52 129 m² 1922 3. etg 3 sov	16.10.2025	15 490 000	**16 050 000**	117 783	16 167 783	**125 332**
2	Jacob Aalls gate 57 112 m² 1920 2. etg 3 sov	20.11.2025	14 800 000	**14 000 000**	62 971	14 062 971	**125 562**
3	Hertzbergs gate 8 96 m² 1922 2. etg 2 sov	25.08.2025	11 600 000	**11 700 000**	84 665	11 784 665	**122 757**
4	Schwachs gate 3 98 m² 1922 3. etg 2 sov	12.09.2025	11 700 000	**11 500 000**	136 980	11 636 980	**118 745**

En stor og gjennomgående 4-roms leilighet beliggende med attraktiv beliggenhet på Fagerborg. Her bor du med kort vei til daglige behov, et bredt utvalg av butikker og servicetilbud samt offentlig transport.

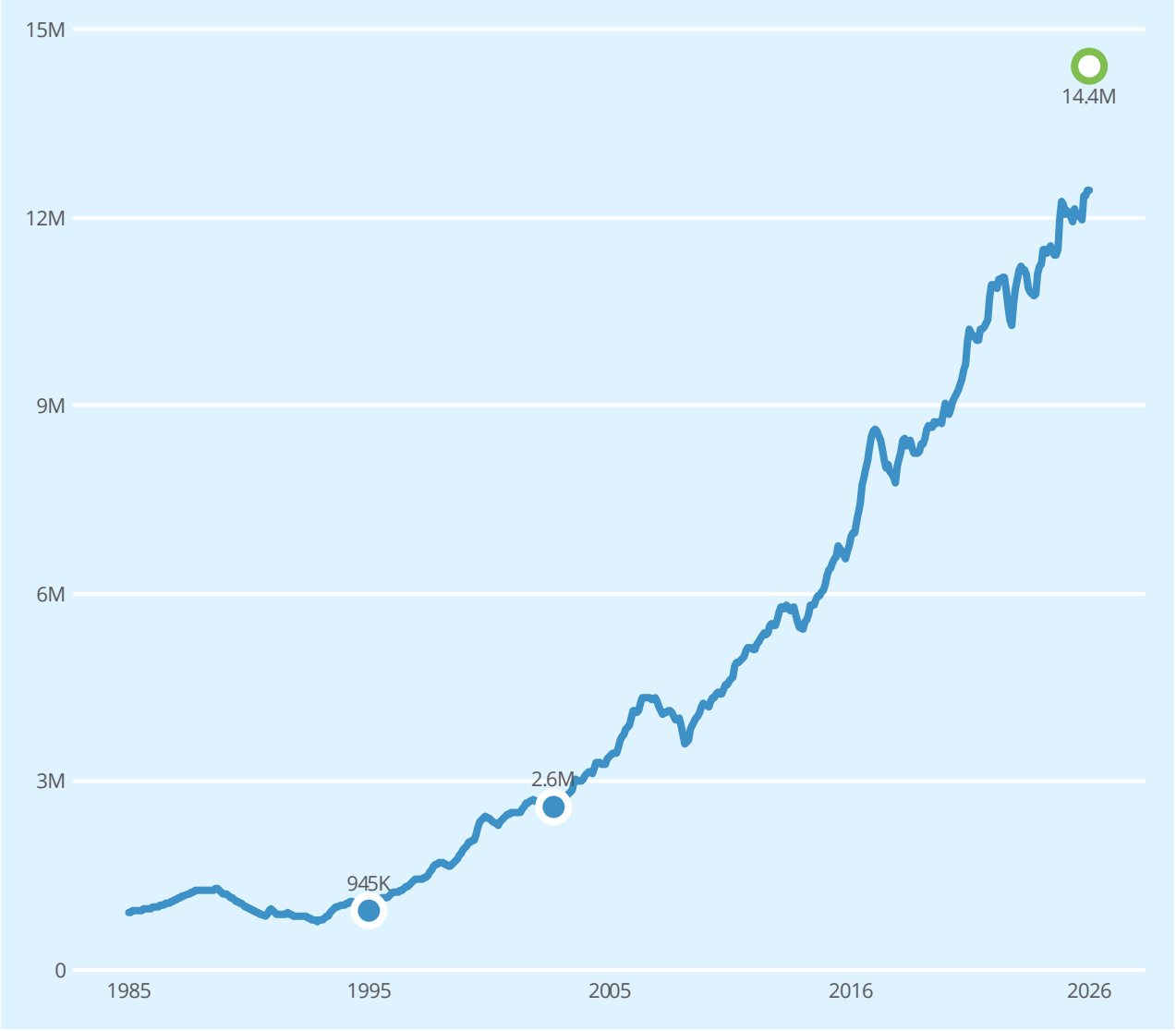
Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og har flotte kvaliteter som store vindusflater, god takhøyde, samt en gjennomgående og godt utnyttet planløsning. Romfordelingen består av: entré, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.03.2003	08.04.2003	22.07.2003	2 590 000	2 600 000	-	2 600 000	2
16.05.1995		16.05.1995	-	945 000	-	945 000	
11.04.1985		11.04.1985	-	49 500	-	49 500	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er oppgradert etter kjøp og holder bra standard. Prisen er satt utfra hva lignende leiligheter er solgt for

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

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 3 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

13.8M
13.4M
13.0M
12 714 000 Prisantydning i snitt
12.2M
11.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

12.4M
12 357 000 Prisantydning i snitt
12 318 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

128 571 Schwachs gate 1 Totalpris 14 400 000

120 875 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

117 106 FAGERBORG RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Schwachs gate 1, 0360 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 21, snr. 143

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2536 **Eiendomsverdi ref nr:** BT2042

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av betong/sparestein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset/slammet fasader.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Vinduer med 1+1 lags glass.
Vinduer med 1+2 lags glass fra 1984.

Lyd og brann klassifisert entredører.

Fransk balkong ut fra hovedsoverom.
Rekkverkshøyde- 0,94 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: malte tregulv og belegg i mellomgang.
Veggflater: malte flater, malt panel, malt brytsningspanel og tapet.
Innvendig himling: malte flater og panel
Takhøyde i stue- 2,81 meter.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Boligen har mursteinspipe.
Kamin i stue, fyringsforbud.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår.

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Varmekabler på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2003.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.
Det er støpjern sluk og ukjent tettesjikt/membran produkt.
Baderom med vegghengt wc, stål servant , dusj i innmurt badekar, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Malt eldre Unoform kjøkkeninnredning fra ca 2003, laminat benkeplate, fliser over benk, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard. Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er ikke rørskap.
Det er avløpsrør av støpejernsluk på bad
Plastavløp på kjøkken.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er felles varmtvann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

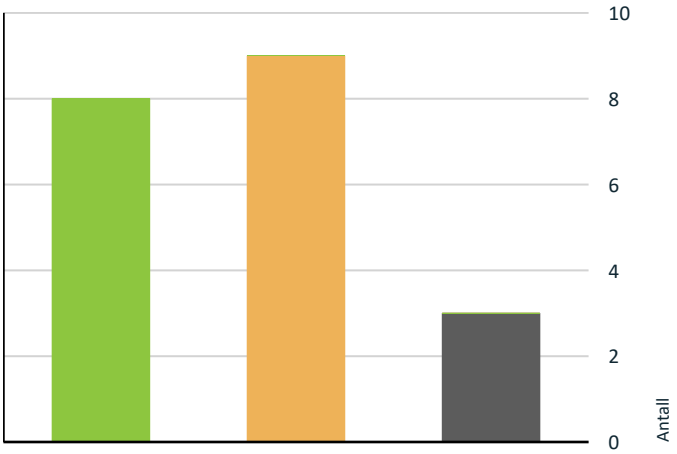
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mindre innvendige ombygninger er foretatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1921

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 1+1 lags glass.
Vinduer med 1+2 lags glass fra 1984.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing og mulig utskifting av vinduer bør påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når vinduer ikke lukker helt tett til karm, vil trekk forekomme.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd og brann klassifisert entredører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fransk balkong ut fra hovedsoverom.
Rekkverkshøyde- 0,94 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: malte tregulv og belegg i mellomgang.
Veggflater: malte flater, malt panel, malt brytsningspanel og tapet.
Innvendig himling: malte flater og panel
Takhøyde i stue- 2,81 meter.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG IU Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Kamin i stue, fyringsforbud.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fungerer fremdeles, men lukker ikke tett til karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/rehabilitering av dører må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når innerdører er eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker ikke helt tett til karm, da vil lyd/luft lekkasje oppstå.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Varmekabler på bad.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2003.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere eller fornye membransystemene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre dette kan være økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom membranen svikter.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.



Fall til sluk målt med laser.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er støpjern sluk og ukjent tettesjikt/membran produkt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør gjennomføres grundig kontroll og eventuell utskifting av sluk og membran/tettesjikt, da både alder og ukjent utførelse gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk øker faren for tilstopping og vannskader.



Sluk plassert under badekar.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med vegghengt wc, stål servant , dusj i innmurt badekar, samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malt eldre Unoform kjøkkeninnredning fra ca 2003, laminat benkeplate, fliser over benk, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard. Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt. Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring øker risikoen for brann- og vannskader.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er ikke rørskap.

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

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

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt utføre nødvendige tiltak.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert bokomfort.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejernsluk på bad
Plastavløp på kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmtvann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1921 Anlegget har senere blitt oppgradert ved behov.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.

    I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

    Tilstandsgrad er ikke satt da takstmann kun foretar en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

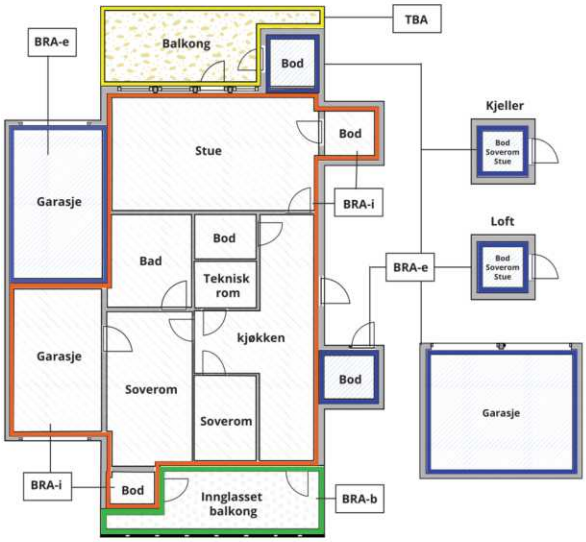
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	112			112	
Loft		9		9	
Kjeller		11		11	
SUM	**112**	**20**			
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré/gang, bad, spisestue, stue, kjøkken, mellomgang, soverom, soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		2 boder	

Kommentar

- BRA-e omfatter 2 kjellerboder på ca. 9 + 2 m² (gulvareal er ca 6 m² større/lav høyde ikke målbart areal).
- Loftsbod 9 kvm.
- Bod i baktrapp deles med nabo.

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre innvendige ombygninger er foretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Unni Ottesen Falkenhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	21		143	20300 m²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse
Schwachs gate 1

Hjemmelshaver
Falkenhaug Unni Ottesen, Oslo Kommune

Kommentar
Tomtener festet, festekontrakt ikke forevist. For kopi av festeavtalen må Kartverket kontaktes.

Eierandel
9968 / 2102377

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Fagerborg/Jessenløkkenkvartalet.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1922 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i tredje etasje med lys fra to sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Megler		Opplysninger fra forr.fører sendt pr epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BT2042

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260178

Selger 1 navn
Unni Ottesen Falkenhaug

Gateadresse
Schwachs gate 1

Poststed	Postnr
OSLO	0360

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260178

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var liten sprekk i taket i karnappen for svært mange år siden. Det ble dengang sparklet og malt. Ikke sett mere til det siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er fyringsforbud i denne oppgangen. Det kan kanskje ordnes i fellesskap slik at den kan tas i bruk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260178

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Husleie reguleres årlig. Noen ganger kreves det inn kapital ved behov

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260178

Tilleggskommentar

Nyere induksjon, stekeovn og benkeplater.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260178

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

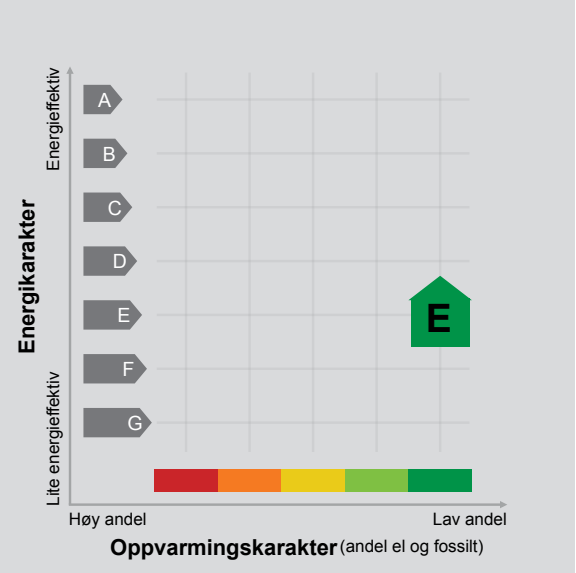
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Ottesen Falkenhaug	0e1046493019fc7fe46134 5dc9c1b9cc231ddad1	16.04.2026 09:37:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260178

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0360
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527268
Merkenummer	Energiattest-2025-228724
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Schwachs gate 1	80527268	H0202	123	0	
Schwachs gate 1	80527268	H0302	143	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1924

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	46 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	100 m²
Totalt BRA	100 m²
Oppvarmet luftvolum	280 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,26 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.8.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	68,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,7 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	136,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 310 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	173,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 472 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	173,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 310 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 680 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 630 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 310 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,6 %

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260178 . Vår ref.: 5303-1-143 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jessenløkken Boligsameie
Organisasjonsnr:	983698204
Seksjonseier:	Falkenhaug, Unni Ottesen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	143
Adresse:	Schwachs Gate 1, 0360 OSLO
Seksjonsnummer:	143
Gnr.	216
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1630199.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret ønsker ikke meglerhenvendelser på telefon, alt skal rettes til: styret@jessenlokken.no. Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1920. Boligselskapet har i brev av 17.10.18 fått bekreftelse påforlengelse av festefor. med nye 40 år, og festeavg. er regulert opp til kr 1,5 mill fra 20.04.2020. Det er 22 parkerings- og 8 garasjeplasser for bil og 3 garasjepl. for motorsyklertil utleie. Plassene følger ikke seksjonen ved salg. Det påløper adm.kostn. til forrfører. ved tildeling av plass. Det hender at kapital blir krevd inn ekstraord. ved mindre vedlikeholdstiltak hvor kostnaden kan bli opptil kr 50 000,- pr. seksjon. Dette er da et alternativ til å ta opp lån. Styret har fastsatt regler for inngrep i sameiets røropplegg m.m. Se hjemmesiden. Sameiet har inngått adm.avtale (IN-ordn.) Det ble vedatt lån i 2024 på 5,5 mill, samt kap.ink. på 5,5 mill over 2 år (25 og 26) hvor foreløpig plan er å nedbetale lånet, avhengig av prosjekt. I tillegg vedtatt kap.ink på 1,5 mill. Kontakt styet for spm. Styret har vedtatt også å rehabilitere resterende garasjeanlegg, ref. innlegg på vibbo: "Styret har vedtatt å rehabilitere resten av garasjene. Dette vil koste ca kr 2,7 mill. inkl. elektrisk opplegg for belysning og nytt sikringsskap. Det forberedes også for at den enkelte leietager kan installere el-lader for bilen, hvis ønskelig. Installering av slik lader betales i så fall av leietager selv. Finansieringen av dette skjer ved at det kalles inn kapital i 2027 og 2028, ca kr 6.500,- pr sameier pr år. Vi trekker på innvilget lån i OBOS banken som en mellomfinansiering." Felleskostnadene øker med 3% fra 01.01.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207677426
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	16 680 038,08
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 008,41,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto renter	509,86	
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	263,85	
Felleskostnader	6 234,71	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 153,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 714,-
Annen formue:	75 324,-
Gjeld:	152 860,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207677426
Restsaldo:	95 004,46
Kapitalkostnader:	2 198,56
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 95 004,46,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon: 22 86 82 42.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Dragland Knutzen, e-post: styret@jessenlokken.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025
5303 Jessenløkken Boligsameie

OBOS

Til seksjonseierne i Jessenløkken Boligsameie

Velkommen til årsmøtet 17. mars 2026 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jessenløkken Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten som er vedlagt denne innkallingen leveres i utfylt stand ved inngangen.

NB! Dørene stenges kl 18.15.

Innkalling til årsmøte.

Ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie
avholdes tirsdag 17. mars 2026 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2025
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   - **A)** Godtgjørelse til styret
   - **B)** Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

4. **INNKOMNE FORSLAG**

Forslag A – Fra Angela Amoroso
Forslag B – Fra Angela Amoroso
Forslag C – Fra Anders Dahm
Forslag D – Fra Inger-Lise Becker, Ane Tusvik Bonde, Ingunn Finstad, Nikolaj Frobenius, Andreas Heier, Susanne Pettersen, Nicolai Skog, Tale Storsveen, Jaran Koppen Sunde og Tiril Willumsen.

Forslag E - Fra Ane Tusvik Bonde, Anders E. A. Dahm, Haakon Berg Johnsen, Siv Klevar, Susanne Pettersen, Tale Storsveen, Karl Strømme, Jaran Koppen Sunde og Tiril Willumsen.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oslo, 23.02.2026
Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Hol Bojan Djordjevic Leif Dons Morten Dragland Knutzen Geir Sigurd Kuvås

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Hol	Jacob Aalls Gate 50
Nestleder	Bojan Djordjevic	Jacob Aalls Gate 52
Styremedlem	Leif Dons	Lyder Sagens Gate 28
Styremedlem	Morten Dragland Knutzen	Jonas Reins Gate 6
Styremedlem	Geir Sigurd Kuvås	Fagerborggata 26
Varamedlem	Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Varamedlem	Erica M. Ligner	Jonas Reins Gate 4

Valgkomiteen

Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Beate Ellingsen	Jacob Aalls Gate 60 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har ikke eget styrekontor eller faste kontortider. Ved behov kan styreleder, nestleder eller styrets medlemmer kontaktes direkte. Styreleder bes fortrinnsvis kontaktet i ordinær arbeidstid med mindre henvendelsen skyldes forhold som krever umiddelbar handling. Se Vibbo.no for ytterligere informasjon. Beskjeder til styret kan også legges i styrets postkasse i portrommet Jacob Aalls gate 60.

Vibbo
Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, og under tema TV/internett ligger det informasjon om vår internettavtale. Styret har lagt ut det vi oppfatter som nyttig informasjon på Vibbo og tar gjerne imot forslag hvis man savner noe.

Generelle opplysninger om Jessenløkken Boligsameie
Sameiet består av 212 seksjoner.

Jessenløkken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983698204, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 216/21.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Jessenløkken Boligsameie har én ansatt (vaktmester).

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har i 2025 hatt 12 styremøter.

Styret kommuniserer mellom styremøtene på e-post. Dessuten har leder og nestleder møter når det er nødvendig. Styret forsøker å svare raskt på henvendelser og være til stede for beboere. Styreleder har daglig kontakt med vaktmester for oppfølging.

Det ordinære årsmøtet ble avholdt den 24.3.2025

Styret har i 2025 blant annet behandlet følgende saker:

Garasjeanlegget
Etter flerårige evalueringer og bruk av fagpersoner til å vurdere status og behov for restaurering, fikk styret i 2024 tilbakemelding på at det var risiko for at taket i garasjen kunne rase sammen. Styret fant da at det ikke lenger var forsvarlig å utsette restaureringsarbeidet, da det ble vurdert av fagkyndige at garasjen burde stenges. Etter å ha innhentet flere tilbud, hvor flere av tilbyderne forutsatte en profesjonell prosjektledelse, besluttet styret å engasjere Selvaag Prosjekt AS som hovedentreprenør. Selvaag prosjekt innhentet nødvendige tilbud fra underleverandører, og arbeidet ble igangsatt. Arbeidet omfattet nytt belegg på taket over hele garasjeanlegget, samt innvendig restaurering av garasjene og vaktmesters lokale.

Etter opprustningen har bruken av garasjene blitt noe endret og leiekostnaden har blitt justert opp fra 1300 til 2300 kr per mnd. Den største forskjellen er at Garasje 1, den nærmest trappen, har blitt gjort om til kombinert sykkelbod og avfallsrom for kv. 4. Dette har fristilt en ekstra garasje som så kunne leies ut.

Terrassedekket på garasjetaket
Rehabiliteringen av garasjene medførte at de gamle plattingene måtte fjernes (bl.a. fordi 3 lag med asfalt på taket skulle fjernes). Et nytt heldekkende terrassegulv ble lagt, både for bedre beskyttelse og vedlikehold. Tiltaket ble bekostet av de tre beboerne, som har eksklusiv bruksrett til området.

Noen sameiere klaget til Byantikvaren (BYA), Plan- og bygningsetaten (PBE) og styret med vekt på at tiltaket måtte være søknadspliktig. BYA antok at så var tilfelle, men dette ble avvist av PBE 27.10.25 (ref. PBE-sak 2025/23282). PBE er i denne typen saker besluttende myndighet.

Dette ble også påklaget. I svar av 16.02.25 opprettholder PBE sitt standpunkt om at dekket ikke var søknadspliktig og at det dermed er lovlig bygd. De peker på at området opprinnelig var tegnet med et terrassegulv/-dekke.
Beboerne og styret har beklaget at det ikke ble godt nok informert om tiltaket. I etterkant kan man se at det ville vært hensiktsmessig at tiltakshaver hadde kontaktet BYA og PBE i forkant av iverksettelse.

Tak på tørkeskur
Som en tilleggsbestilling til garasjeprosjektet ble det lagt tak over tørkeskurene slik at disse kan brukes til sykkel- og barnevognoppbevaring. Det er enkelte oppganger hvor oppbevaring av barnevogner ikke kan skje uten å blokkere trappeoppgangene, og det er behov for mere plass til sykler i alle kvartalene.

Sykkelopprydding og dugnad
Det ble igjen gjennomført en sykkelopprydding for å frigjøre plass. Vår vanlige vårdugnad ble også gjennomført. Vår nye gartneravtale inkluderer fjerning av løv, noe som tidligere har vært en vesentlig del av dugnadsarbeidet. Med tid frigjort fra fjerning av løv ble det, ved hjelp av oppslag, oppmuntret til annet arbeid som opprydning av fellesområder i kjeller og vask av vegger og vinduer i oppgangene.

Sikringsskapene i kjellerne
Disse skapene, som har gammel teknologi og som til dels er for dårlig sikret, er nå oppgradert i kvartalene 2, 3 og 4. Kvartal 1 vil ferdigstilles i 2026. Når kv 1. er ferdig, vil alle seksjoner ha automatsikringer med overspenningsvern. Tilsvarende vil fellesanleggene i kjellere, utearealer og loft ha automatsikringer med overspennings- og jordfeilvern. FDV informasjon ligger på Vibbo. Målerne i kjellerne er nå merket med H-nummer (leilighetsnummer).

Ny leietager av lokalet etter Rom for Ide som har sagt opp sin avtale, og fraflytter pr den 1.5.26.
Styret fikk en rekke henvendelser og vurderte to som mest interessante. Stig og Stein som allerede leier lokale hos oss og som vi har et langt og godt samarbeid med, ble valgt som ny leietager. Både sameiet og leietager må gjøre en del oppussingsarbeider. For sameiet innebærer skifte av leietager at leieinntektene på sikt vil øke vesentlig.

Ulovlig parkering i gårdsrommene
Styret er naturligvis klar over at det er en del ulovlig parkering, både av beboere og ikke minst, håndverkere. Det minnes om at håndverkere kan kjøre inn for av- og pålessing, men ikke parkering. Den ulovlige parkeringen er til tider til stor sjenanse og vanskeliggjør bruk av de lovlige parkeringsplassene. Styret har til vurdering å inngå avtale med et firma for borttauing.

Sykkelparkering
Styret fikk et innspill fra Marius Renberg (se også sak D, innkomne forslag til forrige årsmøte) om at det burde gjøres noe med sykkelparkeringen fordi sykkelskurene ser ut til å være overfylte, blant annet fordi en del sykler som ikke er i bruk opptar plass. Styret ba et lite utvalg, bestående av Marius Renberg, Svein Haug og Erica M. Ligner, om å utrede hvordan sykkelparkeringen kan bli bedre og sikrere.

Både betalt tilgangsstyring og kameraovervåking ble vurdert, men utvalget landet på at dette ikke er en hensiktsmessig begrensning på et felles gode. Det planlegges et prøveprosjekt for Kvartal 2 i 2026 med innføring av kraftigere stativ som tillater låsing av sykkelrammer til en fastmontert installasjon for økt sikkerhet og struktur i sykkelboden

Utearealer
Det ble ikke gjennomført større prosjekter i 2025. Vår nye gartneravtale har fungert tilfredsstillende. De har også stått for for beskjæring av trær og fjerning av villvin.

Brannsikkerhet
Firesafe har gjennomført årskontroll på brannvarslingsanlegget i 3. kvartal syd og nord.

Sameiets økonomi
Styret søker å holde utgiftene under kontroll. I våre gamle bygninger er det imidlertid stadig behov for reparasjoner, særlig i forbindelse med lekkasjer. En utgift som styret vanskelig kan budsjettere gjelder utskifting av soilrør når sameiere moderniserer kjøkken/bad. En stor utgift i 2025 var restaureringen av garasjeanlegget.Sameiet fikk innvilget et lån på kr 5,5 mill. samtidig som det ble kalt inn kapital til dekning av kostnadene til garasjeprosjektet. Det ble hentet inn ekstra kapital i februar og juni 2025, samt at det ble varslet ytterligere innhenting i 2026. Det har ikke vært nødvendig å benytte lånet pr utgangen av 2025, da det har vært mulig å dekke kostnadene for restaureringen gjennom kapitalinnhenting.

Vibrasjonsmåling
Fartshumpene i Kirkeveien ble fjernet og erstattet med en lengre forhøyning – som et eksperiment. Vibrasjonene var allikevel for store og de nye forhøyningene ble også fjernet.

Utleieleiligheten
Sameiet disponerer en to-roms leilighet i Jacob Aalls gate 60 (stue, soverom, kjøkken og bad med dusj). Leiligheten kan leies av seksjonseierne for sine gjester. Den koster kr. 750 pr. døgn. Reservasjon gjøres over Vibbo eller ved å kontakte styrets utleieansvarlig som for tiden er Leif Dons. Leiligheten er et godt tilbud for beboerne, men bør kunne benyttes mer.

Utleieleiligheten var leid ut ca 3/4 av året 2025. Dette har bidratt til leieinntekter til sameiet på ca. kr 214 500.

Det ligger mer informasjon på Vibbo under tema Utleieleiligheten.

Informasjon
Styret har lagt vekt på god informasjon til beboerne, og legger fortløpende ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker og oppdateringer etter styremøtene. Mange beboere har gjort seg godt kjent med vår digitale kommunikasjonskanal, og styret synes det er god dialog med sameierne.

Styret oppfordrer enda flere til å godta digital informasjon, slik at vi kan redusere utsendelse av informasjon og innkallinger på papir, noe som etter hvert har blitt kostbart. Digital kommunikasjon sparer tid, miljø og kostnader.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Styret har ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2026, bortsett fra videreføringen av moderniseringen av sikringsskapene i kvartal 1.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
For Jessenløkken har vi oppnådd en avtale med kommunen om at innbetalt eiendomsskatt fra sameierne tilbakebetales til sameiet. Dette skyldes en gammel bestemmelse i vår festeavtale.

Sameiet betaler kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon og feiing av pipene.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026. Vi antar at Norgespris vil gi sameiet en betydelig innsparing, men energikost forventes like vel å utgjøre ca. 1/3 av våre felleskostnader i 2026.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jessenløkken Boligsameie.

Vedlikeholdsbehov
Styret vil gjennomføre en ny vurdering av vedlikeholdsbehovet for å opprettholde fasaden til sameiet. Sist dette ble vurder helhetlig var i 2013/2014. Den nye vurderingen vil se på setningsskader, tilstanden på vinduene tilknyttet fellesarealer og murveggene. Basert på denne vurderingen vil styret planlegge videre vedlikeholdsarbeid.

Sameiet står for utskiftning og oppgradering av soilrør i forbindelse med modernisering av badene. Det er krevende å budsjettere for denne oppgraderingen, da dette skjer på den enkelte sameiers initiativ. En faktor som driver opp kostnadene til sameiet er når rør innkasses.. Sameiet må ha tilgang til vertikale rør, for vedlikehold og modernisering, men det å tilbakestille til samme standard etter utskifting er ofte kostbart. Alle som pusser opp oppfordres derfor til å sørge for luker slik at det vil være mulig å få tilgang til rørene.

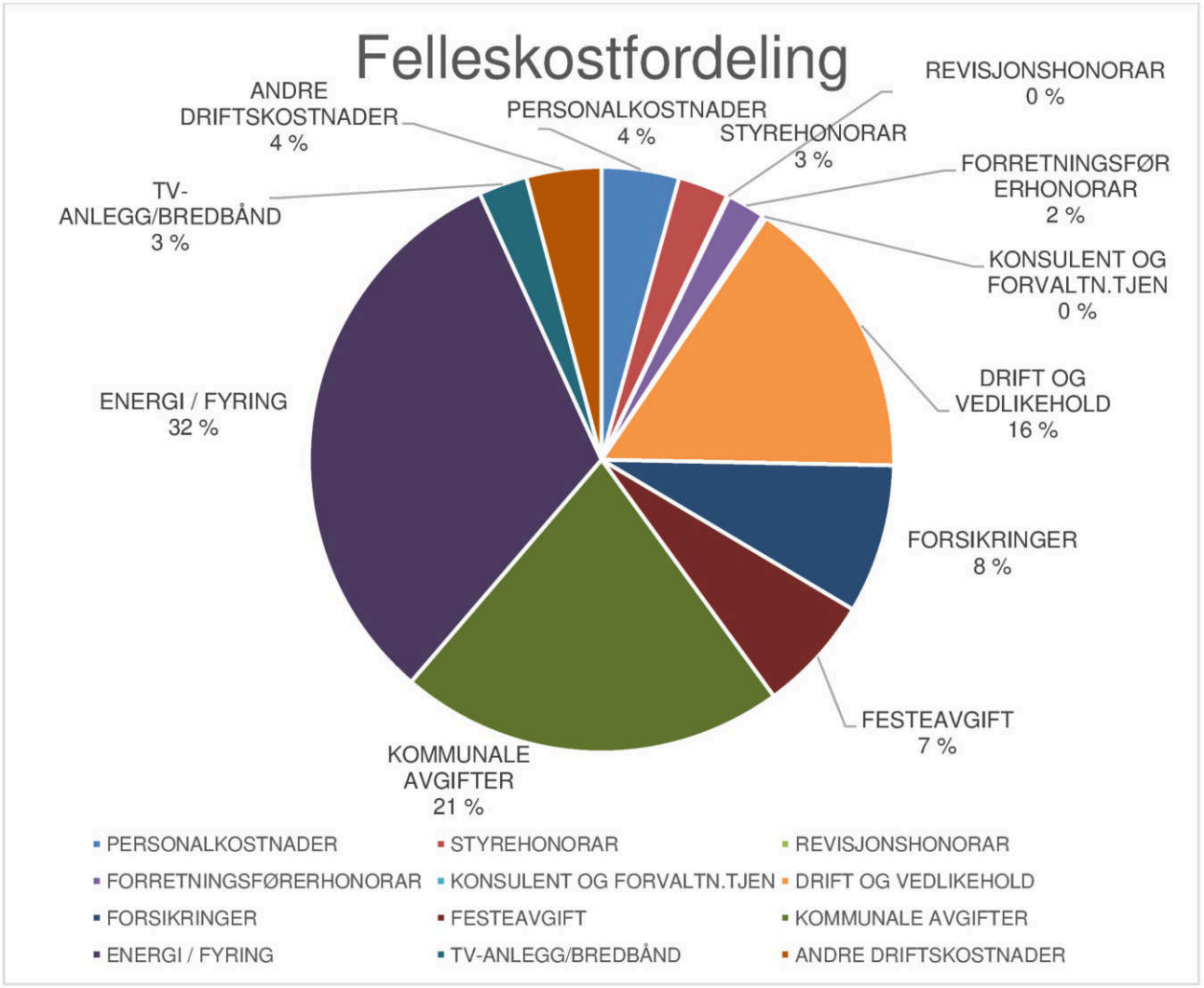
Lån
Jessenløkken Boligsameie har et lån i OBOS-banken med IN-ordning (individuell nedbetaling). Sameiet er bevilget et nytt lån på kr 5,5 millioner som imidlertid ikke er benyttet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av en moderat økning av felleskostnadene for 2026 på 3%. I tillegg kommer kapitalinnkallingen på 2.750.000,- fordelt på to innkallinger i hhv februar og juni.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Fordelingen av kostnadene i budsjettet for 2026 er som følger:



JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983698204, KLIENTNR. 5303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 986 404	17 522 625	17 997 176	18 680 254
Vaskeri		12 430	12 870	5 000	5 000
Ladeinntekter elbil		85 314	149 326	0	0
Andre inntekter	3	4 535 850	403 551	4 351 000	2 850 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 619 999**	**18 088 372**	**22 353 176**	**21 535 254**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-795 759	-768 589	-768 000	-768 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	13	-42 597	-42 596	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-25 940	-18 974	-23 000	-23 690
Forretningsførerhonorar		-261 820	-291 070	-359 000	-375 155
Konsulenthonorar		-23 740	-20 401	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-9 609 022	-3 217 228	-6 934 500	-2 823 860
Forsikringer		-1 333 533	-1 246 412	-1 318 000	-1 476 160
Festeavgift		-1 119 432	-1 060 216	-1 100 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	8	-3 497 232	-3 194 855	-3 648 000	-3 817 380
Energi/fyring	9	-4 574 130	-4 954 035	-5 710 000	-5 710 000
TV-anlegg/bredbånd		-412 128	-412 128	-468 000	-482 040
Andre driftskostnader	10	-885 703	-989 940	-741 000	-741 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 081 037**	**-16 716 443**	**-21 641 500**	**-17 939 285**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-461 037**	**1 371 929**	**711 676**	**3 595 969**
Innbetalt andel fellesgjeld		211 557	2 904 556	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-249 481**	**4 276 485**	**711 676**	**3 595 969**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 589	118 304	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-1 174 368	-1 291 674	-1 602 767	-1 121 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 118 779**	**-1 173 370**	**-1 587 767**	**-1 106 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 368 260**	**3 103 114**	**-876 091**	**2 489 969**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	3 103 114		
Fra annen egenkapital:		-1 368 260	0		

JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983698204, KLIENTNR. 5303

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	66 651	109 249
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 651**	**109 249**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		255 932	97 309
Forskuddsbetalte kostnader		19 955	19 174
Andre kortsiktige fordringer	14	11 299	4 101
Driftskonto OBOS-banken		188 751	169 947
Skattetrekkskonto OBOS-banken		62 462	60 471
Sparekonto OBOS-banken		38 785	2 529 198
SUM OMLØPSMIDLER		**577 184**	**2 880 201**
SUM EIENDELER		**643 835**	**2 989 450**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-17 414 396	-16 046 136
SUM EGENKAPITAL		**-17 414 396**	**-16 046 136**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 821 761	17 545 455
Annen langsiktig gjeld	18	50 277	50 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 872 038**	**17 595 732**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		357 189	211 714
Leverandørgjeld		654 008	1 014 220
Skyldige offentlige avgifter	19	100 958	99 594
Påløpte renter		5 936	6 663
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	68 102	107 663
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 186 193**	**1 439 854**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**643 835**	**2 989 450**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2026
Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Ottar Hol	Geir Sigurd Kuvås	Morten Dragland Knutzen
Utleie		-44 250
Leif Dons	Bojan Djordjevic	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	51 264
Felleskostnader	14 955 595
Garasje	82 019
Leie næringslokaler	917 670
Parkering	300 935
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 698 110
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-19 189
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 986 404**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Filmopptak	14 000
Ekstra Kapitalinnkalling	4 250 002
Leie næringslokale	52 174
Nøkler	5 175
Utleieleilighet	214 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 535 850**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-552 156
Påløpte feriepenger	-66 259
Arbeidsgiveravgift	-159 952
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-15 992
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-795 759**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	**-500 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 951

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 940
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 940**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-6 537 477
HD Solskjerming AS	-17 244
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 554 721**
Drift/vedlikehold bygninger	-162 610
Drift/vedlikehold VVS	-1 323 181
Drift/vedlikehold elektro	-630 264
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-858 958
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 812
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 836
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 323
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 516
Egenandel forsikring	-34 801
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-9 609 022**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-24 502
Vann- og avløpsgebyr	-2 774 177
Feie- og tilsynsgebyr	-51 516
Renovasjonsgebyr	-647 038
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 497 232**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-389 860
Fjernvarme	-4 184 270
SUM ENERGI / FYRING	**-4 574 130**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-122 156
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 174
Annen leiekostnad	-28 307
Datautstyr	-10 372
Renhold ved firmaer	-618 750
Snørydding	-297
Andre driftskostnader	-59 473
Trykksaker	-1 008
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 951
Andre kontorkostnader	-658
Telefon, annet	-7 269
Porto	-350
Drivstoff	-1 734
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-5 367
Øreavrunding	10
Velferdskostnader	-4 647
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-885 703**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 755
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 784
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 675
Andre renteinntekter	11 375
SUM FINANSINNTEKTER	**55 589**

NOTE 12	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-1 166 784
Renter på leverandørgjeld	-7 584
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 174 368**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2021	24 038	
Avskrevet tidligere	-24 037	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2021	133 293	
Avskrevet tidligere	-53 317	
Avskrevet i år	-13 329	
		66 646
Snøfreser		
Tilgang 2010	31 402	
Avskrevet tidligere	-31 402	
		1
Traktor		
Tilgang 2002	270 940	
Avskrevet tidligere	-270 939	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2017	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	
		1
Uteanlegg		
Tilgang 2023	87 802	
Avskrevet tidligere	-58 534	
Avskrevet i år	-29 268	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	-43 593	
Avskrevet tidligere	-43 592	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**66 651**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-42 597**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	11 299
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 299**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-20 530 509
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	2 904 556
Egenkapital fra IN 2025	211 557
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-17 414 396**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-25 177 809	
Nedbetalt tidligere ordinær avdrag	4 727 798	
Nedbetalt i år ordinær avdrag	512 137	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	2 904 556	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	211 557	
		-16 821 761
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 821 761**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-50 277
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-50 277**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-62 462
Skyldig arbeidsgiveravgift	-38 496
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-100 958**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-66 259
Gjeld til ansatte og eiere	-1 843
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-68 102**

NOTE: 21
LEILIGHET OG NÆRINGSLOKALE
Sameierne eier 4 næringseksjoner, 8,16,99,211 som leies ut til næringsvirksomhet. Sameierne eier 1 leilighet som ikke er seksjonert, men er en del av fellesarealet. Leilighet er gjestebolig som kan leies av beboere i sameie mot døgnpris.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E3N38-DD804-WH3PW-M062H-8SKAE-G2EU7

Sak 3 Godtgjørelse til styret

A: Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026

Godtgjørelsen foreslås uendret, satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2025 settes til kr 150 000.

B: Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2025/2026 foreslås uendret og satt til totalt kr 350 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2025/2026 foreslåes uendret og settes til totalt kr 350 000.

Sak 4 Innkomne forslag

Forslag A.

Fra Angela Amoroso:

Prioritering av beplantning, vedlikehold og gartnerarbeid i parken Lille Jacob i 2016/2027

Forslag:

1. Styret prioriterer gartnerarbeid i Lille Jacob i 2026/2027, slik at planter, busker og trær får gode vekstvilkår og parkens prakt gjenopprettes og vedlikeholdes.

2. Styret - eller eventuelt en seksjonseier med fullmakt fra styret - søker offentlige tilskudd og tilleggsmidler for å få Lille Jacob tilbake i den stand den var tenkt og tidligere hadde.

Bakgrunn for forslaget:

Våren 2018 ble Jessenløkkens forfalne lommepark, «Lille Jacob», rehabilitert og oppgradert med midler fra Byantikvaren, Kulturminnefondet, Grønne midler (Bydel St. Hanshaugen) samt vårt eget sameie. Resultatet ble en frodig og fin park – en liten grønn og innbydende oase i strøket. Vi har dessuten en forpliktelse å holde parken ved like i henhold til de støttemidlene vi har mottatt.
Gjennom dugnadsinnsats ble parken holdt ved like i noen år, men etter hvert har det vist seg at frivillig gartnerarbeid ikke er tilstrekkelig for å holde ugress og fremmede, skadelige planter i sjakk. Jorden har blitt hard og næringsfattig. Blomster har forsvunnet, og prydplanter har blitt kvalt av slyngplanter og uønsket vekst.
Lille Jacob er en semi-privat park til glede for hele nabolaget. Den forteller en historie om fortiden – om byggeskikk og om krigen – men også om fremtiden. Dette er en grønn flekk vi bør bevare for kommende generasjoner. Opprinnelig hadde bedene også en tydelig fortelling: På venstre side vokste nytteplanter som krydderurter og bær (Det vi spiser) , og på høyre side planter og trær med røtter langt tilbake i urtiden (Det dinosaurer spiste) Denne fortellingen er i stor grad gått tapt.
Det er trist at vår lille park igjen er i ferd med å forfalle. La oss gjøre noe med det

Styrets innstilling:

Styret er også interessert i å vedlikeholde Lille Jacob og støtter derfor forslaget, men tror det kan bli vanskelig å finne eksterne midler. Styret ser at det vil være rom for en opprustning i sameiets budsjett.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag B.

Fra Angela Amoroso:

Å be Verde Hageplanlegging og Vedlikehold om å levere et tilbud som styret kan diskutere med dem og vurdere, med mål om å sikre at sameiet får en gartner som gjør forhage og bakgårdene til en større glede for både beboere og forbipasserende.

Bakgrunn for forslaget:

Da Verde (Bente og Tomás) hadde ansvar for hagene i sameiet, var bedene gjennomgående godt vedlikeholdt – frodige og blomstrende. De la tydelig både fagkunnskap og engasjement i arbeidet. De kom med gode forslag, viste konkret hva som burde gjøres og når, og fulgte dette opp i praksis.
Hvert år fikk bedene tilført et nytt lag næringsrik jord, noe som gjorde at løk, stauder og busker trivdes. Dette ga stor glede for oss som bruker hagene til daglig. Verde foreslo blant annet å plante sommerfuglbusker i bedene mot gatene, og de blomstrende buskene – særlig i front mot gatebildet – gjorde at sameiet fremsto velstelt, fargerikt og innbydende.
Verde fulgte også med på Lille Jacob, og var oppriktig glade da sameiet fikk midler til istandsettelse av parken.
Derfor opplevdes det som både brått og uforståelig da Verde ble sagt opp uten forvarsel. De ble overrasket – og det ble også mange av oss i sameiet. Ja, de var ikke de billigste i byen, men de fikk heller ikke mulighet til å komme med et nytt og eventuelt rimeligere tilbud, etter det jeg har forstått.
I etterkant har sameiets hager lidd under skiftende og etter manges mening mangelfull oppfølging. Nåværende firma har ved flere anledninger trampet ned blomster plantet av beboerne under beskjæring, og grein på en gammel syrin saget av i stedet for å finne løsninger for å støtte den opp – noe andre gartnere i området får til. I tillegg oppleves kommunikasjonen med de ansatte som vanskelig og lite imøtekommende.
Det er rimelig å spørre: Er dette nivået på tjenesten vi ønsker for sameiets uteområder?

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og anbefaler at det vedtas.

Forslag C.

Fra Anders Dahm

Sak: **Forslag om profesjonell styreleder av styret i Jessenløkken.**

Bakgrunn for forslaget
I forbindelse med oppføringen av terrassen på garasjetaket i Hertzbergs gate opplever noen sameiere at beslutningsprosessen ikke fullt ut har reflektert hensynet til fellesskapets samlede interesser, noe som har bidratt til uenighet i sameiet. For å redusere risikoen for lignende situasjoner i fremtiden foreslår jeg at vi fremover heller har en ekstern profesjonell styreleder, f.eks. fra OBOS, som ikke har egne interesser i sameiet.

Forslag til vedtak:

Styret i Jessenløkken Boligsameie ledes av en ekstern profesjonell styreleder.

Styrets instilling:

I 2019 avsluttet Jessenløkken samarbeidet med Advokat Wiggo Wollbråten, som hadde fungert som ekstern styreleder siden 2015. En av begrunnelsene for sameiets beslutning om å gå tilbake til en lokal styreleder var et sterkt ønske om at styreleder skulle ha tilhørighet til sameiet. Lokal tilhørighet gir et nært forhold til sameiets behov og interesser, samt mulighet for å prioritere oppgaver på bakgrunn av hva som oppleves som viktig av sameierne. For en ekstern styreleder er styrelederoppgaven en forretningsmessig aktivitet som har mindre fokus på, og kjennskap til, hva som rører seg i sameiet. Derfor er nok også bruken av eksterne styreledere ofte motivert av mangel på egne kvalifiserte kandidater, noe som ikke er tilfellet hos oss.

På den bakgrunn støtter ikke styret forslaget.

Forslag D.

Fra Inger-Lise Becker , Ane Tusvik Bonde, Ingunn Finstad, Nikolaj Frobenius, Andreas Heier, Susanne Pettersen, Nicolai Skog, Tale Storsveen, Jaran Koppen Sunde og Tiril Willumsen.

Årsmøtet ber styret legge frem en skriftlig og muntlig redegjørelse om saken, inkludert dokumentasjon på kommunikasjon med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren, samt hvordan styret vil sikre korrekt saksbehandling og evt søke reklamasjon, samt bedre informasjon til sameierne og etterlevelse av bestemmelser fremover.

Bakgrunn for forslaget:

Til styret i Jessenløkken boligsameie
Oslo, (12.02.2026)

Vi viser til tidligere skriftlig henvendelse vedrørende oppgraderingen av garasjeanlegg i Hertzbergsgate, samt påfølgende kommunikasjon på Vibbo, i e-post og via SMS.

Vi ber med dette om at følgende sak tas opp til behandling på kommende ordinære årsmøte i Jessenløkken boligsameie.

1. Innmelding av sak

Styrets håndtering av oppgraderingen av garasjeanlegg i Hertzbergsgate – herunder saksbehandling, informasjonsplikt, ekstern kommunikasjon, samt ivaretakelse av sameiets juridiske, økonomiske og vernemessige ansvar.

På bakgrunn av ovennevnte sak finner vi det nødvendig å uttrykke kritikk av styrets håndtering. Saken fremmes for å bedre samarbeidet mellom styret og sameierne og for å skape forutsigbarhet.

2. Saksgrunnlag

Kritikken bygger særlig på følgende forhold:

a) Manglende forhåndsavklaringer. Arbeid av betydelig omfang og støynivå ble igangsatt på sameiets uteareal uten at det i forkant var dokumentert nødvendige avklaringer av eventuell søknadsplikt overfor Plan- og bygningsetaten eller Byantikvaren. Dette til tross for at eiendommen er gul-listet, og at tiltakets karakter tilsier særskilt aktsomhet.

b) Brudd på korrekt prosessrekkefølge. Styret har selv erkjent at tiltaket kan være søknads- eller avklaringspliktig. Likevel ble nødvendige avklaringer ikke innhentet før arbeidet ble igangsatt. Dette er etter vårt syn i strid med styrets plikt til å sikre at tiltak i sameiet gjennomføres i henhold til gjeldende lovverk og sameiets vedtekter.

c) Mangelfull informasjon til sameierne. Sameierne ble ikke orientert om planene for plattingen på garasjetaket, verken i forkant av oppstart eller under orienteringsmøtet etter årsmøtet 24. mars, til tross for at planene på dette tidspunktet allerede var utarbeidet. Dette svekker tilliten til styrets informasjonspraksis og åpenhet.

d) Manglende ivaretakelse av oppfordret tiltak og fellesinteresser. Oppfordring fra forrige sameiermøte vedrørende oppfølging av garasjeporter (24.03.2025), jf. referat: «Garasjeportenes kvalitet og farge ble diskutert, og styret fikk kritikk for ikke å ha kontaktet Plan og Bygningsetaten og Byantikvar før kjøp av portene. Styret ble oppfordret til å sørge for at dette blir gjort nå i ettertid, selv om dette vil kunne innebære ekstrakostnader.» Etter vårt syn er dette ikke fulgt opp.

Styret har et juridisk og økonomisk ansvar overfor samtlige sameiere, samt et særskilt ansvar for at eiendommen forvaltes i tråd med kravene som følger av eiendommens gul-listestatus. Når flere sameiere opplever at disse hensynene ikke er tilstrekkelig ivaretatt, svekkes tilliten til styrets arbeid.

Styret innstilling:
Styret vil gjerne gi mer utfyllende informasjon om garasjeprosjektet, fortrinnsvis på et informasjonsmøte. Et slikt møte vil sannsynligvis kunne avholdes før sommeren.

Forslag E.

Fra Ane Tusvik Bonde, Anders E. A. Dahm, Haakon Berg Johnsen, Siv Klevar, Susanne Pettersen, Tale Storsveen, Karl Strømme, Jaran Koppen Sunde og Tiril Willumsen.

Styret har et forvaltningsansvar med hensyn til å ivareta kulturminneverdiene på det arkitektur- og kulturhistoriske bygningsmiljøet inkludert utearealene.

Ved rehabilitering og oppgradering av fasader, trapperom og utearealer skal dette gjøres i tråd med den historiske material- og fargepaletten til bebyggelsen. Dette innebærer også eksempelvis tekstur, profiler på listverk samt beplantning. Samme føringer gjelder for utskifting av enkeltstående bygningskomponenter.

Dersom man er i tvil, eller ser grunn til å vurdere avvik fra overnevnte, skal Styret kontakte fagkyndige som ikke har en egeninteresse i tiltaket. Styret har i slike tilfeller plikt til å redegjøre for hvilke vurderinger som ligger til grunn og dokumentere at det er innhentet råd fra fagkyndige, samt informere Sameierne før vedtak fattes og/eller tiltak igangsettes.

Bakgrunn for forslaget

1. Innmelding av sak

Forslag om forvaltningsansvar

2. Saksgrunnlag

I fjor sendte vi et forslag om at det må inn en styreinstruks i vedtektene som presiserer Styrets forvaltningsansvar og undersøkelsesplikt med hensyn til bygningsmiljøet, inkludert utearealene. Vi begrunnet det med at Styret har et forvaltningsansvar med hensyn til å ta vare på det arkitektur- og kulturhistoriske bygningsmiljøet inkludert utearealene, både teknisk og estetisk. Det bør derfor sikres at rehabilitering og oppgradering av fasader, trapperom og utearealer til enhver tid gjøres i tråd med den historiske material- og fargepalletten til bebyggelsen.

Forslaget ble ikke anbefalt av Styret da det ble vurdert komplisert og unødvendig. Det siste året har likevel vist at tilstrekkelige vurderinger igjen ikke er gjort ved igangsetting av nye tiltak, ei heller gjort rede for til beboerne. Dette viser at det er nødvendig med en tydelig instruks knyttet til forvaltningen av Jessenløkken som kulturhistorisk miljø, som sikrer at dette blir ivaretatt uavhengig av hvem som til enhver tid sitter i Styret og hva slags kompetanse disse har. Dette vil sikre forutsigbarhet og trygge arbeidet.

I løpet av det siste året har Byantikvaren vist til at Jessenløkken er oppført over bevaringsverdige bygninger og anlegg for å ivareta svært autentiske storgårdskvartaler. Og i brev understreket at dette omfatter "både gårdene, garasjene og uteområdene". Videre har Plan- og Bygningsetaten oppfordret Styret om at "kulturminneverdiene ivaretas når det gjøres utvendige endringer på eiendommen".

Styrets innstilling:

Styret støtter at forslaget legges inn i styreinstruksen.

Sak 5 VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styret har i perioden bestått av:

- **Styreleder:** Bjørn Hol (på valg – grunnet flytting)
- **Styremedlem:** Bojan Djordjevic (på valg)
- **Styremedlem:** Morten D. Knutzen
- **Styremedlem:** Leif Dons
- **Styremedlem:** Geir Kuvås (på valg)
- **Varamedlem:** Erica M. Ligner (på valg)
- **Varamedlem:** Svein Haug (på valg)

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- **Beate Ellingsen** (på valg)
- **Svein Haug** (på valg)

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for 2026/2027
Styret:

- **Styreleder:** Morten D. Knutzen (ny – 1 år / kv. 1, fra mai 2026)
- **Styremedlem:** Bojan Djordjevic (gjenvalg – 2 år / kv. 1)
- **Styremedlem:** Geir Kuvås (gjenvalg – 2 år / kv. 3)
- **Styremedlem:** Erica M. Ligner (ny – 1 år / kv. 2)
- **Varamedlem:** Johnny Skalleberg (ny – 1 år / kv. 4)
- **Varamedlem:** Svein Haug (gjenvalg – 1 år / kv. 2)

Valgkomité:

- **Beate Ellingsen** (gjenvalg – 1 år)
- **Svein Haug** (gjenvalg – 1 år)

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1630199. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vaktmestertjeneste
Vaktmester er Mariuzs Gembala som kan kontaktes på tlf. 90 67 59 86,
eller ved å legge beskjed i postkassen i portrommet Jacob Aalls gate 60. Vaktmester er tilgjengelig ukedager mellom kl 07:30 og 15:30. Forhold i sameiet som gjelder daglig drift kan meldes direkte til vaktmester. Ved behov kontakter vaktmester styret. Vaktmesters instruks omfatter ikke avhjelp i hver seksjon. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for slike tjenester selv.

Renhold
Sameiet har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av sameiets fellesarealer.

Gartnertjenester
Sameiet har avtale med Oslo Hageservice AS.

Bredbånd
Bredbånd leveres av OpenNet. Avtalen inkludere opptil 1000/1000 Mbs, fibermodem og en wifi sender fra Eero. Tv og innholdstjenester kjøpes individuelt.

Varmtvann og oppvarming
Sameiet er tilknyttet det kommunale fjernvarmenettet. Oppvarmning utgjør en betydelig andel av kostnadene våre, så alle oppfordres til å tenke på miljøet og økonomien. Radiatorene er sameiets ansvar. Det er ikke anledning til å benytte radiatorvarmen som gulvvarme. Sameiet har inngått avtale om Norgespris på fjernvarmen.

Skadedyr
Sameiet har avtale om skadedyrbekjempelse med Anticimex (utendørs), og som del av vår forsikringsavtale (innendørs). Se Vibbo for nærmere informasjon, eller kontakt forretningsfører. Avtalen omfatter også skadedyrbekjempelse i seksjonene om det skulle være nødvendig.

Bygningen / Festetomt
Sameiet forvalter eiendommen på gårdsnummer 216 og bruksnummer 21. Eiendommen består av 5 bygårder med 21.023 m2 seksjonert areal. Det fordeler seg på 208 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Grensene for hver seksjon er angitt i den tinglyste seksjoneringsbegjæring, og oppmålingen av hver seksjon finnes beskrevet i oppmålingsdokument fra 1942. Dokumentene finner du på Vibbo. Eiendommen ligger på festet grunn tilhørende Oslo Kommune. Festeavgiften er kr. 1.493.381,- per år og er fast frem til festekontrakten skal fornyes 20.4.2060. Eiendomsskatt som innbetales av sameierne går til fradrag på festeavgiften på grunn av en bestemmelse i festeavtalen. Dette utgjør ca kr 500.000,- slik at reell festeavgift for tiden er ca. kr 1 million.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld IN-ordning
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld. I 2025 var det to andelseiere som benyttet seg av IN-ordningen.

Andre tjenester

• Utleieleiligheten
Sameiet disponerer en leilighet for utleie til eiere i boligsameiet. Reservasjoner avtales foreløpig direkte med styret v/Leif Dons i påvente av at OBOS skal utvikle en hensiktsmessig kalender som kan brukes for reservasjon.

• Parkering
Beboere tildeles parkeringsplasser og garasjer etter egne regler. Se Vibbo for ytterligere informasjon.

Nærområdet har beboerparkering i regi av Oslo Kommune. Sameiets garasjeplasser lyses ut og tildeles etter ansiennitet når disse blir ledige. Kv. 1 og Kv 3. har biloppstillingsplasser som lyses ut når de blir ledige og tildeles etter ansiennitet blant seksjonseierne i kvartalet plassen tilhører. Kv 2 har ingen parkeringsplasser for beboerne, kun parkeringsplass for vaktmesteren, men kan søke på garasjeplass.

• Sykkelparkering
Alle kvartalene har sykkelparkering, enten i låste sykkelskur eller i en garasje. Alle oppfordrer til å kun oppbevare sykler som faktisk er i bruk i disse skurene og garasjen. Hvert år fjernes det hensatte sykler.

• Vaskeri
I kvartal 1 finnes et fellesvaskeri. Alle beboerne har anledning til å benytte vaskemaskin, tørketrommel og rullemaskin som finnes her. For å bruke det må du kjøpe vaskekort. Henvendelse til styret, v/Bojan Djordjevic. Du har adgang med din vanlige hovedtrappnøkkel til baktrappen mellom Jacob Aalls gate 48 og 50. Din vanlige kjellernøkkel brukes i døren ned til kjelleren.

• Nøkler/skilt
Styret har vedtatt nøkkelinstruks for nøkler. Se nettsidene for ytterligere informasjon. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles direkte fra sameiets leverandører. Skilt til utendørs ringeanlegg skal monteres av vaktmester. Informasjon om selskapets leverandører finner du på Vibbo.

• Vinduer
I henhold til sameiets vedtekter er vinduene hver enkelt seksjons ansvar. Alle seksjoner oppfordres til å fortløpende trimme bort villvin som eventuelt skulle feste seg i vinduet for å unngå skade i treverket som igjen kan føre til bygningsskader. Se Temasiden "Vindu og dører" på vibbo.no.

• Fyring
Det er kun et fåtall av de originale pipene i sameiet som er godkjente for fyring. Styret oppfordrer alle til å sjekke med Vibbo, sine naboer og styret om det er usikkerhet rundt dette. De pipeløp som ikke er godkjent har fyringsforbud.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Hele garasjeanlegget ferdig rehabilitert	Garasjetaket og garasjene, inkl. vaktmesters areal, ble rehabilitert.
2025	Tak montert på tørkeskur	Det ble montert tak på tørkeskurene for å gi mer plass til sykler.
2025	Nye stoppekraner i kv 2	Det var et utilstrekkelig antall stoppekraner i kv 2.
2025	Nye sikringsskap i kv 2	
2024	Nye garasjeporter	De gamle garasjeportene ble erstattet med nye porter med moderne sikring.
2024	Nye sikringsskap i kv 3	
2023	Nye sikringsskap i kjeller i kv 4	De gamle sikringsskapene ble skiftet i kv 4
2023	Oppussing oppgang, Schw.gt. 4	Oppgangen malt.
2022 - 2022	Nytt nøkkelsystem	iLOQ nøkkelsystem ble installert i januar 2022.
2021	Anskaffelse av lekeapparater og nye utemøbler	Klatrestativ i kv 2, samt matter under husker ble anskaffet. Sandkasser og husker ble oppgradert. Benker og bord til kv 1 og 2 ble kjøpt inn, samt en grill til kv 2.
2020 - 2020	Uteareal kvartal 3	Flere større trær fjernet. Hekker plantet
2020 - 2020	Vinduene i hovedoppgangene	Vinduene malt utvendig. Innvendig maling ble gjennomført i 2021.
2020 - 2020	Asbestsanering	Alle kjellere sanert for asbest, og ryddet for søppel
2019 - 2019	Renovering av butikklokaler	Renovering av rør, elektrisitet, reparasjon og avretting av gulv etter lekkasje, nye vinduer.
2019 - 2019	Kundetoalett Oslo K	Sameiet har bekostet WC
2019 - 2019	LED	Utskifting til LED-lys i trappeoppganger

2019 - 2019	Dreneringsrør	Skifte av dreneringsrør til kum, Jacob Aalls gate 48.Lagt ned dreneringsrør og isolert grunnmur, samt lagt ned nye rør til kum, Kirkeveien 93.
2019 - 2019	Flyttet søppelcontainere	J.A. 59 flytting av søppelcontainere og fjerning av busker
2019 - 2019	Sikkerhetslister	Satt på sikkerhetslister på inngangsdører i baktrapper
2019 - 2019	Uteareal kvartal 3	Påbegynt oppgradering av uteområder/beplantning
2018	Lille Jacob parken - oppgradering	Lille Jacob- parken - oppgradering av parken - har blitt finansiert gjennom oppsparte midler og tilskudd fra Oslo Kommune
2018	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av leilighetsdører som ikke tilfredsstiller brannkravene
2018 - 2019	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av de leilighetsdørene som ikke tilfredsstilte brannvernkravene
2017	Nytt nøkkelsystem	
2016	Maling av baktrappoppganger	
2016	Balkonger/karnapper - murarbeid	
2015 - 2016	Sikring og maling av vinduer - trappeoppg	
2013	Brannsikringstiltak	Ut40s1,kifting av brannalarmanlegg og nye brannsikre baktrappdører. De som allerede har skiftet til godkjent baktrappdør, har fått nye dørlukkere.
2013	Utskifting av baktrappdører	Gjennomgående utskifting av baktrappdører og dørlukkere. De som allerede hadde skiftet dør fikk nye dørlukkere. Finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital.
2011 - 2011	Kloakk	
2007 - 2010	Tak	Omlegging av deler av tak, samt rapport for totalrehabilitering av samtlige tak. Totalrehabilitering av alle tak i sameiet.

2007 - 2009	Rør	Omlegging av rør. sameiet skifter ut sine rør løpende når beboere gjennomfører våtromsrehabilitering.
2005 - 2005	Vindusutskifting	
2004 - 2011	Oppussing trappeoppganger	
2001 - 2002	Utendørsanlegg	
1999 - 2002	Fasaderehabilitering	Ferdigbefaring våren 2001, og reklamasjon og etterarbeider utført frem til sommeren 2002
1996 - 1999	Planlegging av Rehabilitering	Tilstandsrapport for tak, fasader og utendørsanlegg
1976 - 1976	Stigeledninger	

5303 Jessenløkken Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

Møtedato: 17.03.2026 Møtested: Majorstuen Kirke

Til stede: 60 seksjonseiere, 18 fullmakter Antall stemmeberettigede: 78

Møtet ble åpnet klokken: 18:10

---

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder – Styreleder Bjørn Hol
Vedtak: Godkjent

B) Godkjenning av de stemmeberettigede
Vedtak: Godkjent

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Vedtak:

Bendik Hoff Hjort fra OBOS Eiendomsforvaltning ble valgt som protokollfører.

Mario Caprino ble valgt som protokollvitne.

D) Godkjenning av møteinnkallingen
Vedtak: Godkjent

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025

A) Årsrapport og regnskap for 2025
Vedtak: Godkjent

B) Overføring av årets resultat til egenkapital
Vedtak: Godkjent

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

A) Godtgjørelse til styret for perioden 2025 – Styrets honorar foreslås til kr. 150.000, -
Vedtak: Godkjent

B) Godtgjørelse til styrets leder og nestleder for 2025/2026 – Foreslås til kr. 350.000, -
Vedtak: Godkjent

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag A – Prioritering av beplantning, vedlikehold og gartnerarbeid i parken Lille Jacob i 2026/2027
Vedtak: Godkjent

Forslag B – Tilbud fra Verde Hagebeplantning om gartner
Vedtak: Godkjent

Forslag C – Profesjonell styreleder av styret i Jessenløkken
Vedtak: Ikke vedtatt

Forslag D – Skriftlig og muntlig redegjørelse og dokumentasjon ifbm. garasjeanleggoppgradering
Vedtak: Godkjent

Forslag E – Anmodning om styreinstruks som presiserer Styrets forvaltningsansvar
Vedtak: Godkjent

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder
Vedtak: Morten D. Knutzen ble valgt for 1 år

B) 2 styremedlemmer for 2 år
Vedtak:

Johnny Skalleberg ble valgt for 2 år

Erica M. Ligner ble valgt for 1 år

Bojan Djordevic ble gjenvalgt for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer
Vedtak:

Geir Kuvås ble valgt for 1 år

Svein Tore Haug ble gjenvalgt for 1 år

D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité
Vedtak:

Kaja Irgens ble valgt for 1 år

Anders Dahm ble valgt for 1 år

Møtet hevet kl.: 20:08

Protokollen signeres av:

Møteleder: Bjørn Hol

Protokollvitne: Mario Caprino

V E D T E K T E R

for

Jessenløkken Boligsameie,
org. nr. 983 698 204

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på årsmøte 29.11.18 og 16.03.21. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 01.11.23

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Jessenløkken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 208 boligseksjoner (helårsboliger) og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 216, bnr. 21 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter hageparseller for seksjon 174,175,176,178 og 179.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold senest 14 dager etter faktisk overtakelse. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Bare registrerte seksjonseiere mottar meddelelser og innkallinger fra sameiet og forretningsfører.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseier plikter å sørge for at navn eller seksjonsnummer er oppført på døren til boder som benyttes.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Forandringer som krever godkjennelse av offentlig myndighet skal kun gjennomføres etter at godkjent søknad foreligger. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke hvilke forandringer som krever offentlig godkjennelse.

Følgende endringer i bruksenheten er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige forhåndssamtykke eller etter vedtak i sameiermøtet der dette følger av lov eller vedtekter.

i. endringer i fasader eller tiltak som påvirker fellesarealer
ii. forandringer i eller ombygging av bærende konstruksjoner
iii. endringer i tilslutning av ovner eller peiser til sameiets røykløp
iv. forandringer i eller ombygging av sameiets rørsystem/infrastruktur
v. rehabilitering av bad og kjøkken der dette påvirker felles installasjoner, felles røropplegg, bytte av sluk mv.

(6) Kostnader til de- og remontering av utvendige installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk

(1) Garasjetak

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: 167, 168 og 169. Eneretten til bruk gjelder garasjetaket. Den enkeltes seksjonsenerett gjelder utomhusarealene innenfor byggets gjerder, det vil si foran og på sidene av seksjonene med grenser mellom seksjonene etter tidligere skillelinjer. Eneretten gjelder frem til annet ev. fastsettes av årsmøtet som vedtektsendring av hensyn til garasjetaket. For enerettsarealet gjelder følgende bestemmelser om vedlikeholdsplikt og bruk:

- Sameiet har vedlikeholdsansvaret for garasjetaket. Seksjonseierne har vedlikeholdsansvaret for plener, bed, beplantning, plattinger og andre innretninger på sine areal.
- Ved bruk av takareal skal det tas tilbørlig hensyn til at asfaltbelegget fungerer som membran til garasjeanlegget. Ingen bruk av takareal skal finne sted utenfor plattinger. Seksjonseier er ansvarlig for skader på garasjeanlegget som følger av uaktsom bruk av takareal (culpa).
- Seksjonseier må med minst 14 dagers varsel rydde garasjetaket for plattinger, innretninger og gjenstander, slik at det kan gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedringer av taket.

- Renhold av renner og sluk tilknyttet de tildelte takarealene er seksjonseiers ansvar, og må finne sted minst hver vår og høst. Oppdager seksjonseier mangler eller skader ved membran, avrenningssystem eller taket for øvrig må det rapporteres til styret uten ugrunnet opphold.
- Det skal ikke oppføres bygg eller faste eller midlertidige innretninger (ut over plattinger) på de tildelte arealene uten forutgående skriftlig godkjenning av styret. Styret skal ta hensyn til om øvrige seksjonseiere i bygget har innsigelser før det fattes vedtak.
- Det skal ikke plantes på tak eller plattinger. Dog kan det settes opp krukker med planter i tråd med strøkets preg, så sant de kan flyttes med håndkraft (ikke maskinelt) og det ikke medfører fare for skader på taket.
- Styret kan i samarbeid med seksjonseier ordne med lås til porter.
- For øvrig gjelder sameiets vedtekter og husordensregler for arealene

(2) Reposer i baktrapper

Seksjonseiere i Hertzberggate 6 og 8 samt Jacob Aalls gate 59 (grensende mot Hertzbergs gate 8) har sammen enerett til bruk av areal på reposer i baktrappene. Seksjonseierne har for egen regning rett til å bygge bod på arealet man har enerett til. Eneretten gjelder frem til 1.1.2048. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. For enerettsarealet gjelder følgende bestemmelser om vedlikeholdsplikt og bruk:

- Avgrensningen av bodene skal forholde seg til det naturlige innhakket i reposet og arealet deles likeverdig mellom de seksjoner som deler repos.
- Bodene må brannsikres forskriftsmessig og i samråd med styret, og evt. nødvendige godkjenninger må foreligge før etablering. Seksjonseiere må også følge krav om utforming fra styret.
- I forkant av bodbygging må seksjonseiere slutte seg positivt til at alle fremtidige vedlikeholdskostnader tilfaller seksjonseier, og eventuelle fremtidige eiere av den enkelte seksjon.
- Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes skal sameiet kunne iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak på seksjonseiers regning.

Ved eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å følge bestemmelsene om bruk og utføre vedlikehold etter disse bestemmelsene for enerettsarealet, jf. eierseksjonslovens §32 siste ledd.

4. Ordensregler

(1) Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Den enkelte seksjonseier er pliktig til å sørge for at ordensreglene overholdes, og at bruken av leiligheten er i overenstemmelse med ordensreglene.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 32 parkerings- og garasjeplasser og 4 ladeplasser for el-biler som er fellesareal. Plassene leies ut fra sameiet etter nærmere bestemmelser vedtatt av styret.

5-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede

disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler/verandaer/balkonger). Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører til bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk. Ved seksjonseiers utskiftning av vinduer og dører tilknyttet seksjonen skal styrets spesifikasjoner følges (farge, størrelse, materiale og brannkrav).

(3) Seksjonseier skal vedlikeholde innvendige flater på verandaer og balkonger som ligger til bruksenheten. Dette gjelder også utstyr som seksjonseier selv har satt opp.

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som iht opprinnelige føringer eller ombygginger/omlegginger i regi av sameiet er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Brannslukkerapparatet (pulver) som dekker kravet til å være hovedslukkemiddel i boligen, er sameiets eiendom, og skal ikke fjernes av seksjonseier fra boligen. Det samme gjelder røykvarslere

montert i regi av sameiet. Styret organisere felles 5-årskontroll av hovedslukkemiddelet, men seksjonseier har løpende ansvar for jevnlig å kontrollere at slukkemiddel og røykvarslere fungerer.

(8) Vedlikehold og ansvar for vedrørende installasjoner/vvs innebærer blant annet at rør med vann og avløp skal holdes frostfritt til enhver tid, tilkopling av maskiner til varmtvannledningen ikke er tillatt, etablering av gulvvarme ikke skal skje ved tilkopling til varmtvannsledningen, og elektriske vifter av enhver art skal ikke koples til luftekanalene,

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som iht opprinnelige føringer eller ombygginger/omlegginger i regi av sameiet er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom

særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

7-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7-5 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av lån

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.

Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette .

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

8-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

8-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Bare fysiske personer kan være styre- og varamedlemmer.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styre- og varamedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styre- og varamedlemmer og valgkomite.
- behandle vederlag til styret

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

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

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Nærings- og boligseksjoner som eies av seksjonseierne i fellesskap, er ikke tillagt stemmerett.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) utleie av felleseide seksjoner som ikke tidligere har vært utleid, utleie til ny virksomhet eller fornyelse av vilkårene for eksisterende virksomhet som medfører vesentlige endringer for beboerne.

g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

10-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

11. Forretningsfører og andre

a. Sameiet skal ha en forretningsfører.
b. Det hører inn under styret å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
c. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
d. Valgkomitéen med to medlemmer velges for ett år på sameiermøtet.
e. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

12. Taushetsplikt

Tillitsvalgte og evt. ansatte hindre at uvedkommende for tilgang til det de har fått kjennskap til i virksomheten i sameiet om personlige forhold. Taushetsplikten gjelder ikke når ingen berettiget interesse tilsier at opplysningene skal holdes hemmelige.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Jessenløkken Boligsameie
Org nr 983 698 204

Ordensregler

Disse ordensregler er fastsatt av årsmøtet i overensstemmelse med vedtektenes punkt 4.

Sist endret 29.11.2018

§1. Hensyn

a. Seksjonseiere og brukere av en bruksenhet skal vise hensyn til andre seksjonseiere og brukere i sameiet.
b. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre brukere eller sameiet.
c. I tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det være alminnelig ro, og det er ikke tillatt med aktiviteter som støyer eller er til sjenanse for andre.
d. Musikk- og sangundervisning tillates bare når styret har gitt skriftlig samtykke.
e. Røyking skal skje slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
f. Lufting gjennom dør eller vindu mot innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

§2. Sikkerhet

a. Røyking og bruk av åpen ild i de innvendige fellesarealene er strengt forbudt.
b. Alle seksjoner skal være utstyrt med brannslukkingsutstyr og røykvarslere. Utstyret skal kontrolleres i henhold til bestemmelsene gitt av fabrikanten eller myndighetene. Seksjonseier har ansvaret for at denne kontroll skjer – også i seksjoner som utleies.
c. Elektriske anlegg skal holdes ved like og benyttes etter forskriftene slik at brann ikke oppstår.
d. Vannrør, sluk og avløp skal holdes ved like slik at det ikke skjer skade på bygningene.

§3. De enkelte seksjoner

a. **Bygningsmessige forandringer** Forandringer som krever godkjennelse av offentlig myndighet skal kun gjennomføres etter at godkjent søknad foreligger. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke hvilke forandringer som krever offentlig godkjennelse.
b. Følgende endringer i bruksenheten er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige forhåndssamtykke eller etter vedtak i sameiermøtet der dette følger av lov eller vedtekter.
    i. endringer i fasader eller tiltak som påvirker fellesarealer
    ii. forandringer i eller ombygging av bærende konstruksjoner
    iii. endringer i tilslutning av ovner eller peiser til sameiets røykløp
    iv. forandringer i eller ombygging av sameiets rørsystem/infrastruktur
    v. rehabilitering av bad og kjøkken der dette påvirker felles installasjoner, felles røropplegg, bytte av sluk mv.
c. **Installasjoner/VVS** Detaljerte regler for installasjoner finnes på hjemmesidene, men i hovedsak gjelder:
    I. rør med vann og avløp skal holdes frostfritt til enhver tid,
    II. tilkopling av maskiner til varmtvannledningen er ikke tillatt,

III. etablering av gulvvarme skal ikke skje ved tilkopling til varmtvannsledningen,

IV. elektriske vifter av enhver art skal ikke koples til luftekanalene,

§4. Bruk av fellesareal

a. **Fellesareal inne**

I. **merking av ringeklokker og postkasser** Callinganlegg skal være merket med navneskilt. Det skal brukes skilttype som er foreskrevet av styret. Postkasser skal være merket med navn på beboerne. Det skal brukes skilttype som er foreskrevet av styret.

II. **nøkler** Nøkler til adgang til fellesareal skal oppbevares forsvarlig

III. **vinduer** Den som åpner vinduer i fellesarealer, må selv sørge for at de blir lukket slik at det ikke skjer skader.

IV. **dører** Dører inn til fellesarealer skal alltid holdes lukket og låst,

V. **dør til egen seksjon** Hoveddøren til seksjonen skal være merket med navn. Dør og håndtak kan kun endres, skiftes eller males etter avtale med styret, Bakdøren til seksjonen skal være merket med navn. Dør og håndtak kan kun endres, skiftes eller males etter avtale med styret,

VI. **tørkerom** Tørkerom på loft skal benyttes slik at det ikke er til ulempe for andre. Det må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander,

VII. **vaskeri** Det finnes vaskeri i kvartal 1.

VIII. **andre fellesrom** Det er ikke lov å privatisere fellesrom eller å benytte dem til oppbevaring av private gjenstander uten etter avtale med styret,

IX. **private gjenstander i fellesareal** Trapper skal holdes fri for private gjenstander av enhver art. Bruk bodene eller seksjonen til oppbevaring av private gjenstander. Eksempelvis skal ikke sko, søppelposer, ski, kjelker, ved og akebrett henstilles i trapper eller fellesrom. Unntak fra denne regelen vil bli skiltet på stedet. Det er tillatt å ha dørmatte foran inngangsdørene til seksjonen.

X. **barnevogner** Styret kan bestemme at barnevogner kan stilles i oppganger hvor det ikke er til hinder for evakuering ved brann eller adkomst til postkasser mm. Slik tillatelse vil bli gitt ved skilting på stedet,

XI. **navneskilt** Seksjonen skal være merket med navn på eier eller leietaker. Navneskilt skal finnes på hoveddør og dør mot baktrapp.

b. **fellesarealer ute** Bruken av fellesområder skal skje slik at andre ikke sjeneres, og det skal ryddes etter bruk!

i. **grøntområder** Grøntområdene er til felles bruk for sameiets beboere. Det er ikke lov å "privatisere" deler av grøntområdene ved oppstilling av private gjenstander. Styret kan gi tillatelse til midlertidig oppstilling av private gjenstander uten at dette gir anledning til enerett på bruk eller noen form for hevd. Sameiets hagemøbler og lekeapparater skal bare benyttes etter sitt formål. Bruk av engangsgriller er ikke tillatt, og bruk av andre griller er bare tillatt når det ikke er til sjenanse for beboerne,

ii. **foring** Det er bare tillatt å fôre fugler når det skjer på en slik måte at for ikke tiltrekker rotter og andre skadedyr. Utleggelse av enhver form for fôr på jorden tiltrekker rotter og er derfor forbudt.

iii. **tørkeplasser** Tørkeplassene skal kun benyttes til sitt formål, og det skal ikke tørkes tøy på søndager og helligdager. Teppebanking skal bare skje på tørkestativer og bare slik at tøy opphengt til tørk ikke blir tilsmusset,

iv. **lekeområder** Bare barn skal benytte lekeområder og under tilsyn av en voksen. Feil på lekeapparater skal meldes til styret med en gang det konstateres,

v. **sykkelboder** I sykkelbodene skal det bare oppbevares sykler, sykkeltilhengere, barne- og sportsvogner som er i bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare motoriserte kjøretøyer i sykkelbodene. Styret gjennomfører rydding i sykkelbodene med jevne mellomrom slik at disse ikke blir fylt med sykler og annet som ikke er i bruk eller som er forlatt. Styret fastsetter reglene for sykkelrydding, men beboerne skal motta skriftlig varsel i god tid, minst 1 måned før en sykkelrydning gjennomføres,

vi. **søppelboder** Bruk søppelbodene på en hensynsfull måte. Kast søppel i rett beholder og brett pappkartonger før de legges i beholderen. Søppelbodene skal ikke brukes til kasting av innbo, byggeavfall og annet som ikke er husholdningsavfall. Sameiet gir mulighet for å kaste annet enn husholdningsavfall da det oppstilles container i hvert kvartal når dugnad arrangeres,

vii. **bruk og parkering av motorkjøretøy** Bruk av motorkjøretøy på fellesarealene bør unngås. Bare kjøring til og fra særskilte parkeringsplasser eller for å foreta av- og pålessing eller bringe spedbarn, bevegelseshemmede og syke frem til og fra inngangen er tillatt. Parkering av motorkjøretøy kan bare skje på reserverte parkeringsplasser. Styret har myndighet til å få ulovlig parkerte motorkjøretøy fjernet – uten varsel – for regning til motorkjøretøyets eier

viii. **garasjer og p-plasser** Det gjelder særlige bestemmelser for tildeling av garasjer og p-plasser.

c. **Vedlikehold, oppussing og opprusting av bruksenhet** Arbeider med vedlikehold, opprusting og oppussing av bruksenhet skal gjennomføres så hurtig som mulig og uten unødvendige eller urimelige skader for andre sameiere eller brukere av sameiet. Dersom slikt arbeid i vesentlig grad vil påvirke andre sameiere eller sameiet, skal disse varsles før arbeidet igangsettes. Styret har myndighet til å fastsette hvordan fellesarealene kan benyttes. Styret har videre myndighet til å kunne fjerne unødvendige og urimelig plasserte gjenstander som for eksempel containere, søppelsekker og ulovlig parkerte motorkjøretøyer – for sameiers regning.

§5. Uoverensstemmelser mellom naboer

a. Uoverensstemmelser mellom naboer bør søkes løst mellom partene.
b. Kontakt styret hvis det ikke lykkes å bli forlikt.

§6. Publisering av ordensreglene – særskilt ansvar ved utleie

a. Ordensreglene sendes til alle sameiere og publiseres på sameiets nettsider umiddelbart etter de er vedtatt.
b. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon skal sørge for at ordensreglene straks blir distribuert til alle leietakere i seksjonen.

Se for øvrig sameiets nettsider eller kontakt styret for mer informasjon.

Velkommen som ny sameier!

Vi vil gjerne ønske deg velkommen til oss i Jessenløkken Boligsameie!

Vi vil også gi deg litt informasjon som kan være nyttig for deg som ny eier.

Digital kommunikasjon

Aller først vil vi henvise til Vibbo.no hvor du logger deg på med ditt mobilnummer. Her finner du mye nyttig informasjon og nyheter – både om sameiet og om din egen bolig. Skal du pusse opp bør du lese «temaet oppussing».

Hva sameiet består av

Vårt sameie består av fire kvartaler med til sammen 212 seksjoner. Adressene er:

Kirkeveien 81 – 87, 93 - 95

Jacob Aalls gate 48 – 54, 58 - 62

Schwachs gate 1 - 4

Suhms gate 7 - 11

Jonas Reins gate 2 - 6

Hertzbergs gate 6 - 8

Fagerborggata 26 - 34

For søk i offentlige registre kan det også være nyttig å vite gårds- og bruksnummer:

Gårdsnummer: 216 og bruksnummer: 21

Styret

Styret kan nås på epost til

styret@jessenlokken.no

Viktige dokumenter

Våre vedtekter og våre ordensregler ligger også på Vibbo.

Utleieleilighet

Vi har en utleieleilighet i Jacob Aalls gate 60 som kan reserveres når man får besøk av familie og venner. Informasjon finner du på Vibbo.

Parkering

I kvartal 1 og kvartal 3 er det parkeringsplasser som prioriteres etter ansiennitet. Vi har også noen garasjer som alle sameiere kan søke på og som også tildeles etter ansiennitet.

Vi håper du/dere vil trives her på Jessenløkken. Ta gjerne kontakt med styret hvis du har spørsmål.

Hilsen

styret



Fyringsforbud på samtlige skorsteiner som ikke er godkjent av OBRE

Styret har gjennomført en tilstandsanalyse på samtlige pipeløp i Jessenløkken Boligsameie.

Rapporten avdekker mange krater, dårlige fuger og svake røykrørsgjennomføringer. Skorsteinene må settes i forskriftsmessig stand før videre bruk, og Oslo kommune Brann- og redningsetaten ilegger fullstendig fyringsforbud inntil skorsteinene er satt i forskriftsmessig stand.

Fyringsforbudet må tas særs alvorlig. Skulle brann oppstå som følge av bruk av ildsteder før skorsteinene er utbedret vil følgene for sameiet og den som forårsaker brannen kunne bli svært alvorlige. Dette selv om personskader ikke skulle oppstå.

Styret vil skriftlig irettesette enhver som bryter forbudet. Man vil gjennomgående se etter røyk fra pipene. Gjentatte brudd vil medføre krav om tvangsfravikelse av seksjon, og ethvert økonomisk tap som måtte bli påført boligsameiet som følge av brudd på forbudet vil bli belastet den som forårsaker tapet. Dette vil kunne utgjøre millionbeløp skulle en brann oppstå.

Fjernvarme er sameiets primære oppvarmingskilde. Ildsteder er dermed ingen nødvendighet for sameiet. Imidlertid er det et gode som mange setter pris på.

Det har de senere år blitt rehabilitert piper på initiativ fra seksjonseiere. Dette skal godkjennes av styret, og selvsagt utføres etter forskriftene som gjelder. Når ferdigattest er mottatt, kan pipeløpet tas i bruk.

Se nettsiden (jessenlokken.no) og kontakt styret for mer informasjon om dette.

Oktober 2017

Styret Jessenløkken Boligsameie

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
SCHWACHS GATE 1

Dato: 15.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530555
9128669

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20260415 for SCHWACHS GATE 1.

GNR. 216 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1922.

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

20967 m²

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

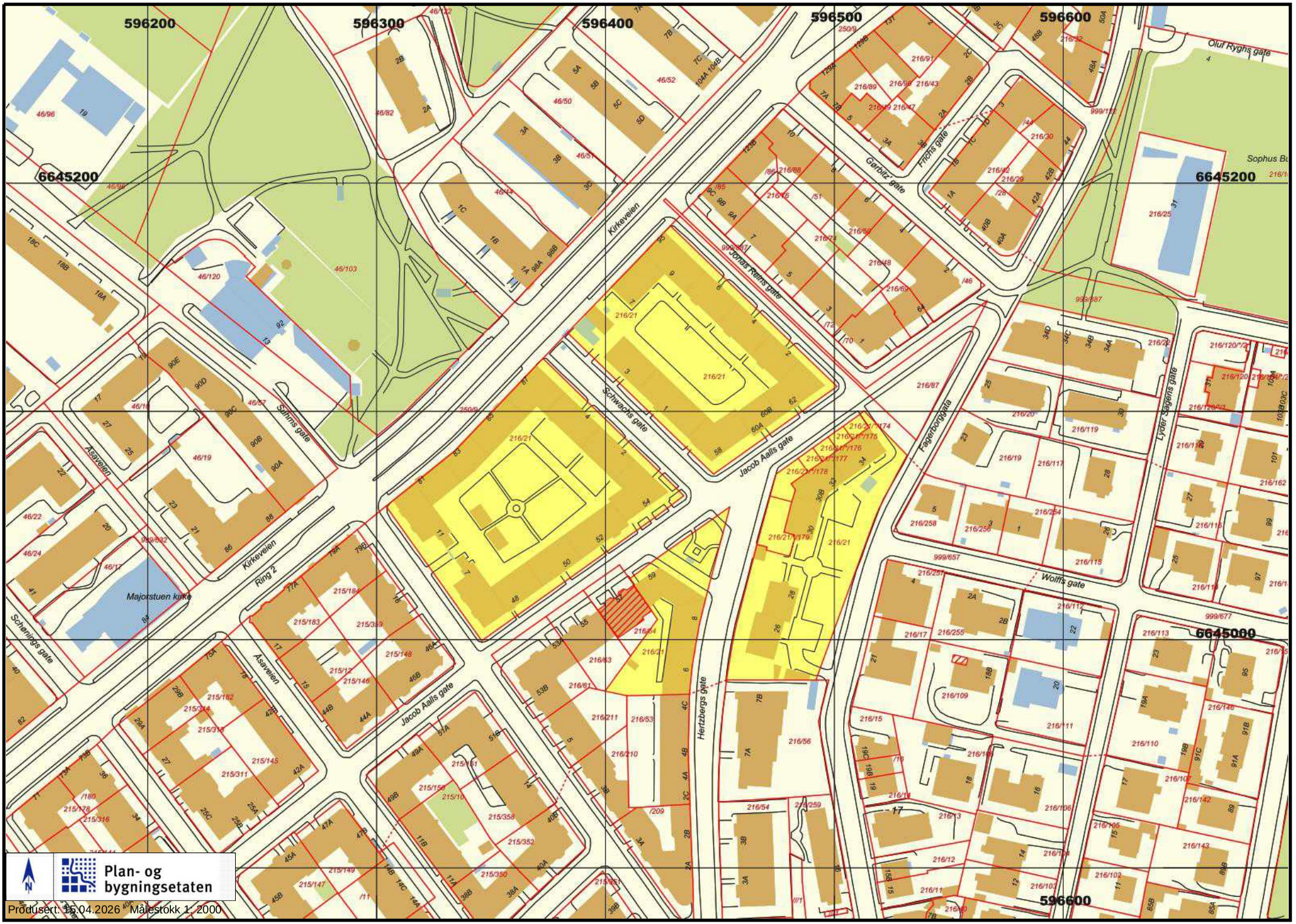
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596200
596300
596400
596500
596600
6645200
6645000
Kirkeveien
Ring 2
Asaveien
Schwachs gate
Jacob Aalls gate
Jonas Reins gate
Garbitz gate
Frichs gate
Olaf Ryghs gate
Fagerborggata
Lyder Sagens gate
Wolffs gate
Heitzbergs gate
Schenings gate
Suhms gate
Majorstuen kirke
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.04.2026 Målestokk 1: 2000

Anmeldelse
til bygninger

N.D. 813
1920

685
1/2

Expeditions-Dokument

angaaende Baaningshus

paa Matr.-No. Tessenlökken, hoartal II

Indleveret 22de juli 1920 Attesteret

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

Kristiania den 26/7 20

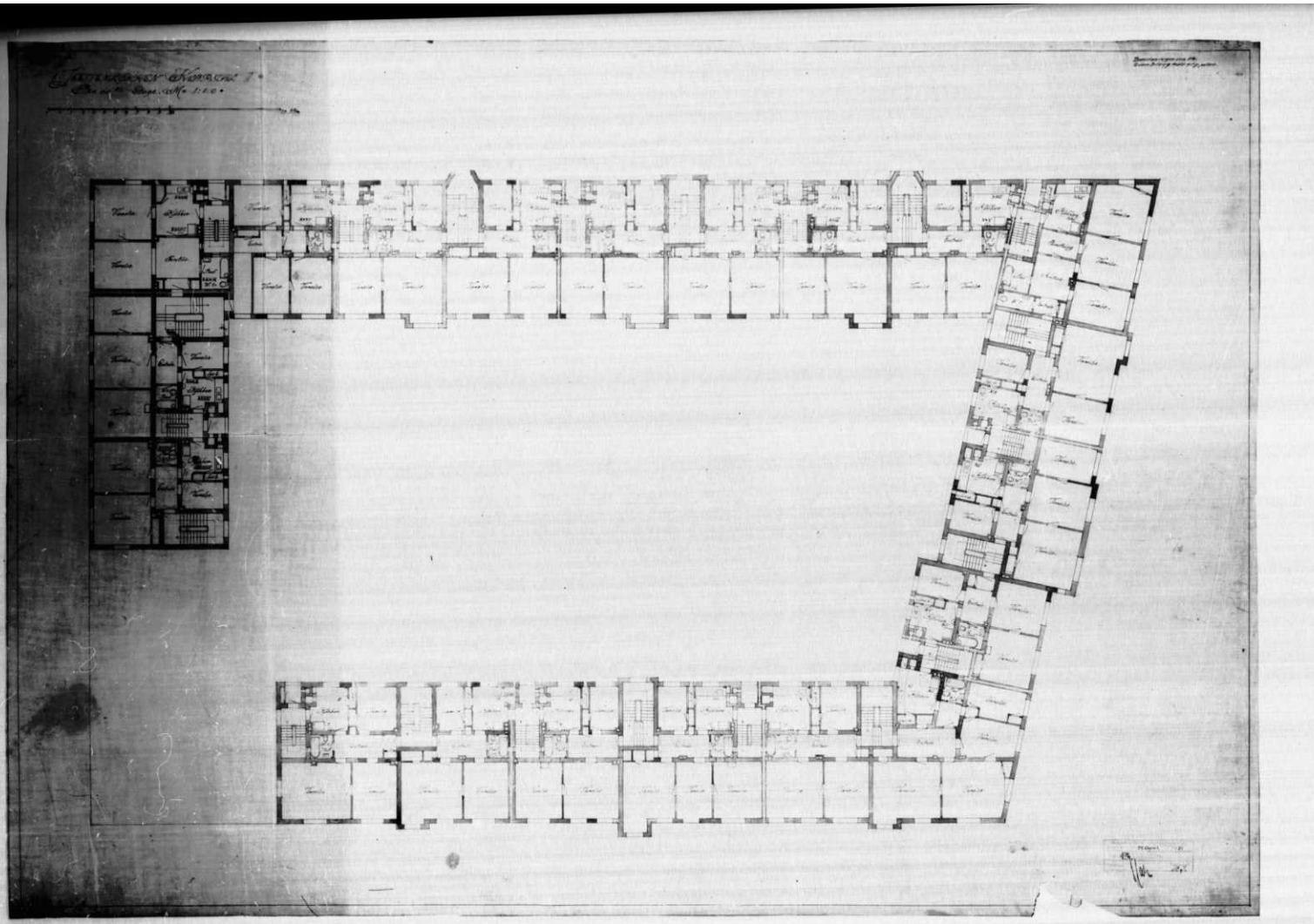
J. Pettersen

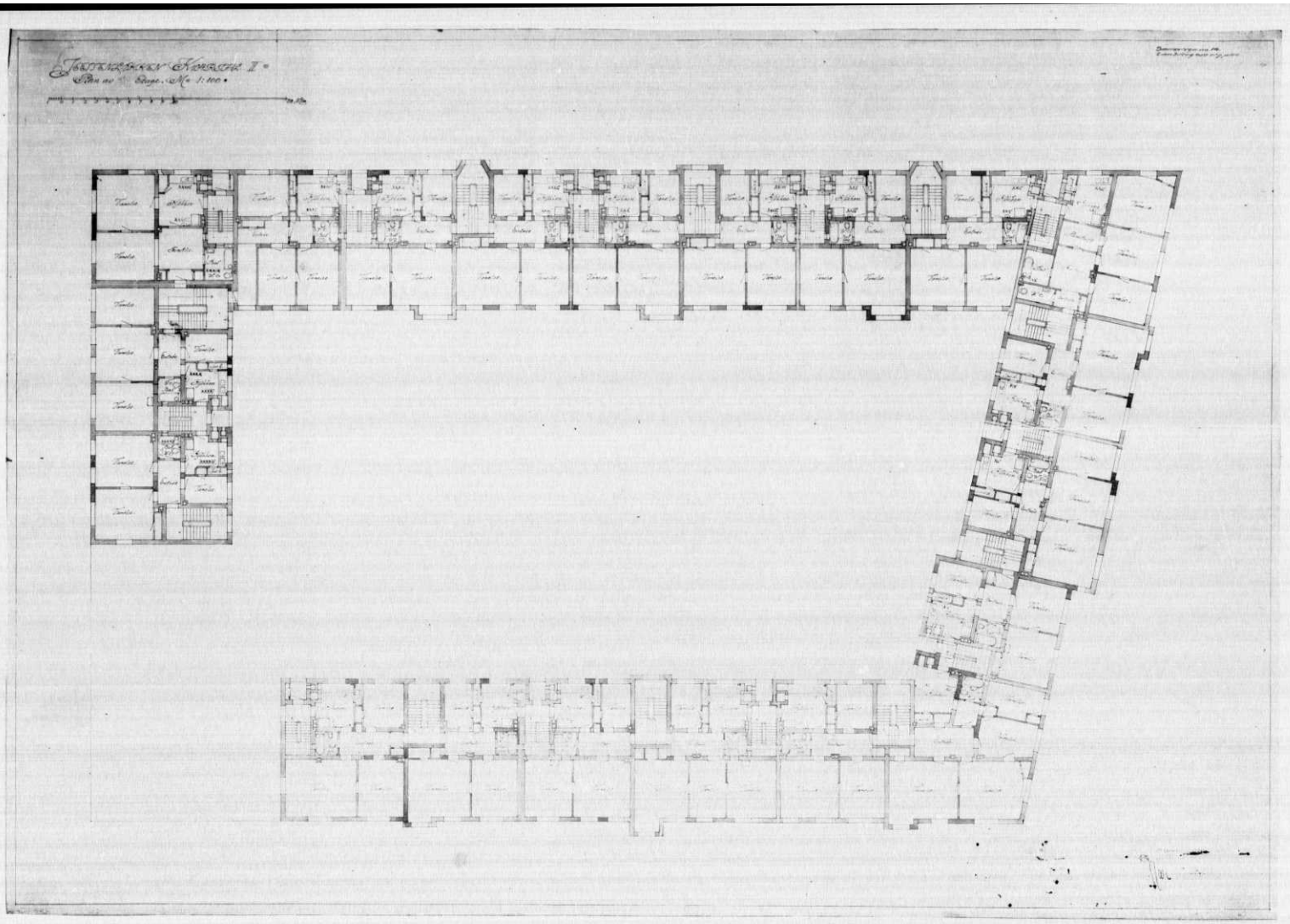
8/8
20

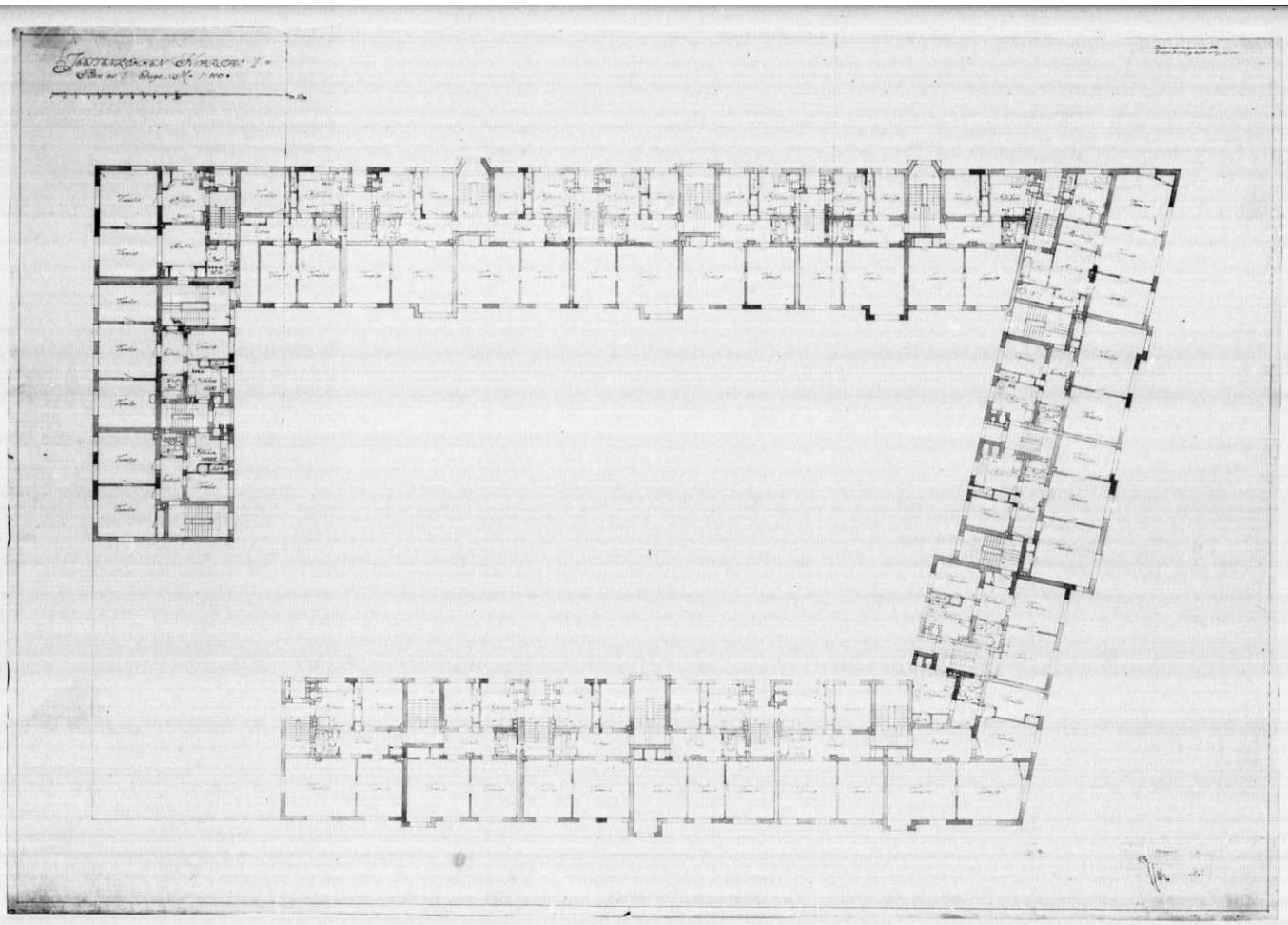
Baadet maaende matr. nr
er på Tessenlökken. Gaarden ligger
alle sudde er:
Tessenlökken 2 G, 2 se
De øvrige gaar 15,70 m.
Gaarden er ikke opmaalt; men er Tessenlökken vest
gaarden gaar opmaalt i dette tilfælde.
Skaperudstuen for den skarpe tilbygning
på hyggelsen til fae. ialt gaar tilbygningen.
Kristiania 28 juli 1920

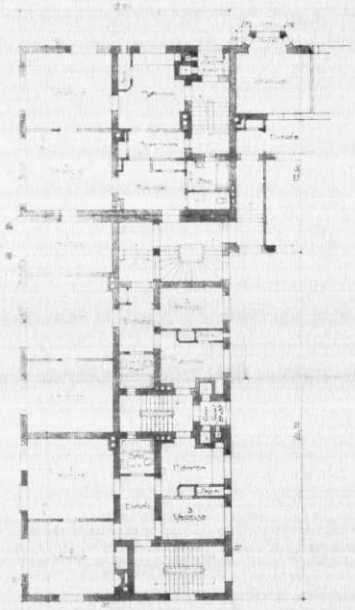
9/8
20

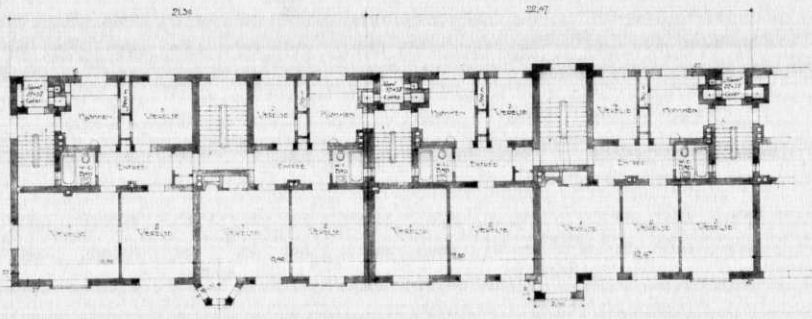
J. K. Hans.

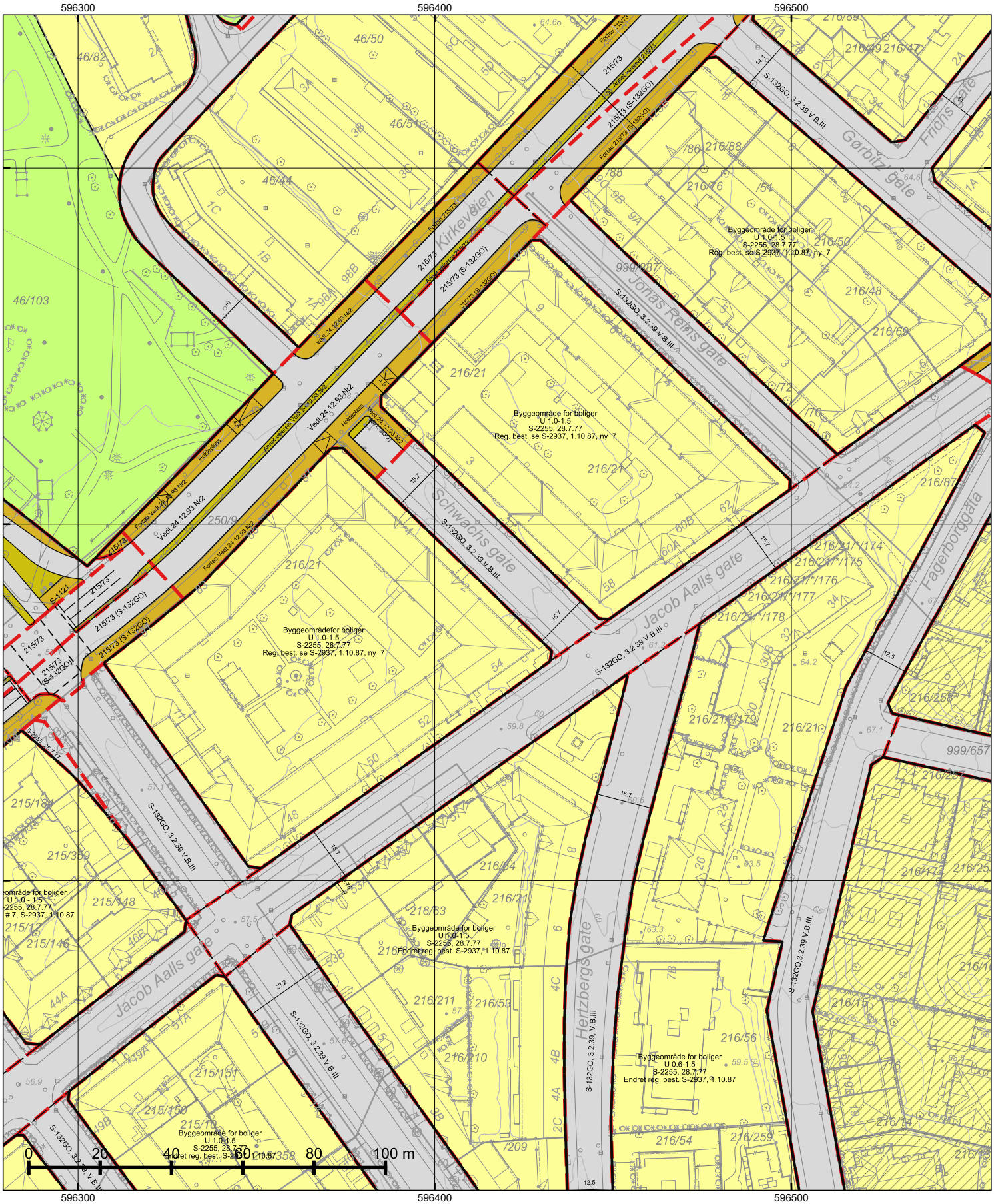












*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156083/ 86530555

Deres ref.:

Adresse: Schwachs gate 1

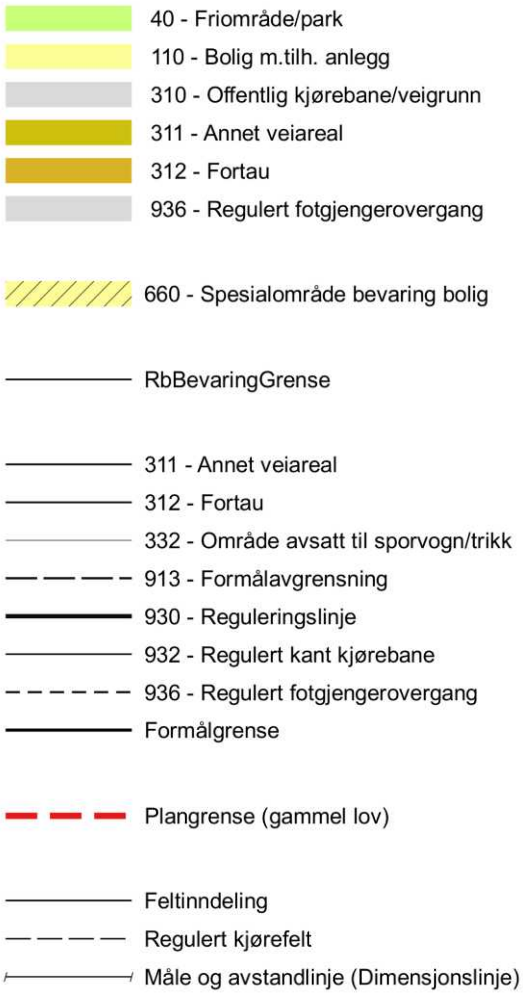
Kommentar:

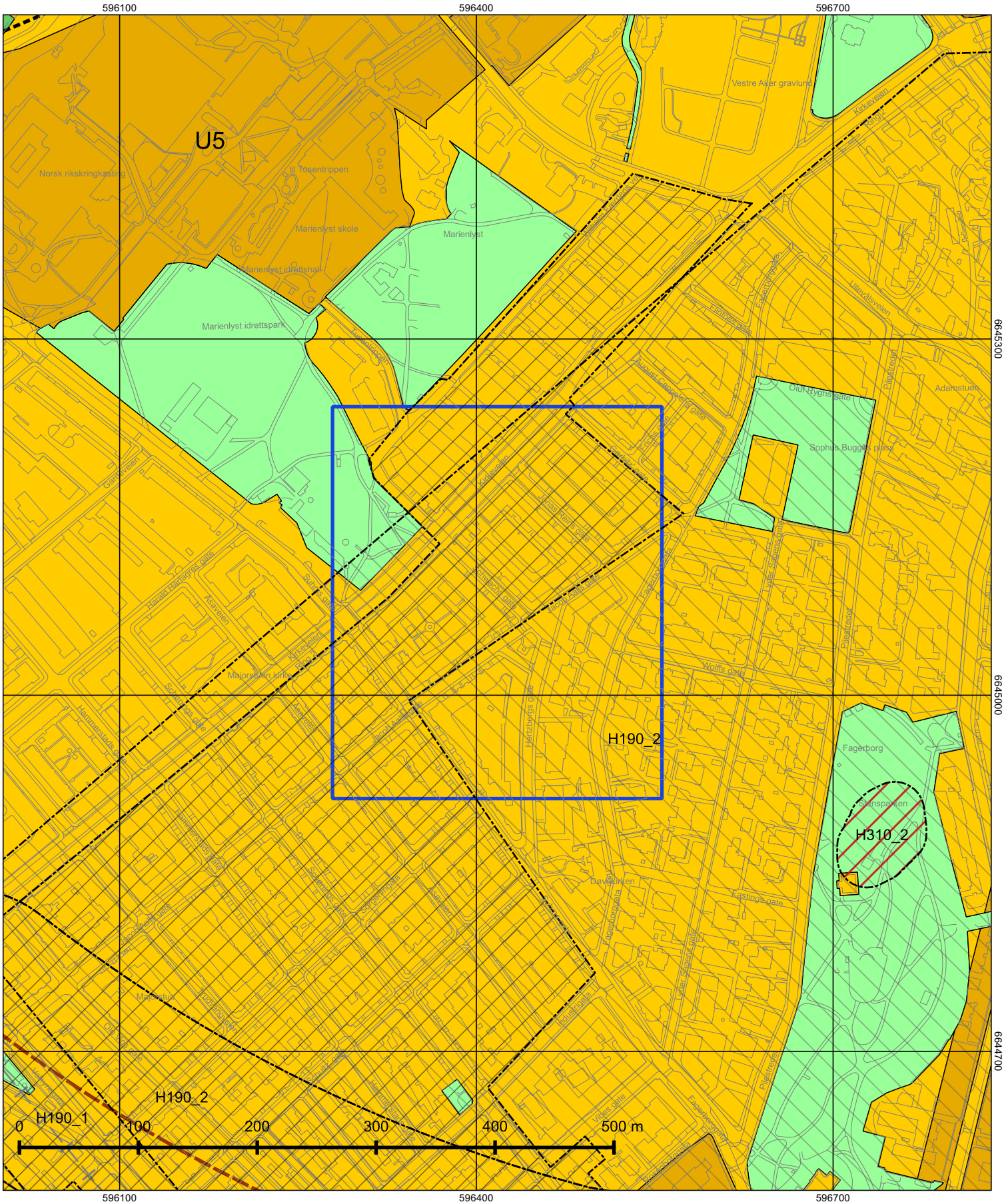
Gnr/Bnr: 216/21

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)




596100
596400
596700
6645300
6645000
6644700
U5
H190_2
H310_2
H190_1
H190_2
0
100
200
300
400
500 m
Norsk rikskringkasting
til Toentrippen
Marienlyst skole
Marienlyst idrettshall
Marienlyst idrettspark
Marienlyst
Vestre Aker gravlund
Kirkeveien
Ullevålsveien
Adamstuen
Sophus Buggers plass
Olav Kyrres gate
Fagerborg
Fagerborgveien
Fagerborggata
Fagerborg skolevei
Fagerborg skole
Fagerborg kirke
Wolffs gate
Fastings gate
Vibes gate
Pilestredet
Harald Hardrådas gate
Asbjørnsens gate
Majorstuen kirke
Majorstuen
Hammersborg
Hammersborg torg
Hammersborg skole
Hammersborg idrettsplass
Hammersborg bad
Sofienberg
Sofienberg kirke
Sofienberg skole
Sofienberg idrettsplass
Sofienberg gravlund
Sofienberg bad
Sofienbergparken
Sofienbergveien
Sofienbergkirken
Sofienbergsenteret
Sofienbergsenteret parkering
Sofienbergsenteret parkering
Sofienbergsenteret parkering

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

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

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

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

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

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

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

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

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

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

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

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

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

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

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

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

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

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

Oslo

V241293N2

Kirkeveien - Høystandard holdeplass ved Marienlyst. Mindre vesentlig endring.

V241293N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.12.1993
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199352711
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-132GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-216/21/0/143, Schwachs gate 1, 0360 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.04.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	06.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.04.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4 km
Flomfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.13 km
Forurenset grunn	06.04.2026	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.04.2026	Ikke funnet	0.14 km
Skredfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	6.9 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	1.8 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	1.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	06.04.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne Kulturminnelokalitet Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	06.04.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

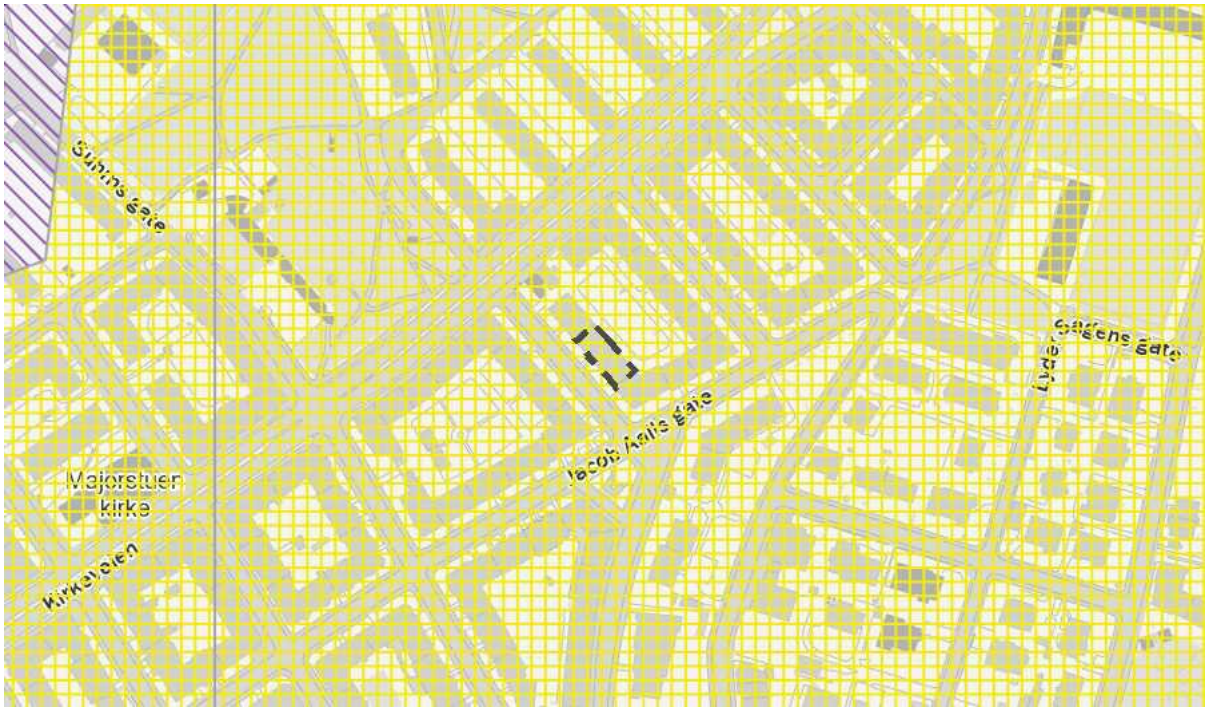
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	06.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

DAGBOKFØRT

04.SEP.84 044187

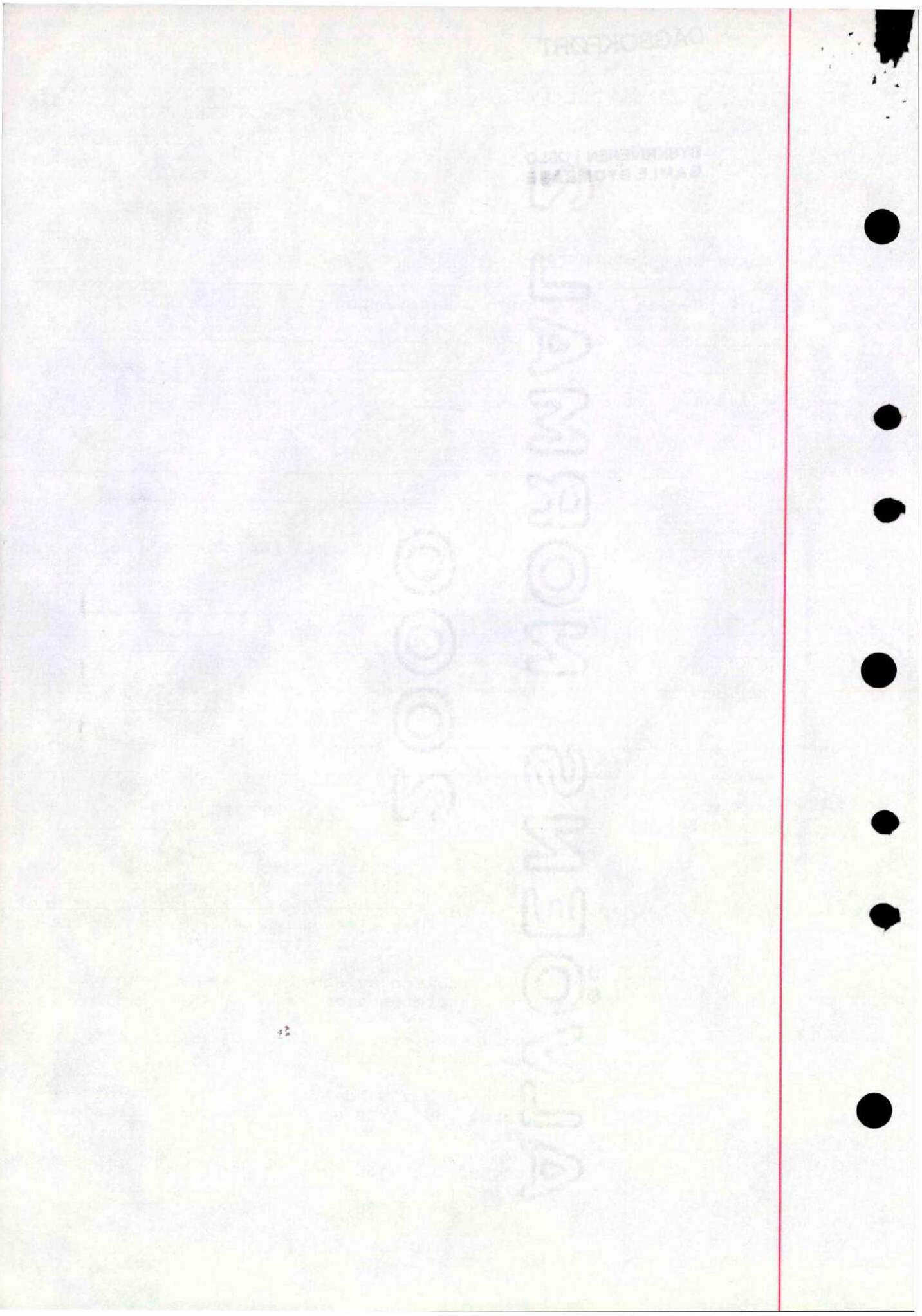
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

BEGJÆRING OM TINGLYSING
AV OPPDELING I EIERSEKSJONER

Dokumentet returneres til:

H.r.advokat Gunnar Grette, Karl Johansgt. 25, 0159 Oslo 1, Tlf. 42 07 55

1.Eiendom	Gnr.	Bnr.	Kommune
	216	21	Oslo
	216	55	Oslo
	216	58	Oslo
	216	65	Oslo
2.Hjemmels-haver	B/L Jessenløkkens Boligselskap på grunn festet fra Oslo kommune.		
3.Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.		
4.Egener-klæring	Undertegnede erklærer at 1. eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner 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). 2. fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetenes areal. 3. kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. 4. kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		



5. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner	Snr.	Formål	Brøk med nevner
1	B	7030/2094996	39	B	11186/2094996
2	B	13542/2094996	40	B	11506/2094996
3	B	9483/2094996	41	B	14667/2094996
4	B	8659/2094996	42	B	7313/2094996
5	B	6958/2094996	43	B	7527/2094996
6	B	10897/2094996	44	B	13995/2094996
7	B	10438/2094996	45	B	11757/2094996
8	N	12226/2094996	46	B	8848/2094996
9	B	11616/2094996	47	B	8913/2094996
10	B	10003/2094996	48	B	11435/2094996
11	B	10910/2094996	49	B	8776/2094996
12	B	7595/2094996	50	B	6976/2094996
13	B	7627/2094996	51	B	11926/2094996
14	B	12200/2094996	52	B	11205/2094996
15	B	9239/2094996	53	B	11405/2094996
16	N	9284/2094996	54	B	9378/2094996
17	B	11222/2094996	55	B	9098/2094996
18	B	9283/2094996	56	B	13100/2094996
19	B	14253/2094996	57	B	11228/2094996
20	B	7014/2094996	58	B	12133/2094996
21	B	7527/2094996	59	B	12834/2094996
22	B	13995/2094996	60	B	9252/2094996
23	B	11757/2094996	61	B	9280/2094996
24	B	8848/2094996	62	B	13531/2094996
25	B	8913/2094996	63	B	14667/2094996
26	B	11435/2094996	64	B	7313/2094996
27	B	8776/2094996	65	B	7282/2094996
28	B	6976/2094996	66	B	14798/2094996
29	B	11926/2094996	67	B	11757/2094996
30	B	11205/2094996	68	B	8848/2094996
31	B	11036/2094996	69	B	8913/2094996
32	B	9211/2094996	70	B	11333/2094996
33	B	9098/2094996	71	B	8600/2094996
34	B	13100/2094996	72	B	6856/2094996
35	B	11228/2094996	73	B	11766/2094996
36	B	12133/2094996	74	B	11035/2094996
37	B	12834/2094996	75	B	11440/2094996
38	B	9252/2094996	76	B	9378/2094996

Fordelingsliste (forts.)

Snr.	Formål	Brøk med nevner	Snr.	Formål	Brøk med nevner
77	B	9098/2094996	115	B	8770/2094996
78	B	12932/2094996	116	B	9506/2094996
79	B	11228/2094996	117	B	11742/2094996
80	B	11846/2094996	118	B	9598/2094996
81	B	12875/2094996	119	B	10587/2094996
82	B	9036/2094996	120	B	7829/2094996
83	B	11399/2094996	121	B	13037/2094996
84	B	11202/2094996	122	B	9539/2094996
85	B	14416/2094996	123	B	9853/2094996
86	B	7014/2094996	124	B	8657/2094996
87	B	8070/2094996	125	B	8956/2094996
88	B	8294/2094996	126	B	9744/2094996
89	B	8671/2094996	127	B	8365/2094996
90	B	7984/2094996	128	B	9780/2094996
91	B	7317/2094996	129	B	8871/2094996
92	B	8740/2094996	130	B	9886/2094996
93	B	6882/2094996	131	B	8566/2094996
94	B	8788/2094996	132	B	9243/2094996
95	B	7502/2094996	133	B	8586/2094996
96	B	9504/2094996	134	B	8924/2094996
97	B	10587/2094996	135	B	8770/2094996
98	B	7889/2094996	136	B	9506/2094996
99	N	11009/2094996	137	B	11742/2094996
100	B	9267/2094996	138	B	9598/2094996
101	B	11750/2094996	139	B	10587/2094996
102	B	9083/2094996	140	B	8002/2094996
103	B	8352/2094996	141	B	13037/2094996
104	B	8459/2094996	142	B	9539/2094996
105	B	7349/2094996	143	B	9968/2094996
106	B	9450/2094996	144	B	8657/2094996
107	B	8365/2094996	145	B	9101/2094996
108	B	9780/2094996	146	B	9744/2094996
109	B	8871/2094996	147	B	8365/2094996
110	B	9886/2094996	148	B	9780/2094996
111	B	8566/2094996	149	B	8871/2094996
112	B	9243/2094996	150	B	9886/2094996
113	B	8586/2094996	151	B	8566/2094996
114	B	9032/2094996	152	B	9243/2094996

Fordelingsliste (forts.)

Snr.	Formål	Brøk med nevner	Snr.	Formål	Brøk med nevner
153	B	8536/2094996	183	B	7816/2094996
154	B	9032/2094996	184	B	11434/2094996
155	B	8770/2094996	185	B	12648/2094996
156	B	9506/2094996	186	B	8049/2094996
157	B	11742/2094996	187	B	7993/2094996
158	B	9598/2094996	188	B	7877/2094996
159	B	10587/2094996	189	B	7816/2094996
160	B	7829/2094996	190	B	11434/2094996
161	B	13037/2094996	191	B	13015/2094996
162	B	9539/2094996	192	B	9756/2094996
163	B	9601/2094996	193	B	8723/2094996
164	B	8657/2094996	194	B	8122/2094996
165	B	9001/2094996	195	B	9856/2094996
166	B	9744/2094996	196	B	9023/2094996
167	B	13307/2094996	197	B	8675/2094996
168	B	8446/2094996	198	B	10853/2094996
169	B	8480/2094996	199	B	12944/2094996
170	B	13657/2094996	200	B	9856/2094996
171	B	8546/2094996	201	B	9023/2094996
172	B	8580/2094996	202	B	8675/2094996
173	B	13567/2094996	203	B	10853/2094996
174	B	7839/2094996	204	B	12944/2094996
175	B	7843/2094996	205	B	9856/2094996
176	B	7753/2094996	206	B	8923/2094996
177	B	7666/2094996	207	B	8521/2094996
178	B	11304/2094996	208	B	10853/2094996
179	B	12298/2094996	209	B	12944/2094996
180	B	8139/2094996	210	B	16860/2094996
181	B	7993/2094996	211	N	9823/2094996
182	B	7877/2094996			
				Sum	2094996/2094996 ✓

Ad kolonne Formål: B=boligseksjon, N=næringsseksjon.

6. 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 seksjonsnummere (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).
7. Supplerende tekst	Sameiet har panterett for inntil kr. 20.000,- - kroner tyvetusen - etter 90% av lånetakst i hver seksjon til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Oslo, 27. august 1984.

I styret for B/L JESSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Gunnar Sørlie Svein Haug Greta Hoff Skjeseth

Gunnar Sørlie Svein Haug Greta Hoff Skjeseth

På vegne av Oslo kommune som hjemmelshaver samtykker jeg i at gnr 216 bnr 21, 55, 58 og 65 oppdeles i eierseksjoner.

Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum

Halvor Fossum

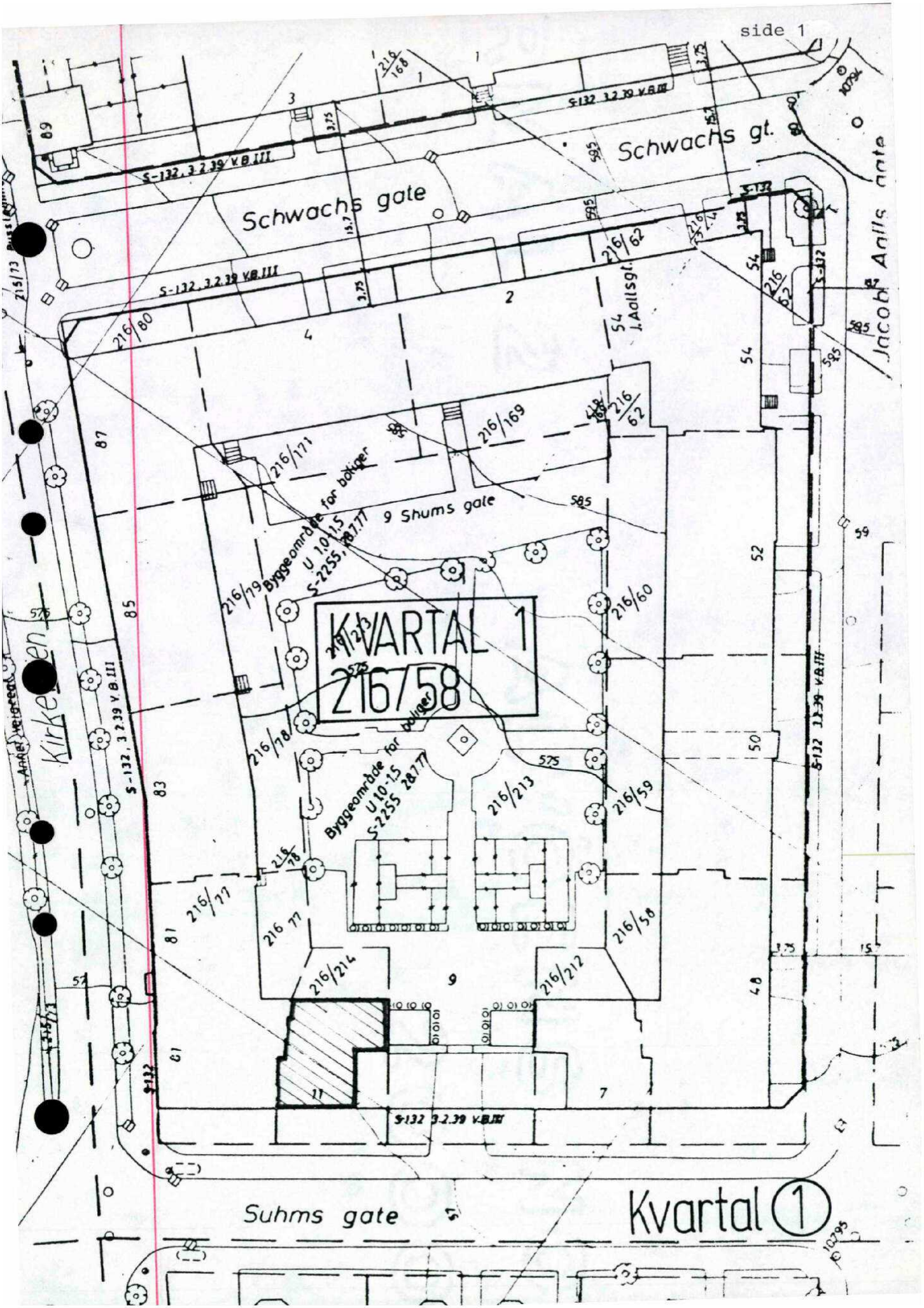
Einar Bjørnstad

Einar Bjørnstad

DAGBOKFØRT

04.SEP.84 044187

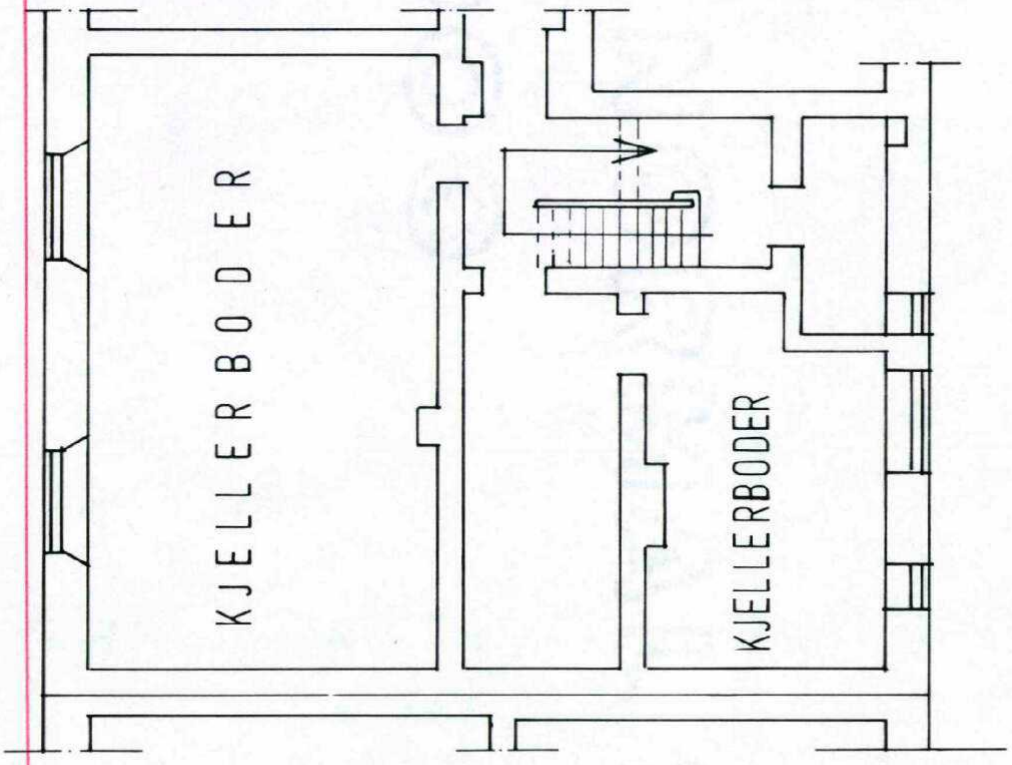
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE


side 1
Schwachs gate
Schwachs gt.
Jacob Aalls gate
J.Aallsgt.
9 Shums gate
Suhms gate
KVARTAL 1
216/58
Kvartal 1
Byggeområde for boliger
U 10-15
S-2255, 28.7.77
S-132, 3.2.39 V.B.III
Kirkeveien

side 2

GNR. 216 BNR. 58
SUHMS GT. 11 0362 OSLO 3

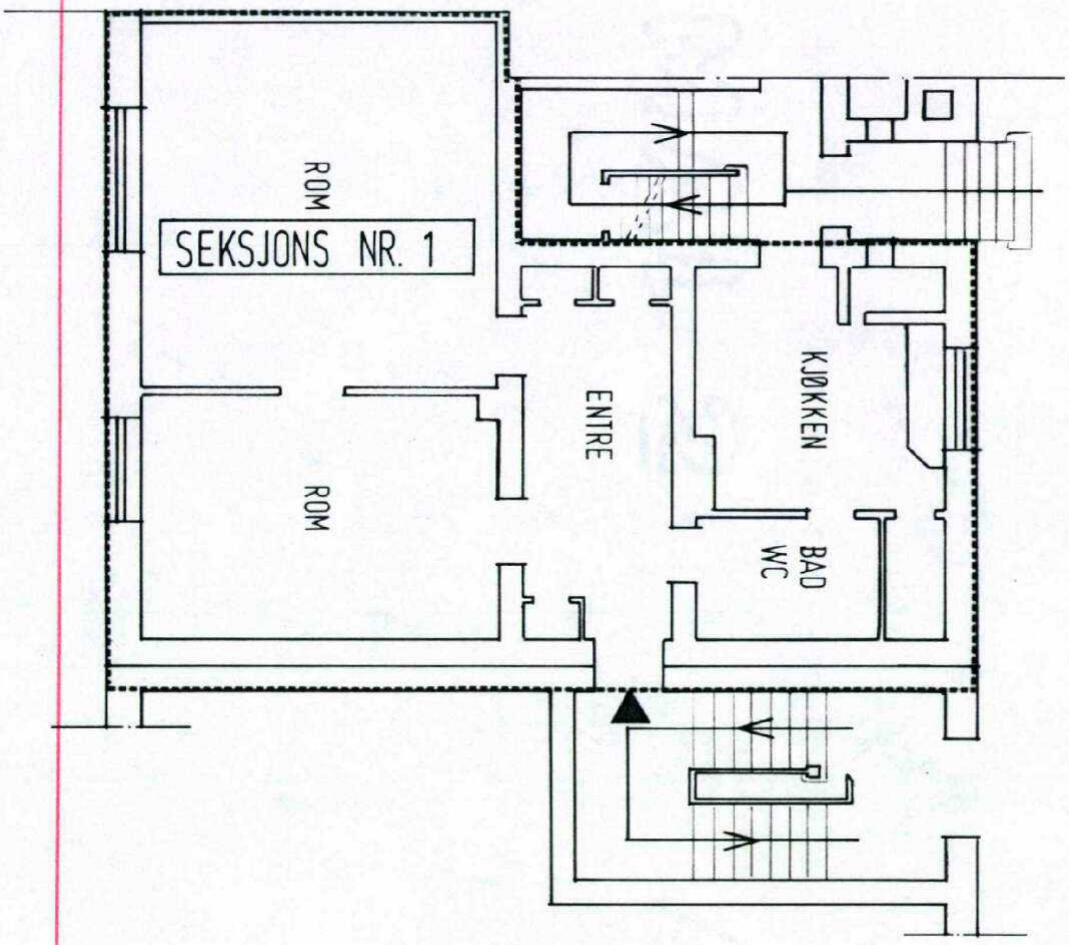
PLAN KJELLER



side 3

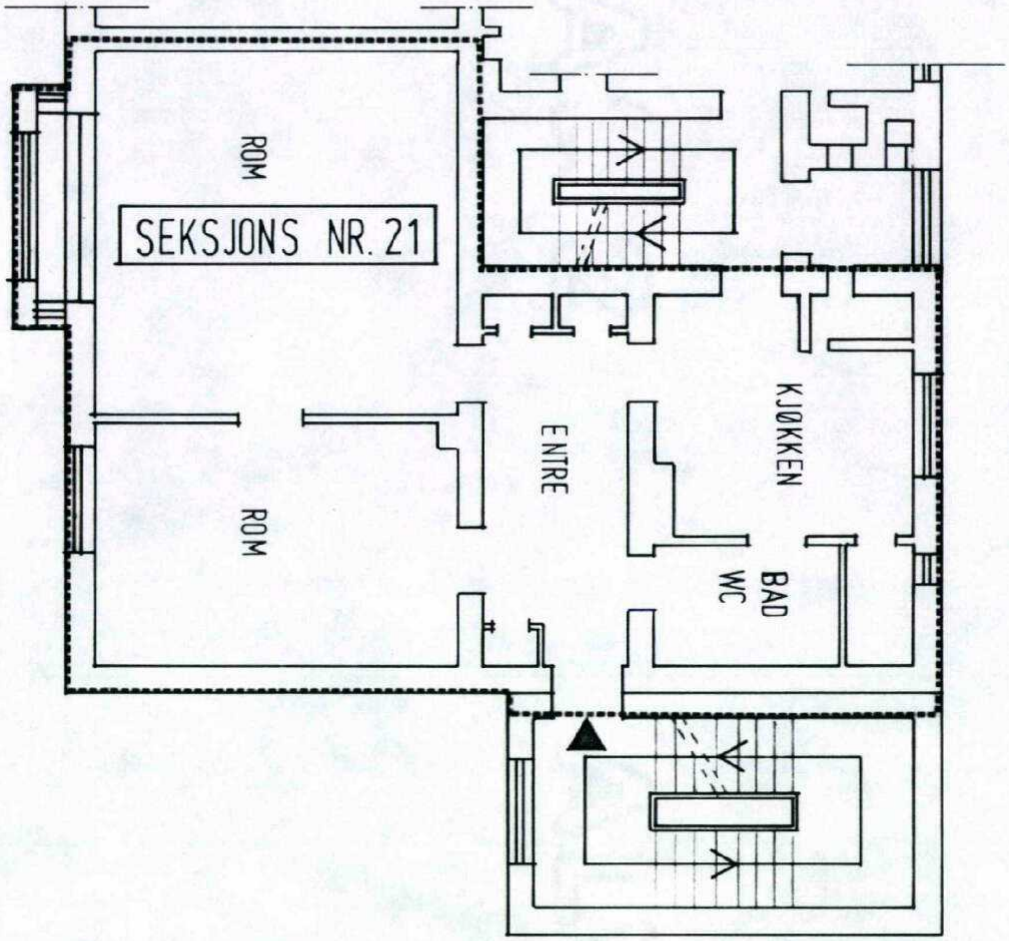
GNR. 216 BNR. 58
SUHMSGT. 11 0362 OSLO 3

PLAN 1.ETG



GNR. 216 BNR. 58
SUHMS GT. 11 0362 OSLO 3

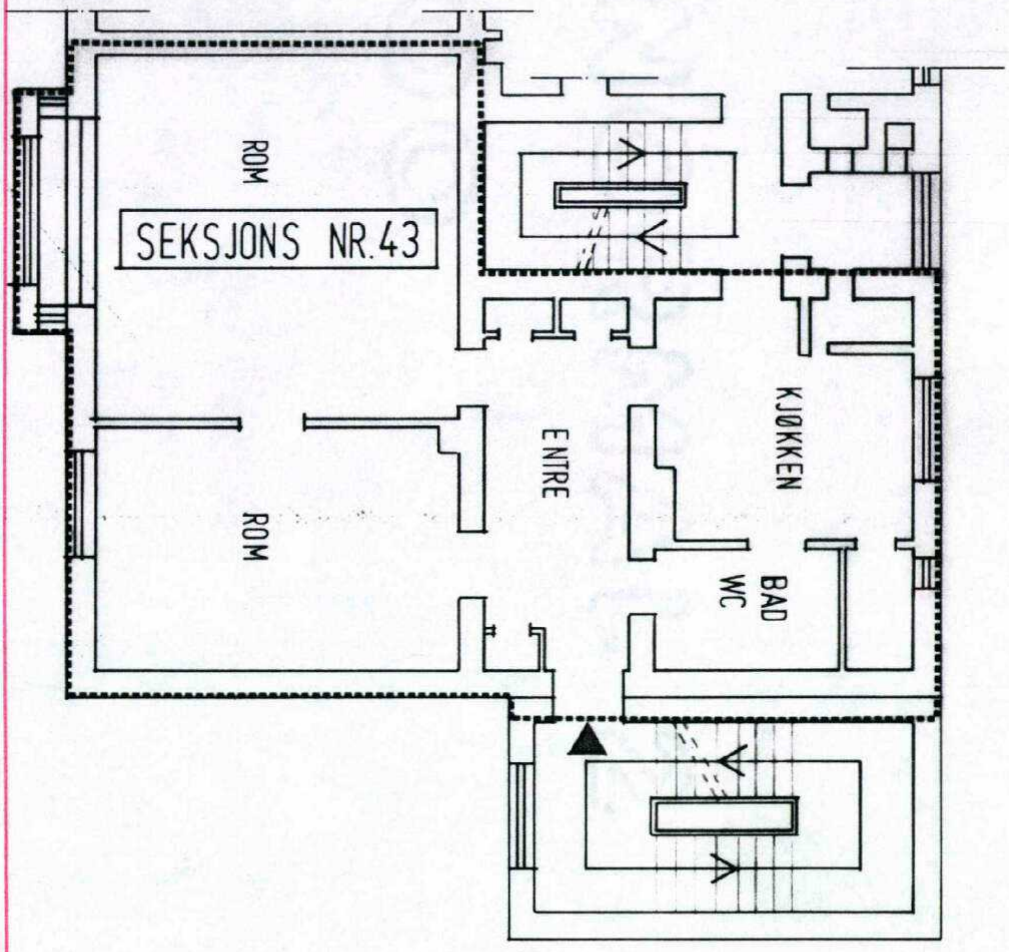
PLAN 2. ETG.



side 5

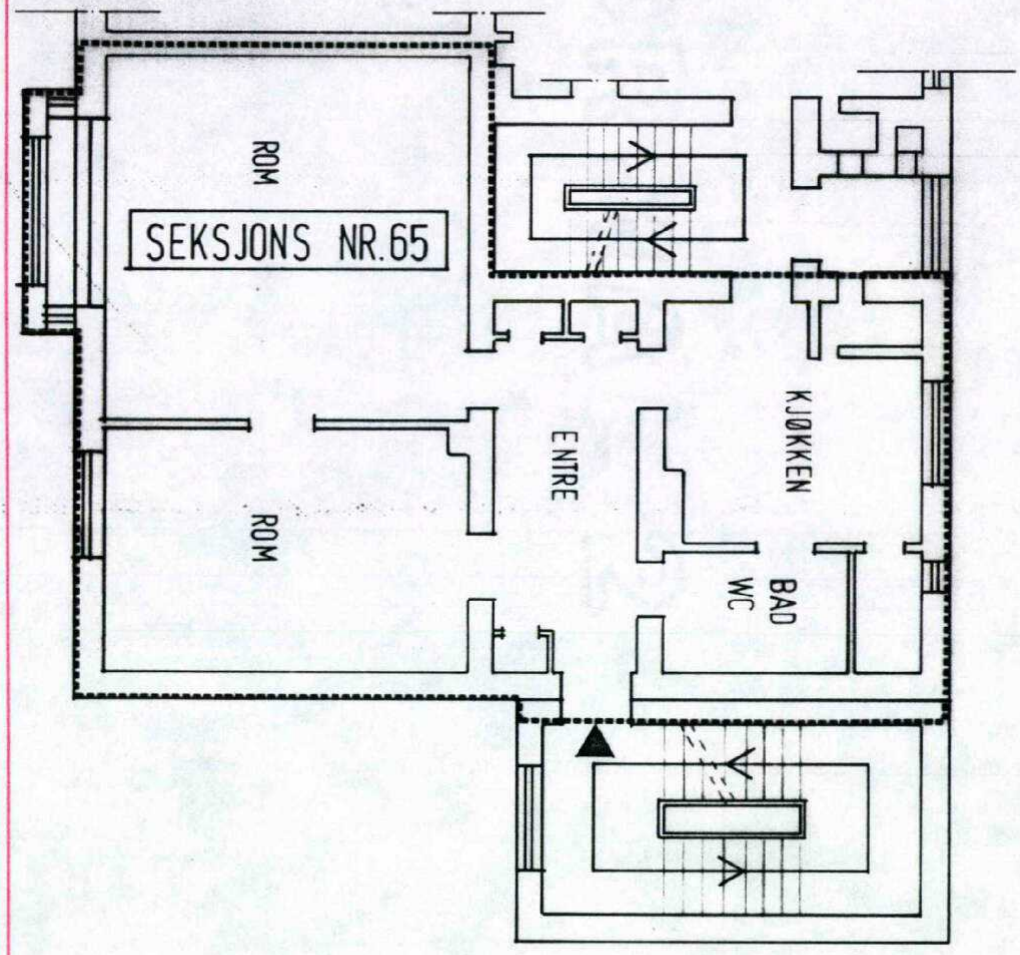
GNR. 216 BNR.58
SUHMS GT. 11 0362 OSLO 3

PLAN 3.ETG.



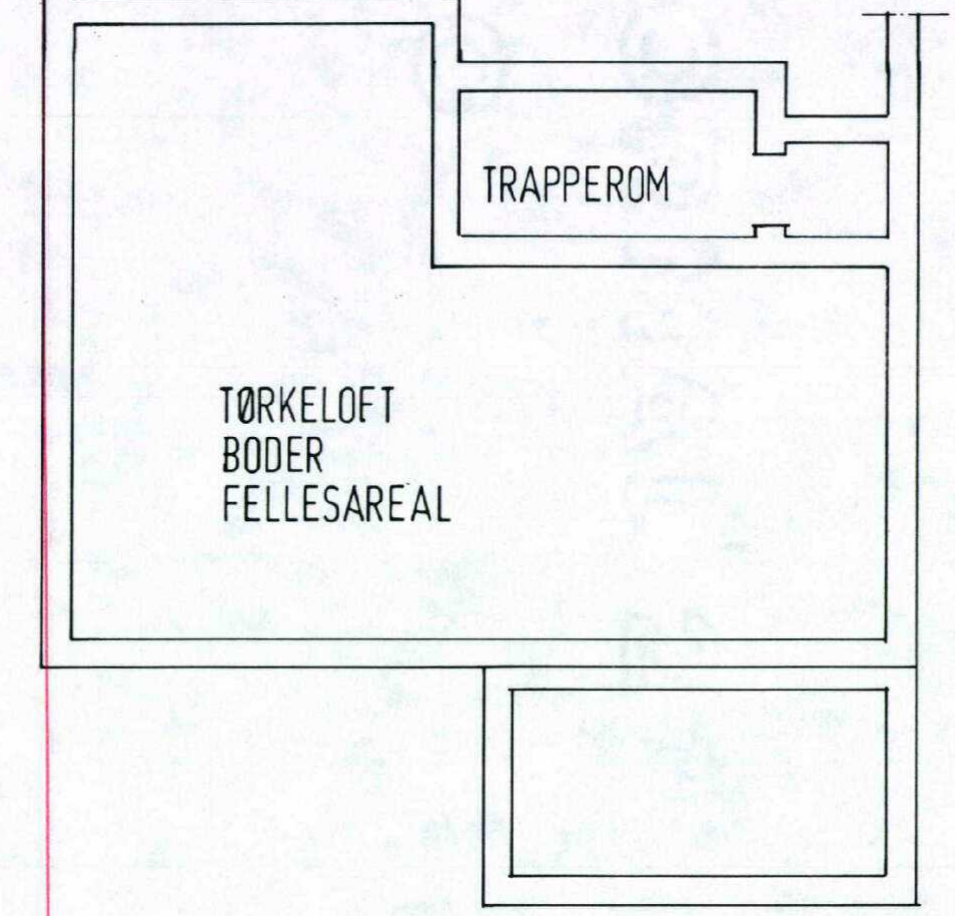
GNR. 216 BNR. 58
SUHMS GT. 11 0362 OSLO 3

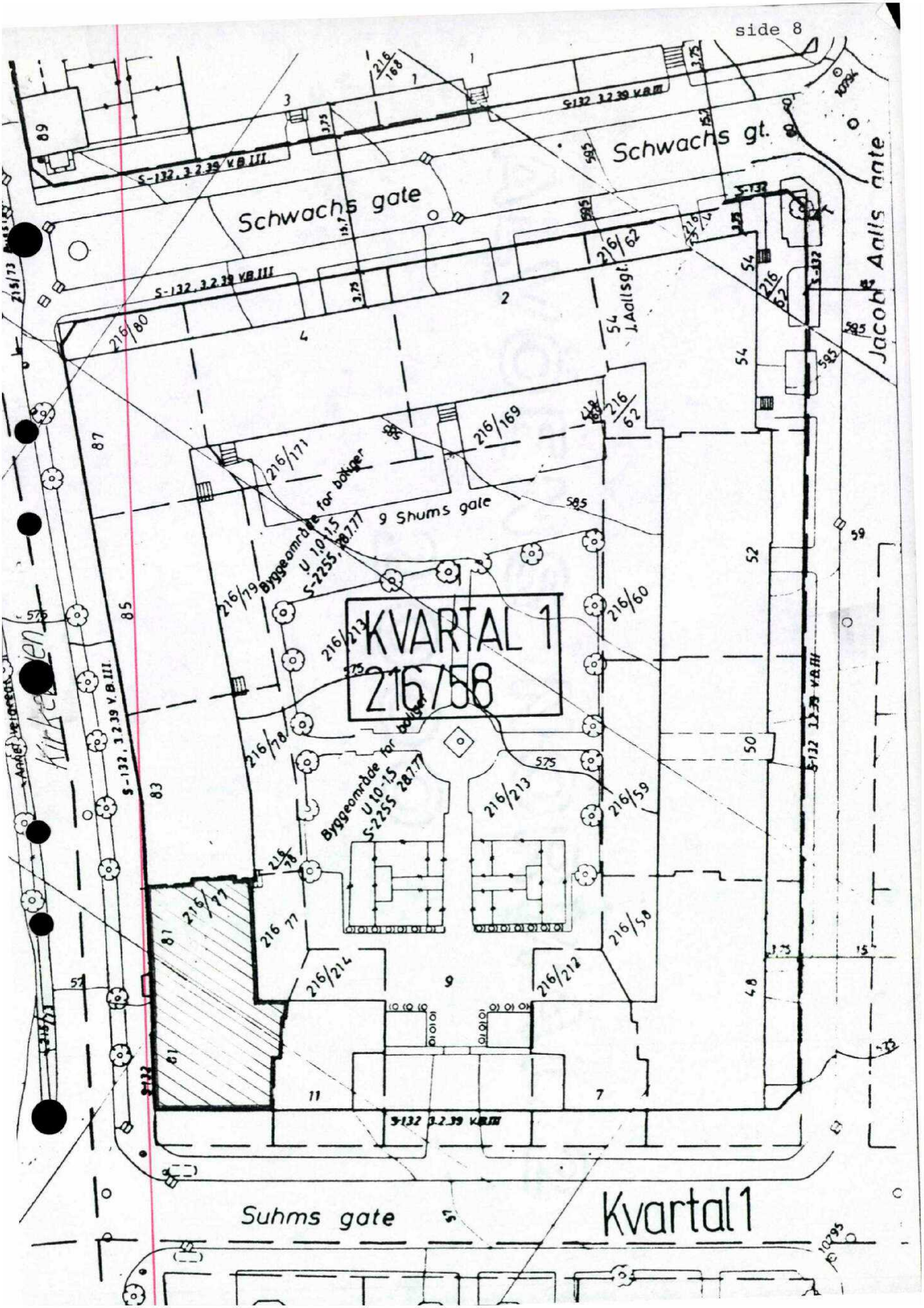
PLAN 4.ETG.

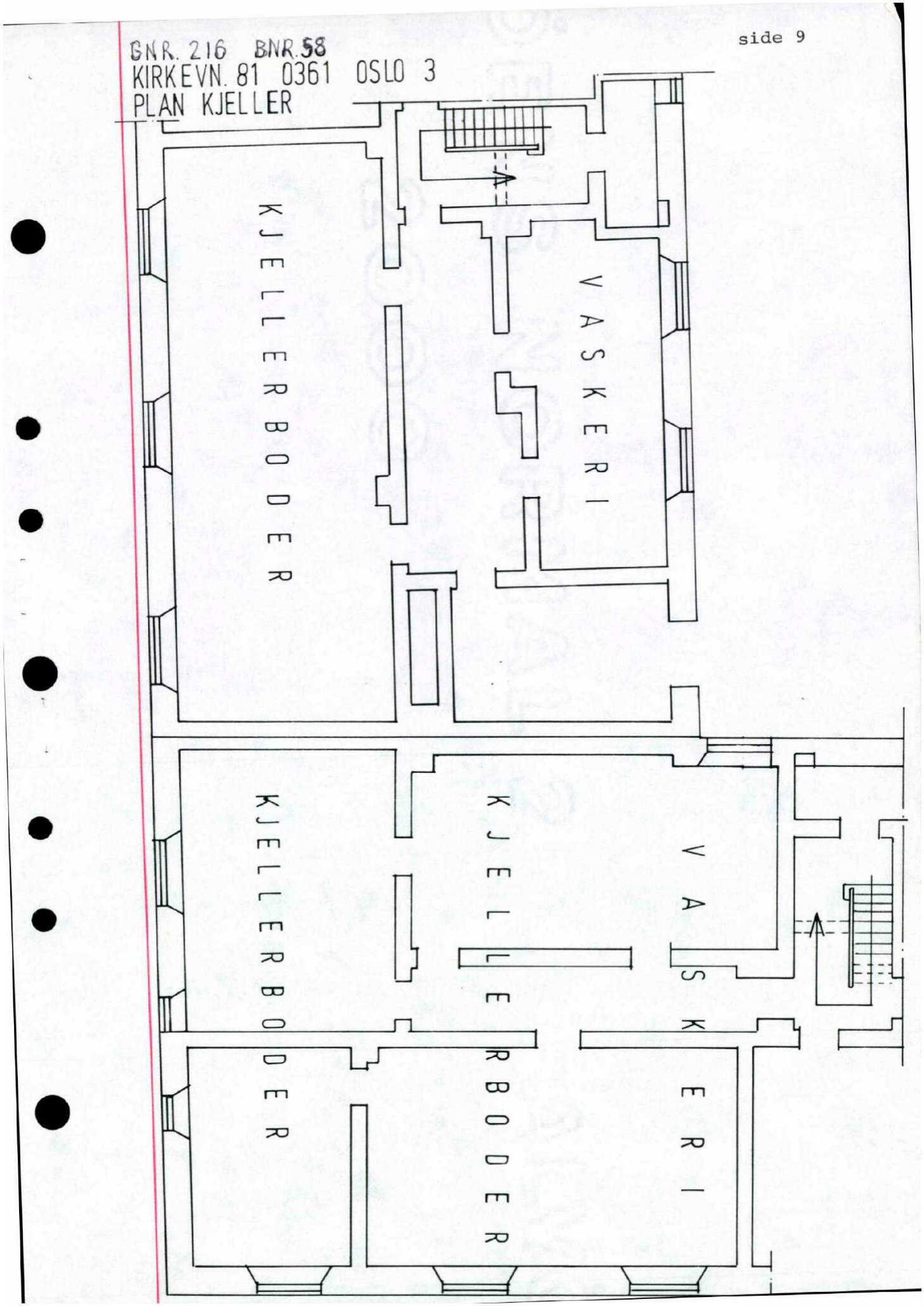


GNR. 216 BNR 58
SUHMS GT. 11 0362 OSLO 3

PLAN LOFT

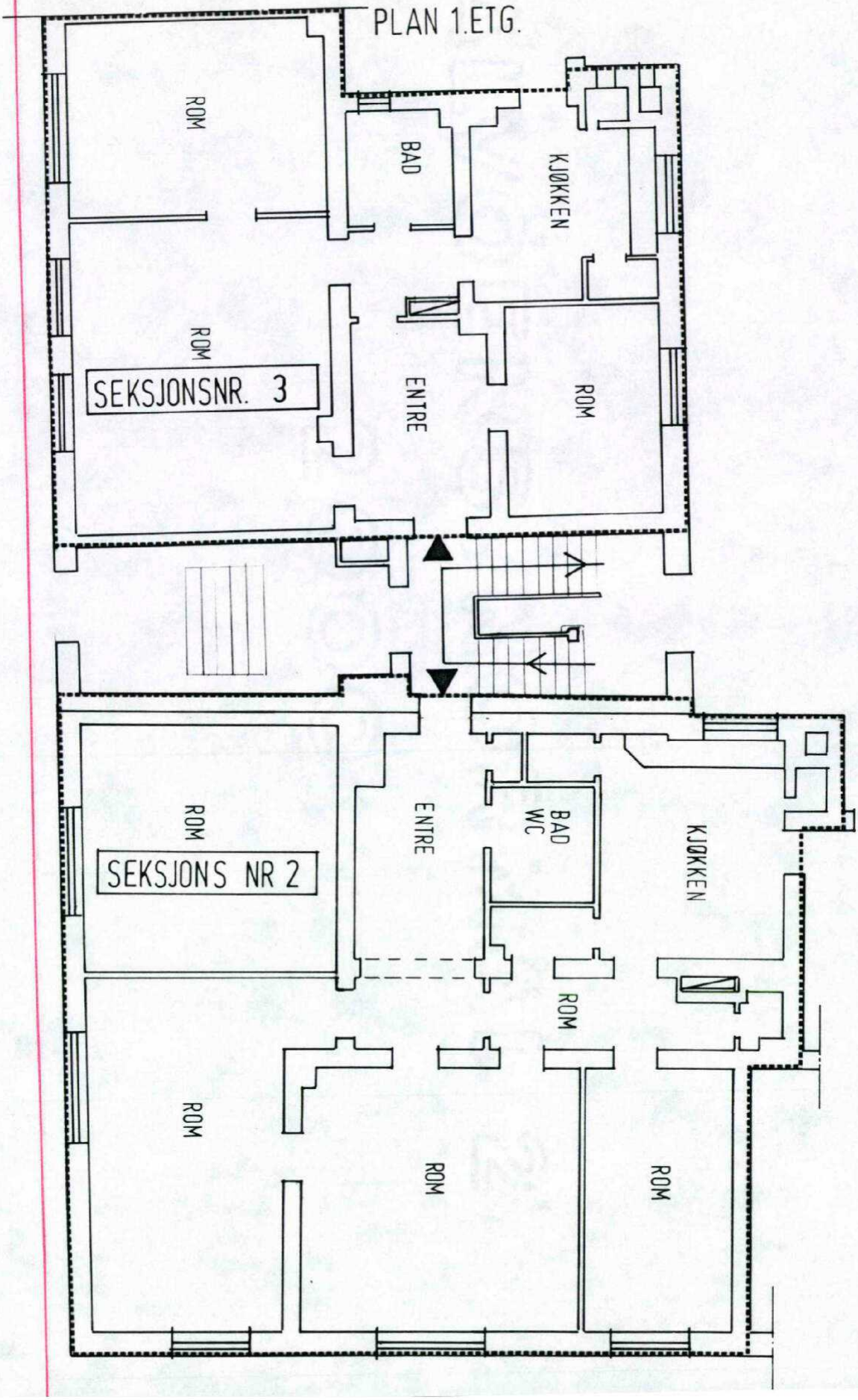


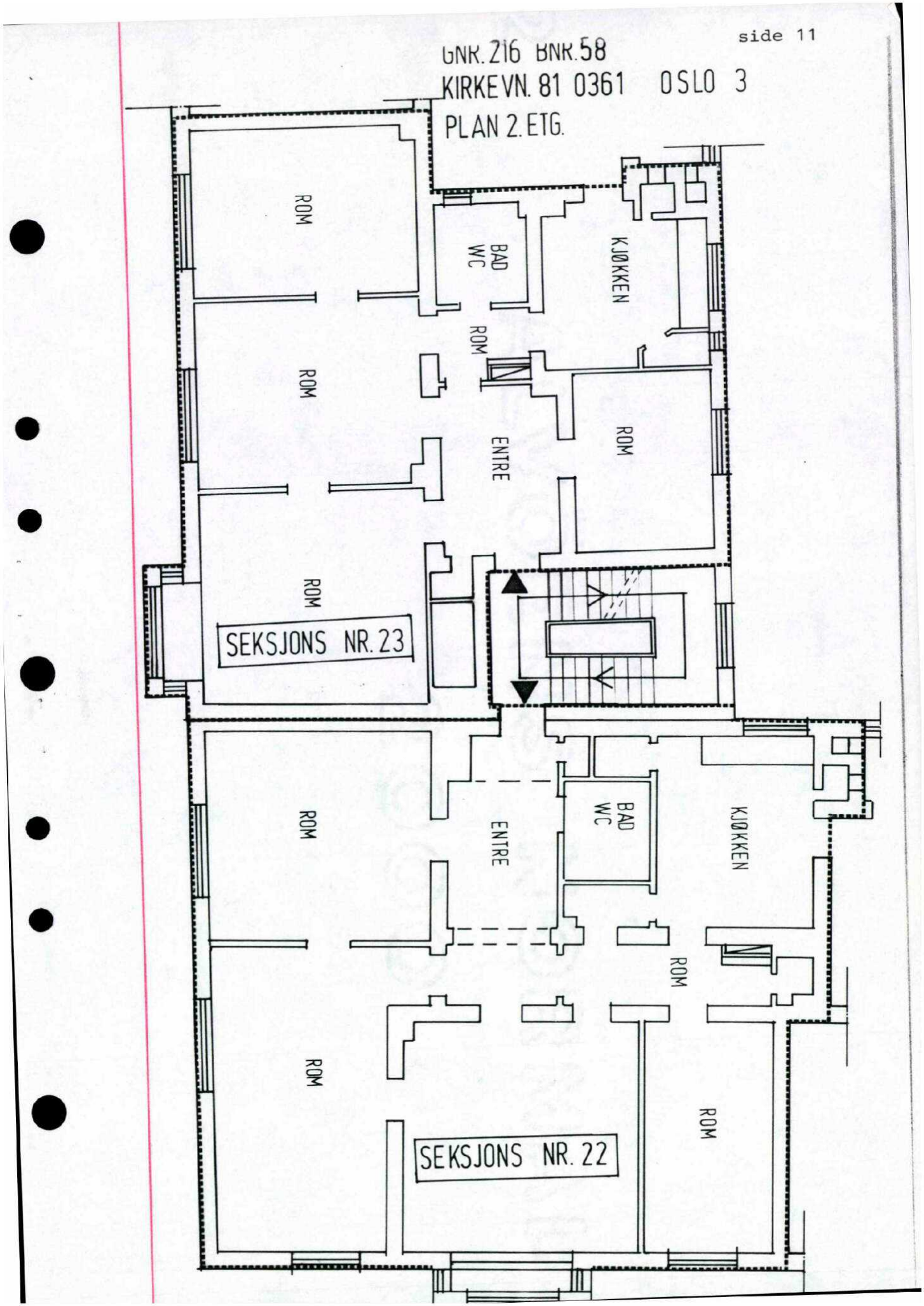

side 8
Schwachs gt.
Schwachs gate
Jacob Aalls gate
J.Aallsgt.
9 Shums gate
KVARTAL 1
216/58
Byggeområde for boliger
U.10-15
S-2255, 28.7.77
S-132, 3.2.39 V.B.III
Suhms gate
Kvartal 1

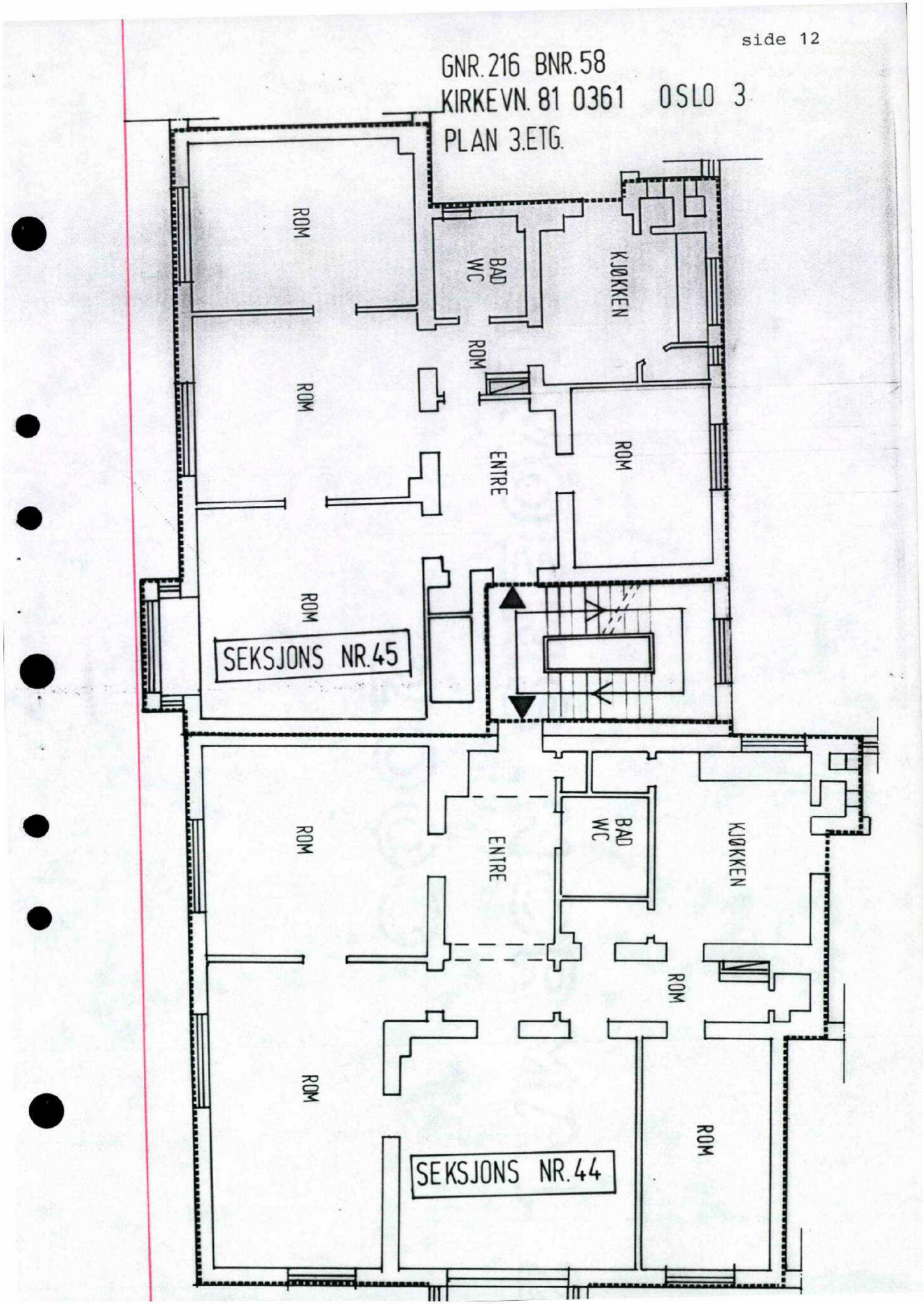

GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 81 0361 OSLO 3
PLAN KJELLER
side 9
KJELLERBODER
VASKERI
KJELLERBODER
KJELLERBODER
VASKERI

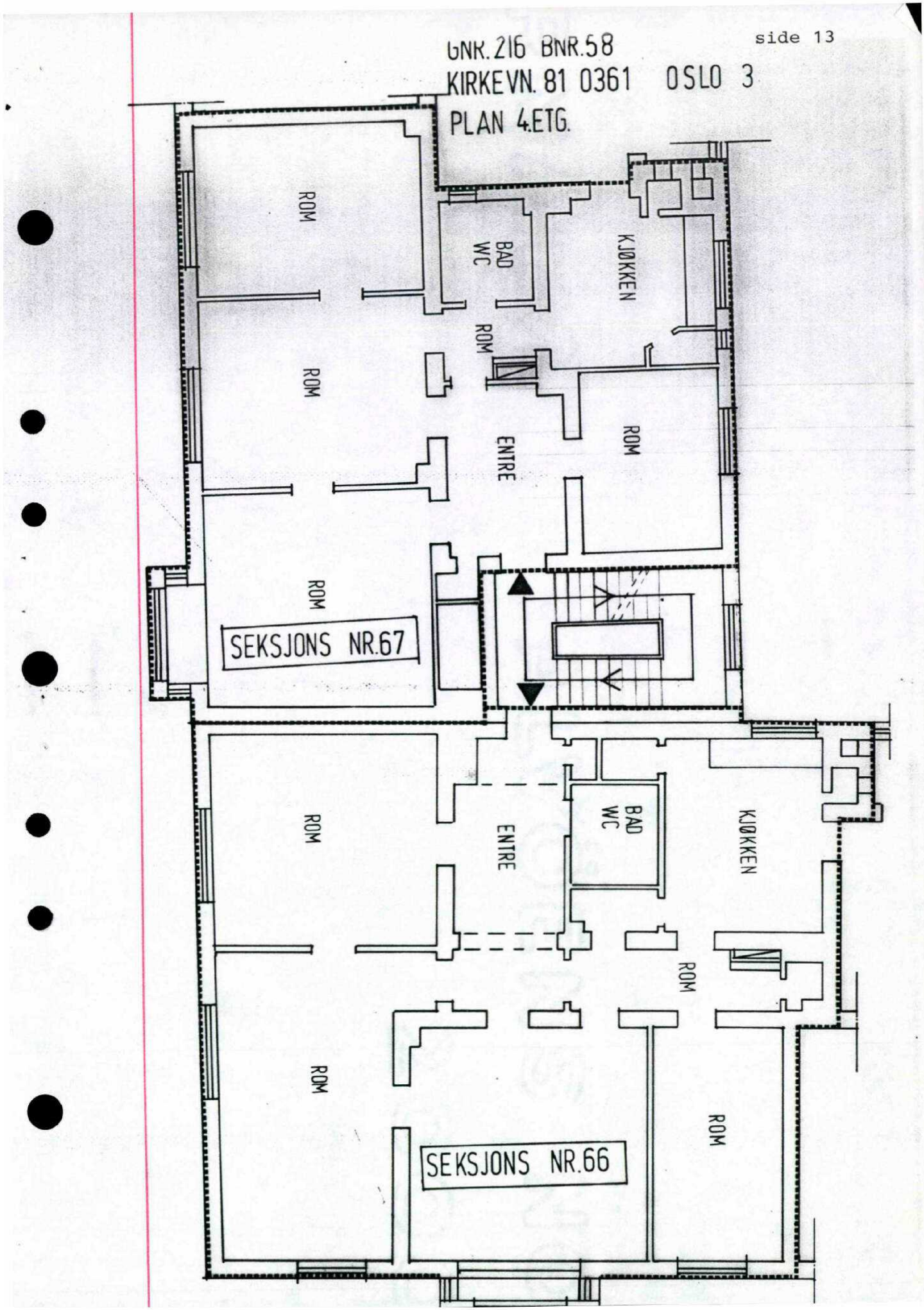
side 10

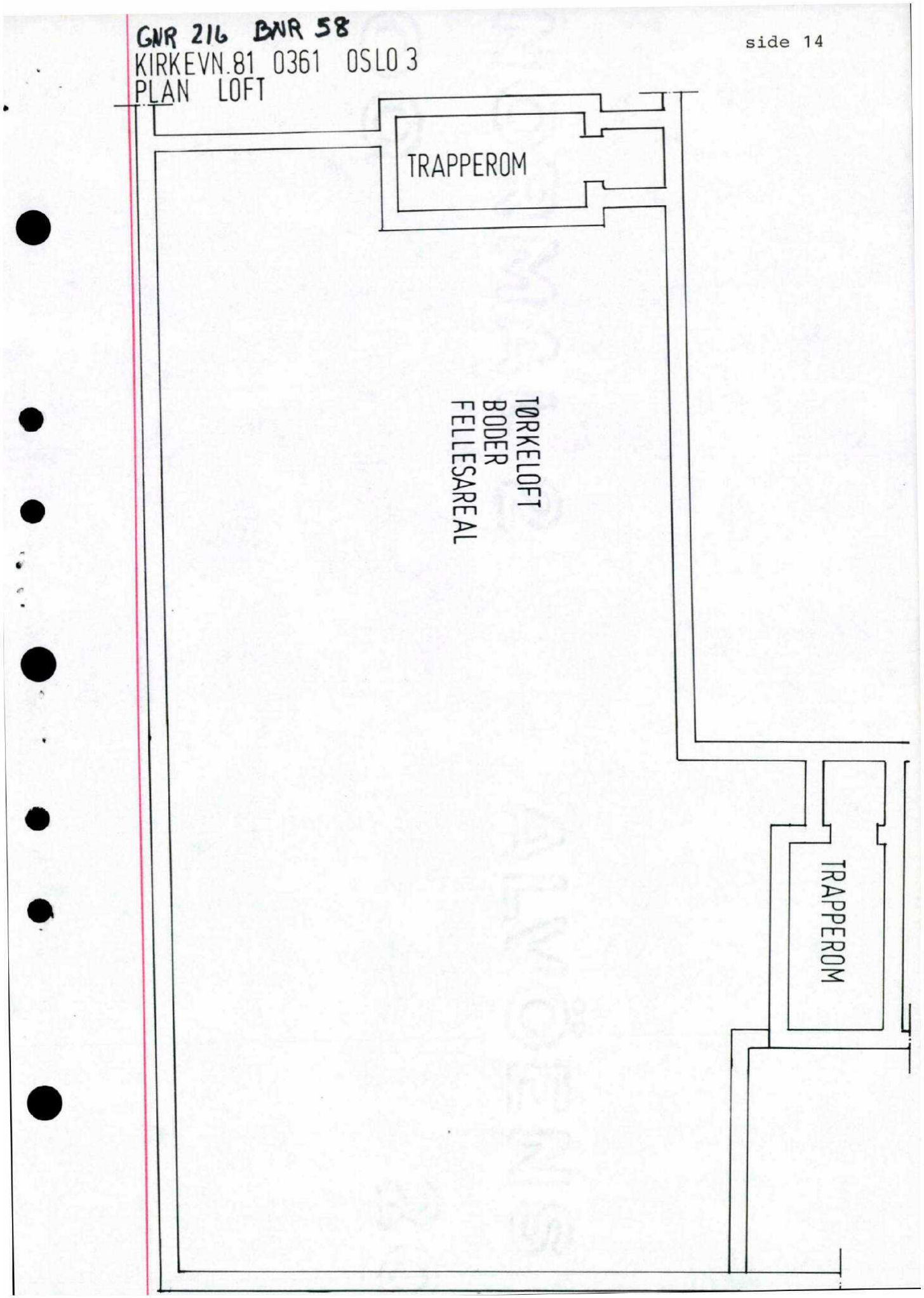
GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 81 0361 OSLO 3

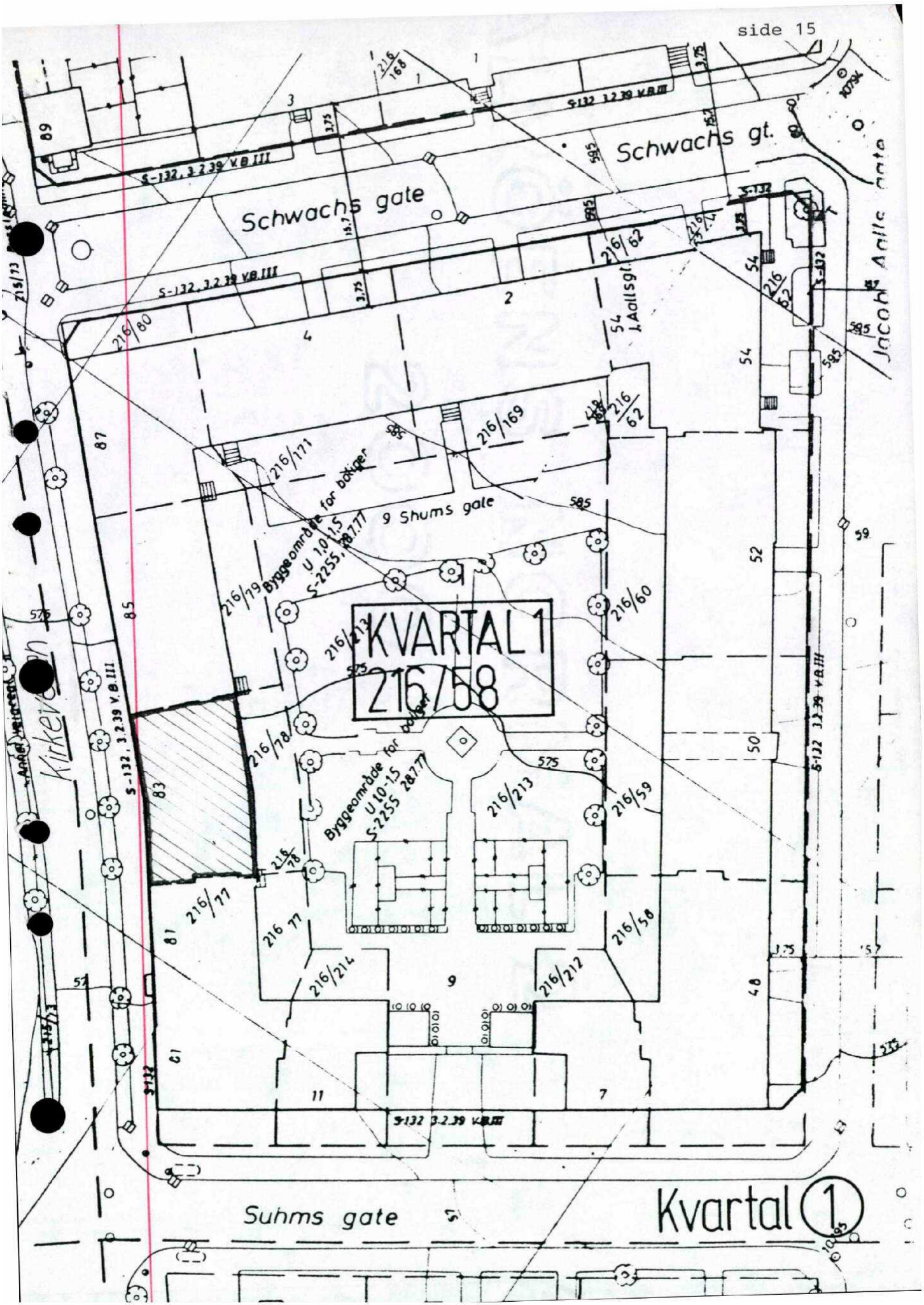



side 11
GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 81 0361 OSLO 3
PLAN 2. ETG.
ROM
BAD WC
KJØKKEN
ROM
ROM
ENTRE
ROM
ROM
SEKSJONS NR. 23
ROM
ENTRE
BAD WC
KJØKKEN
ROM
ROM
ROM
SEKSJONS NR. 22


GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 81 0361 OSLO 3
PLAN 3.ETG.
ROM
BAD WC
KJØKKEN
ROM
ROM
ENTRE
ROM
ROM
SEKSJONS NR. 45
ROM
ENTRE
BAD WC
KJØKKEN
ROM
ROM
ROM
SEKSJONS NR. 44

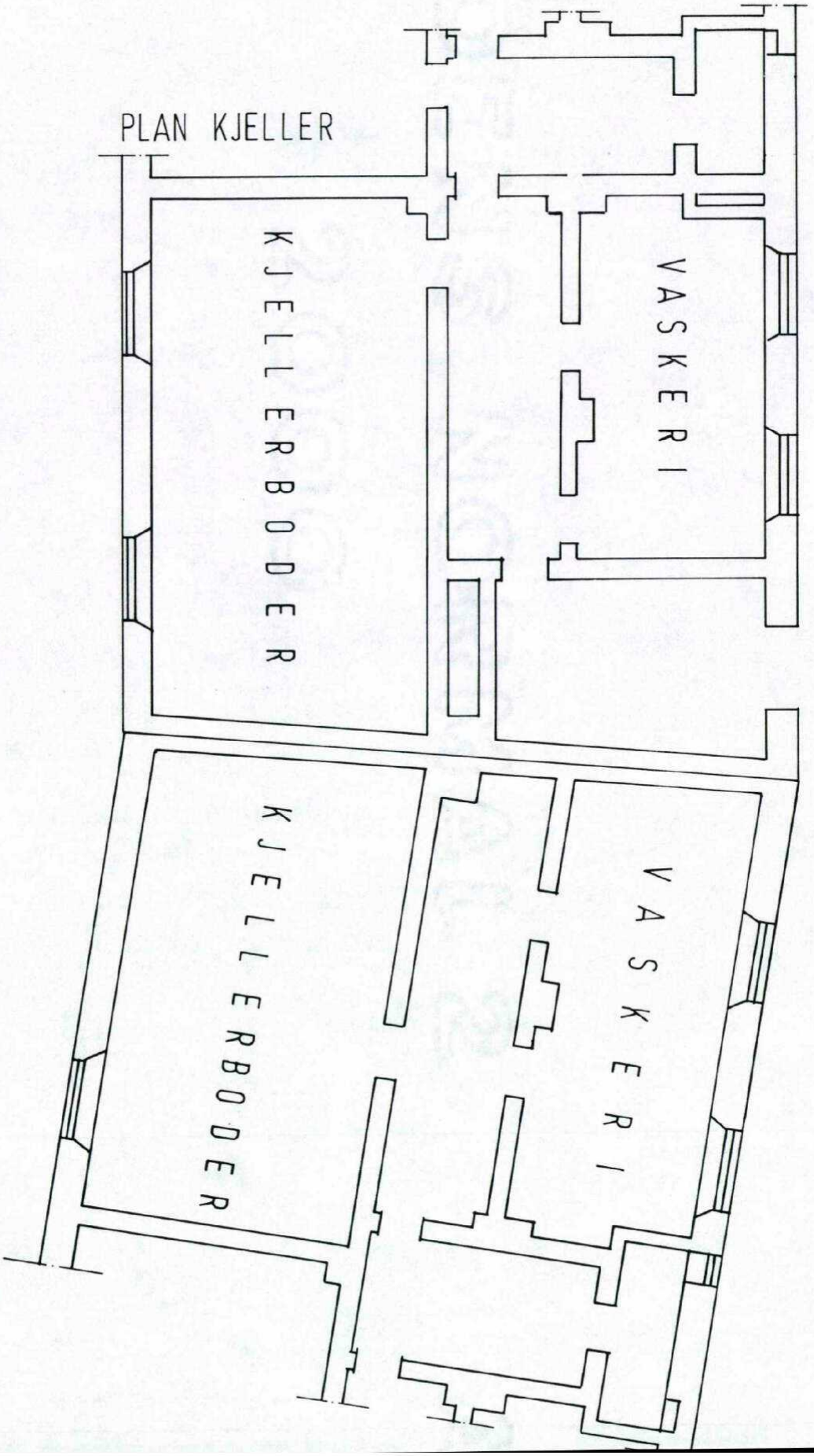

GNR. 216 BNR. 58
side 13
KIRKEVN. 81 0361 OSLO 3
PLAN 4.ETG.
ROM
BAD WC
KJØKKEN
ROM
ROM
ENTRE
ROM
ROM
SEKSJONS NR.67
ROM
ENTRE
BAD WC
KJØKKEN
ROM
ROM
ROM
SEKSJONS NR.66


GNR 216 BNR 58
KIRKEVN.81 0361 OSLO 3
PLAN LOFT
side 14
TRAPPEROM
TØRKELOFT
BODER
FELLESAREAL
TRAPPEROM


side 15
Schwachs gt.
Schwachs gate
Jacob Aalls gate
Suhms gate
KVARTAL 1
216/58
Kvartal 1
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28777
9 Shums gate
Byggeområde for bolig
U 10-15
S-2255 28777
S-132, 3.2.39 V.B.III

side 16

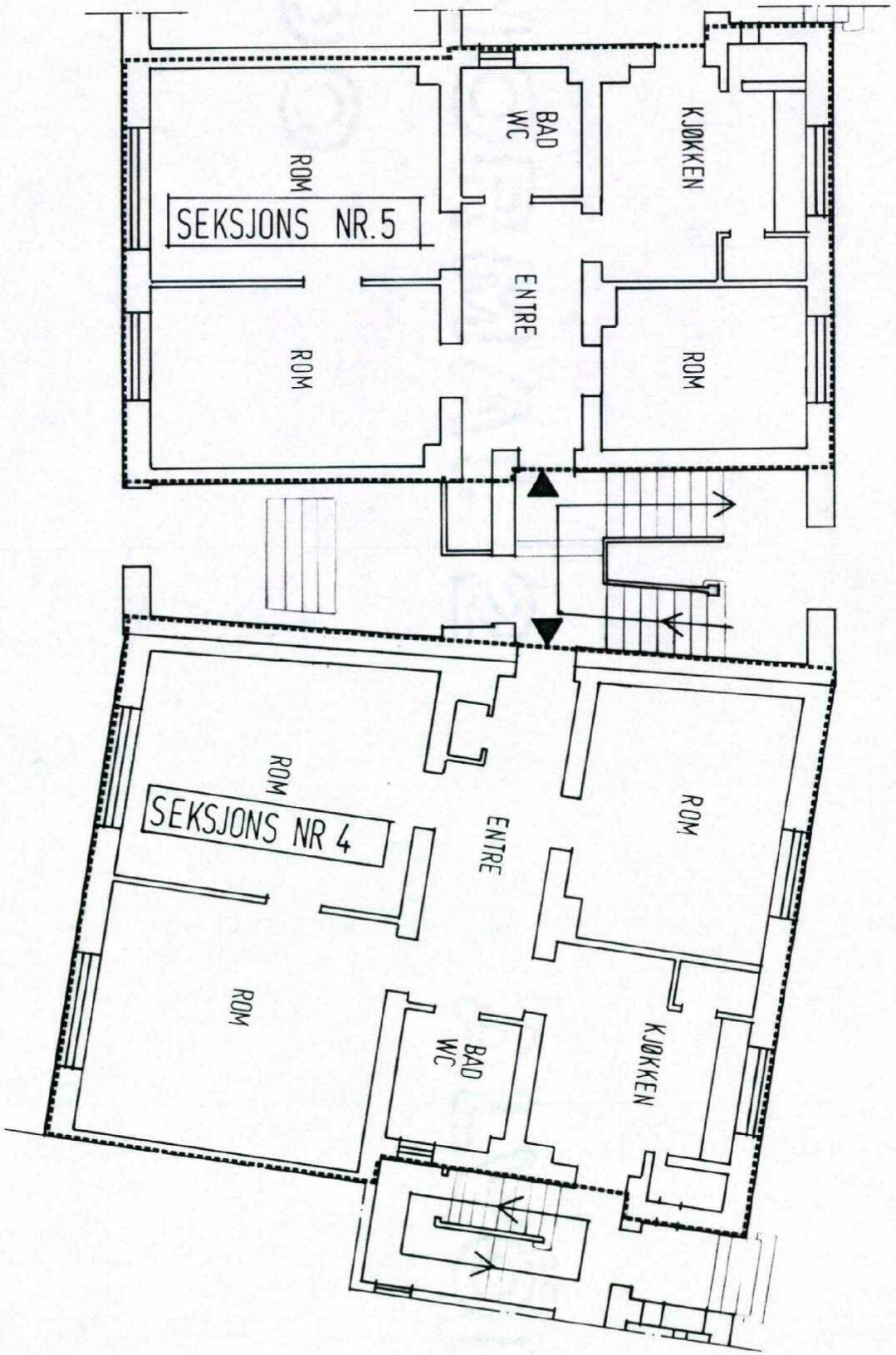
GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVEIEN 83 0361 OSLO 3



side 17

GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 83 0361 OSLO 3

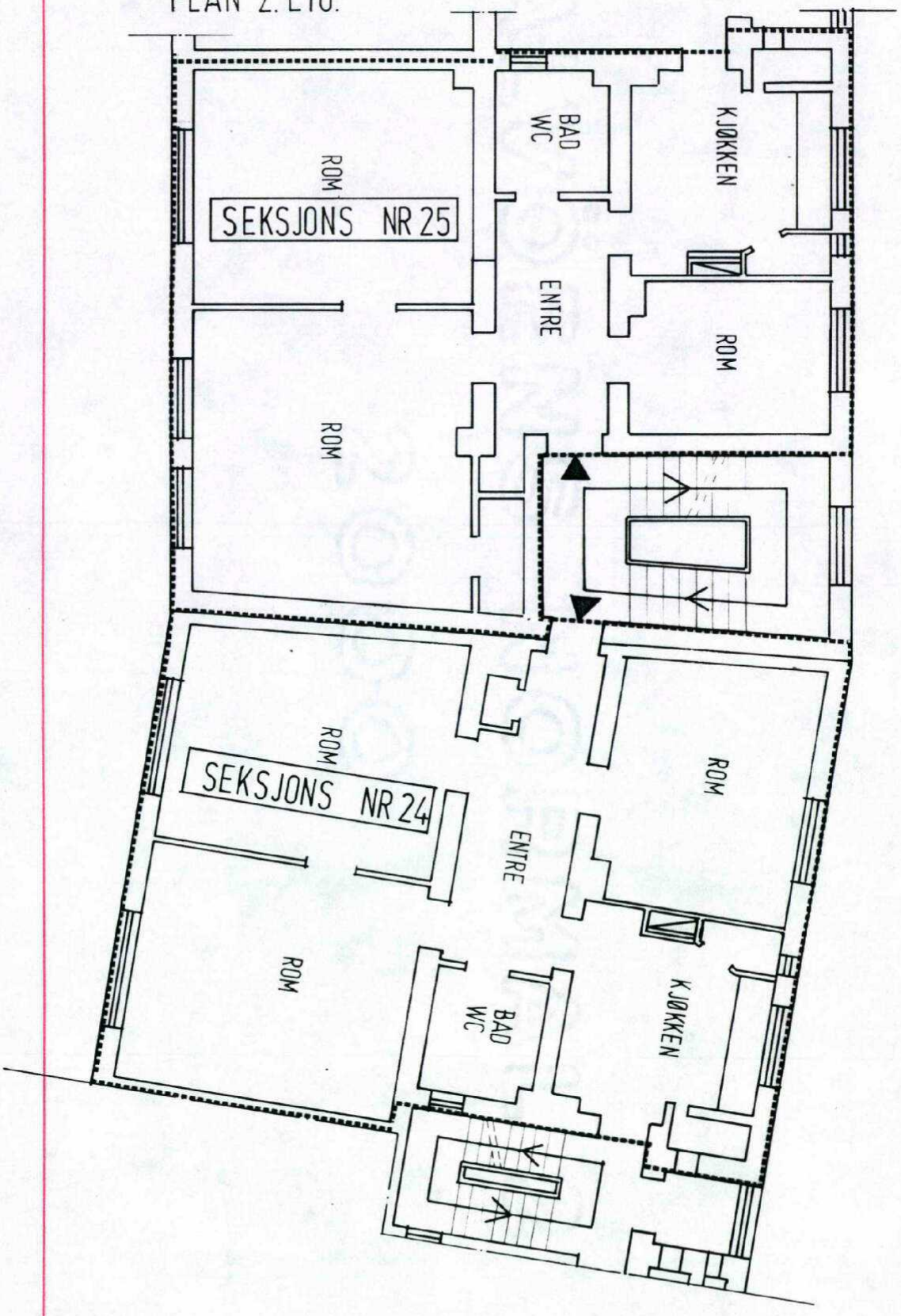
PLAN 1.ETG.



side 18

GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 83 0361 OSLO 3

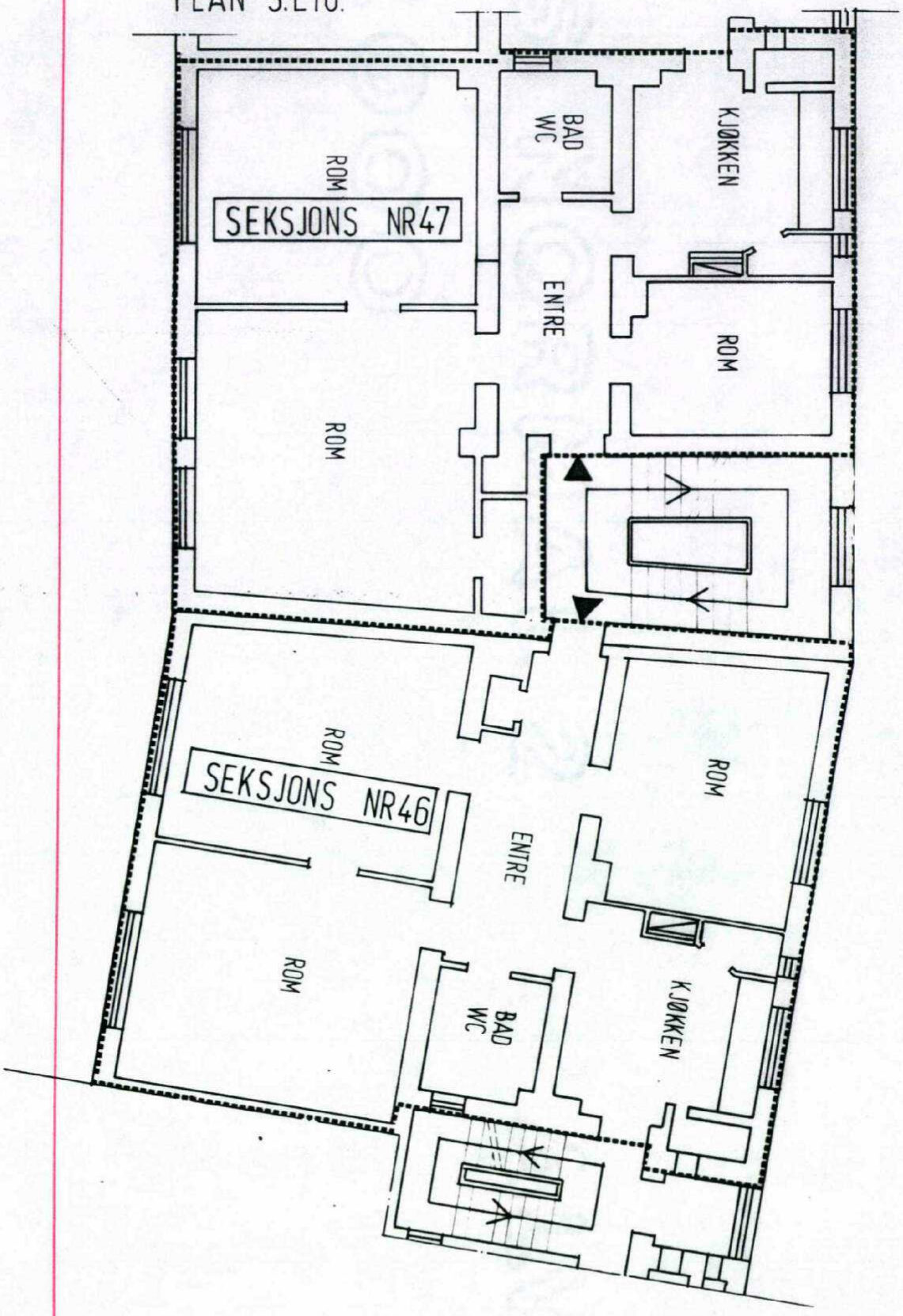
PLAN 2. ETG.



side 19

GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 83 0361 OSLO 3

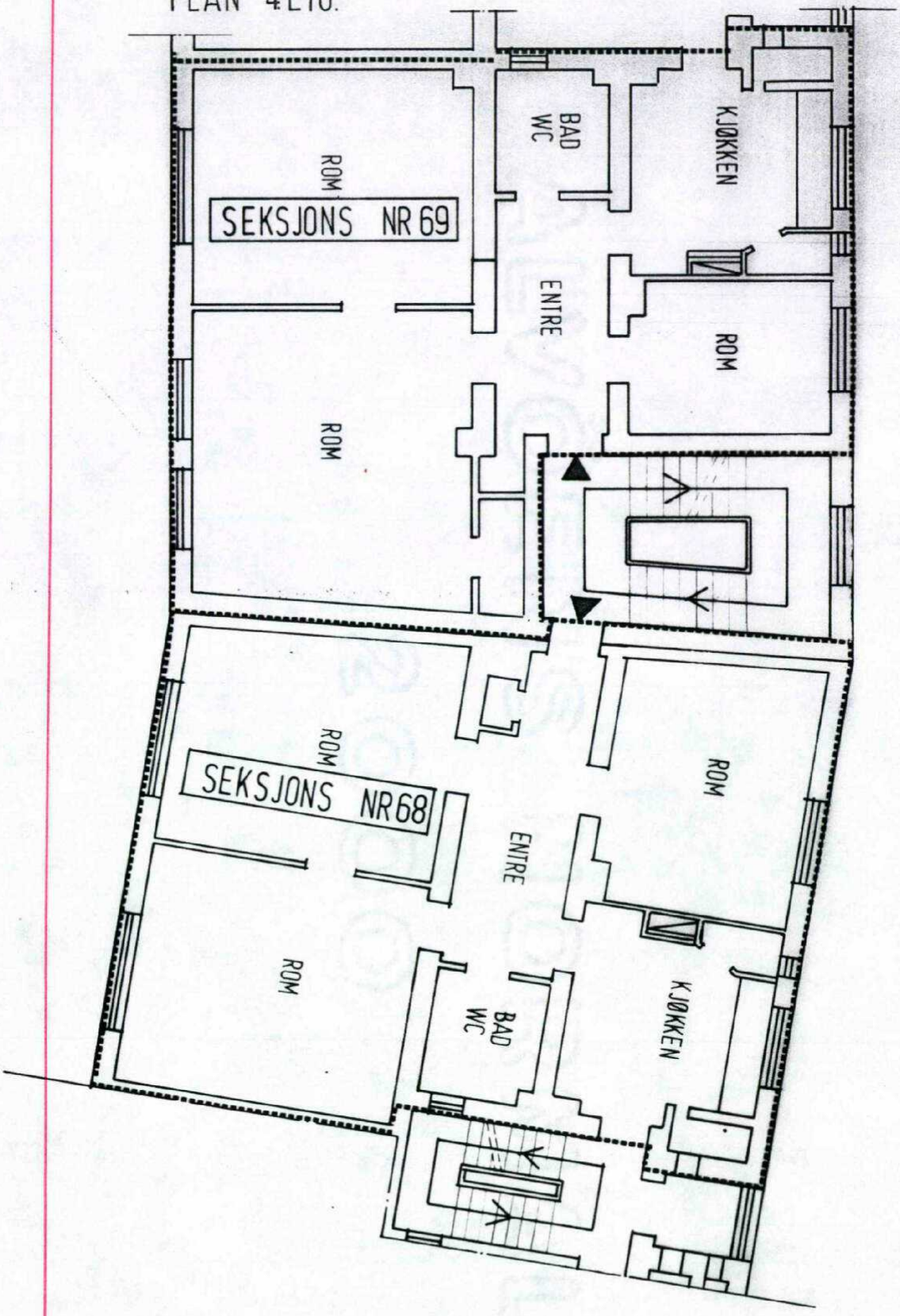
PLAN 3.ETG.



side 20

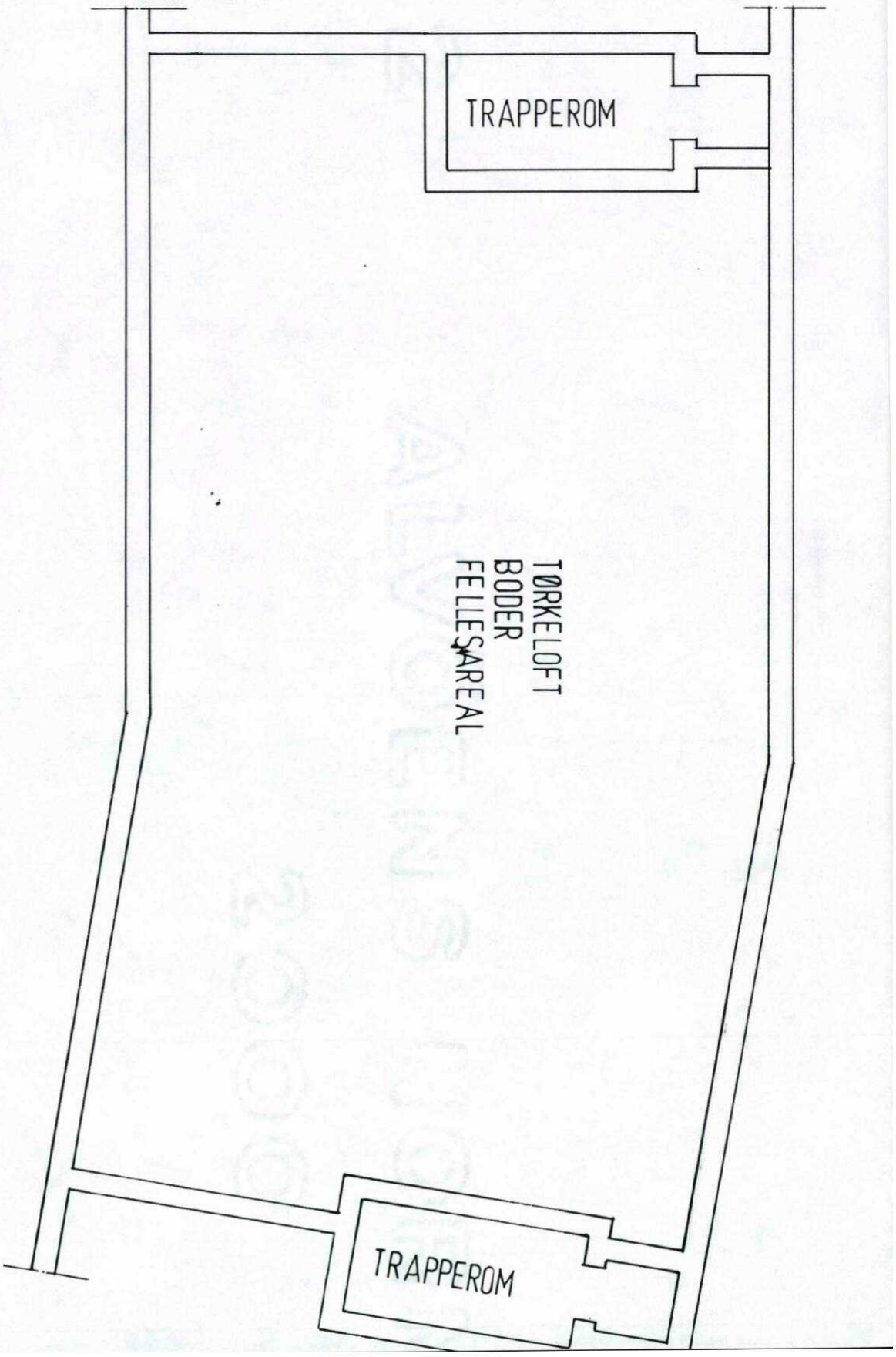
GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 83 0361 OSLO 3

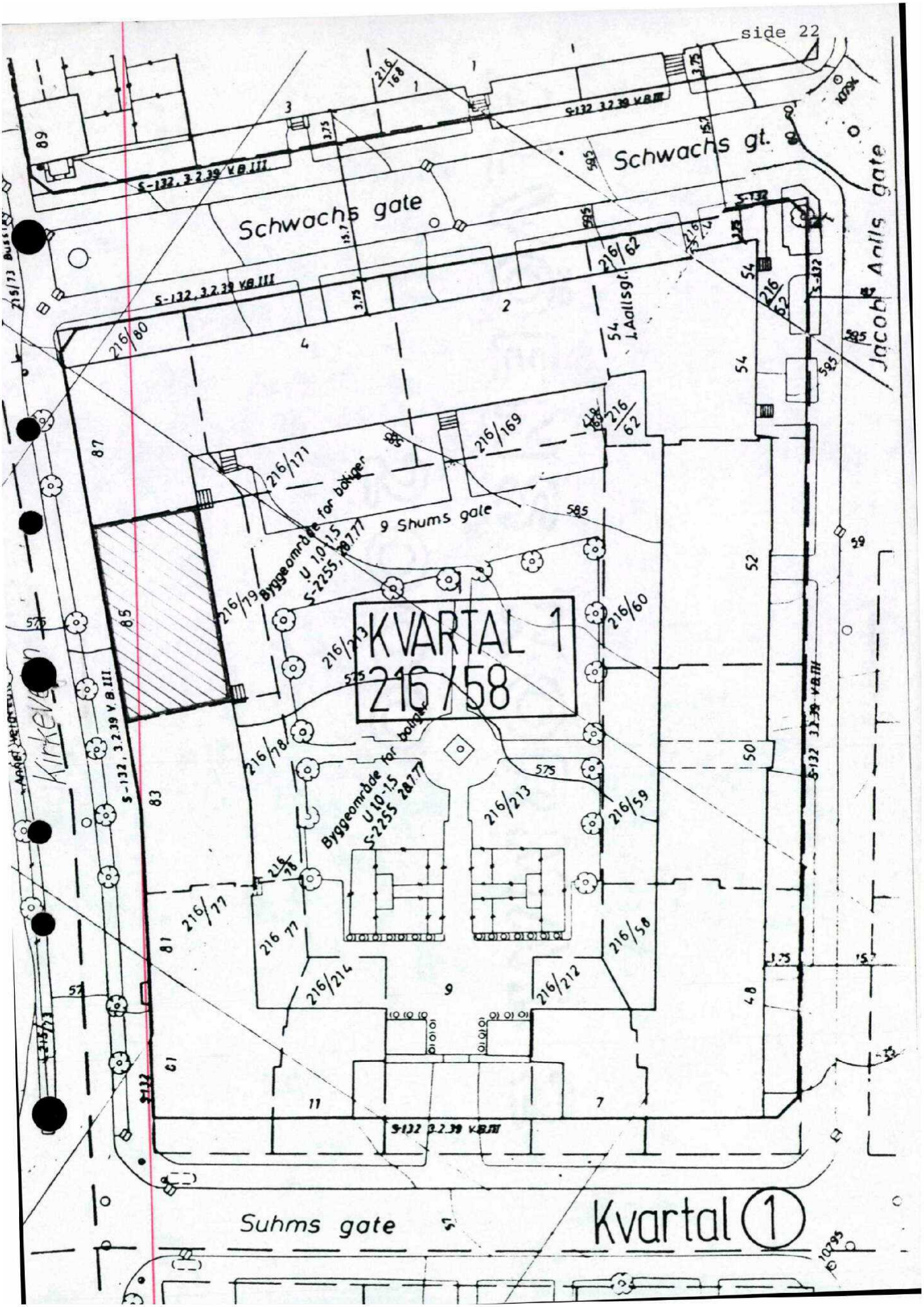
PLAN 4 ETG.



side 21

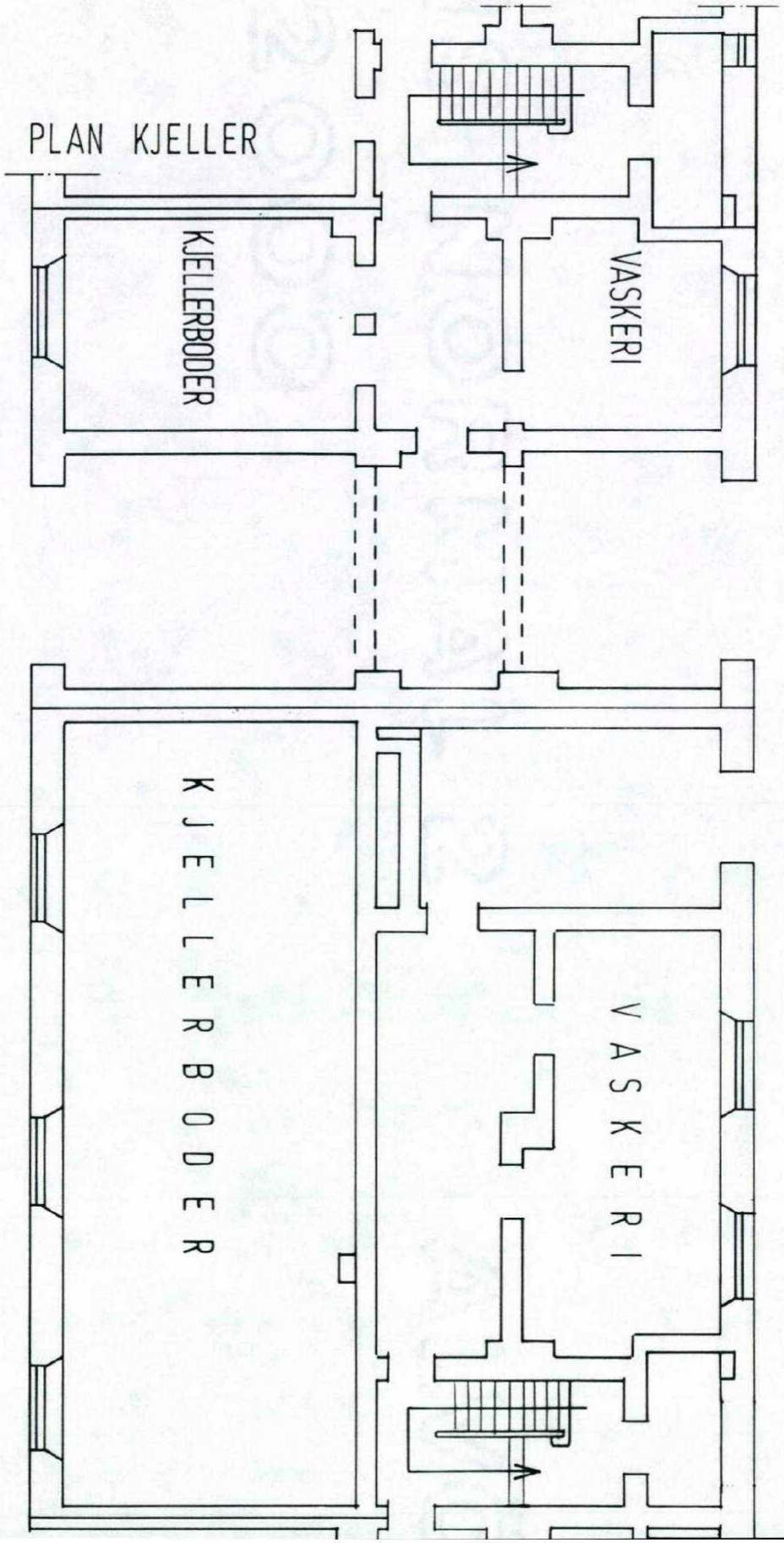
GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 83 0361 OSLO 3
PLAN LOFT




side 22
Schwachs gate
Schwachs gt.
Jacob Aalls gate
J.Aallsgt.
Suhms gate
9 Shums gate
KVARTAL 1
216/58
Byggeområde for boliger
U 10-15
S-2255 28.7.77
S-132, 3.2.39 V.B.III
Kvartal 1

side 23

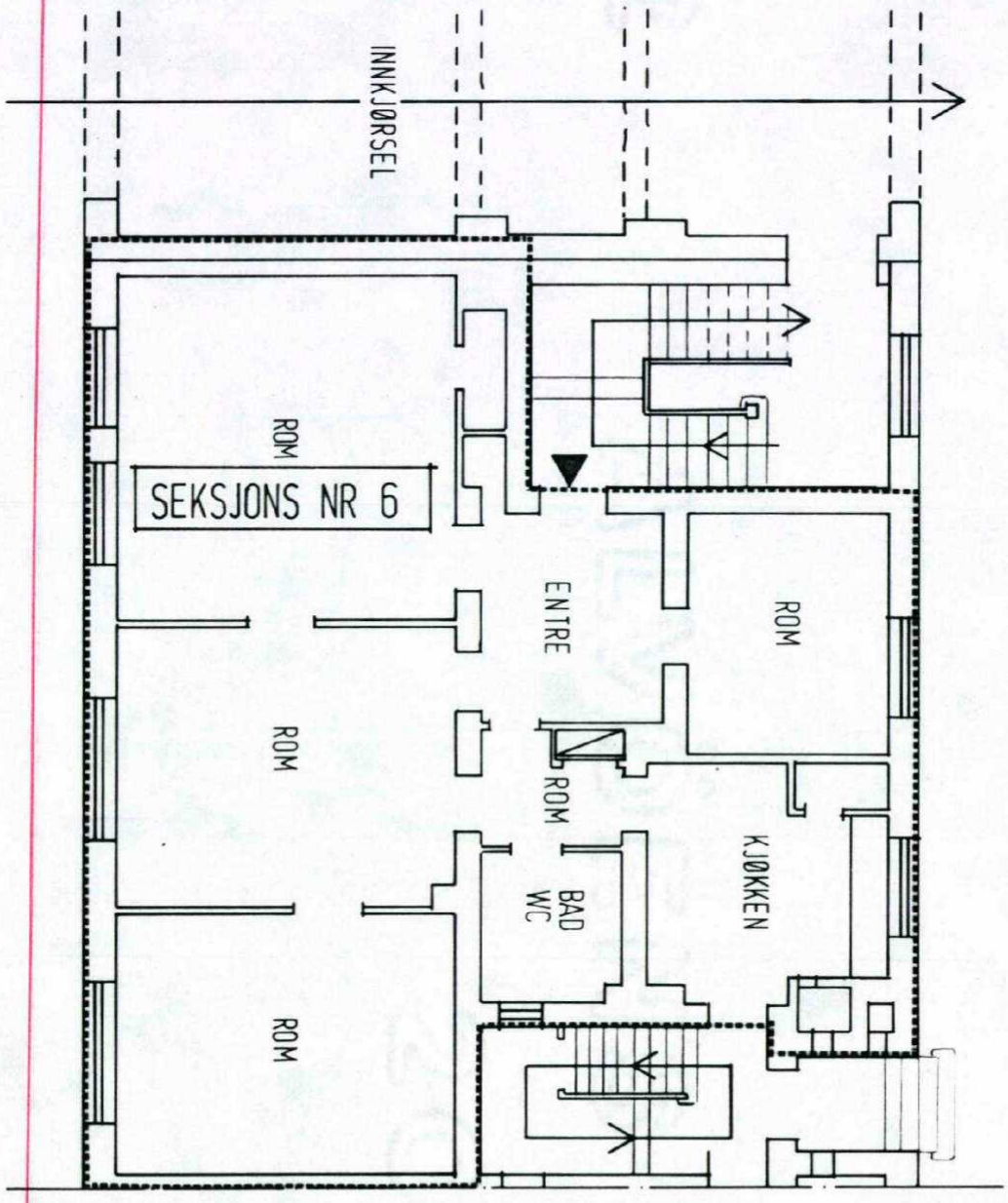
GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 85 0361 OSLO 3



side 24

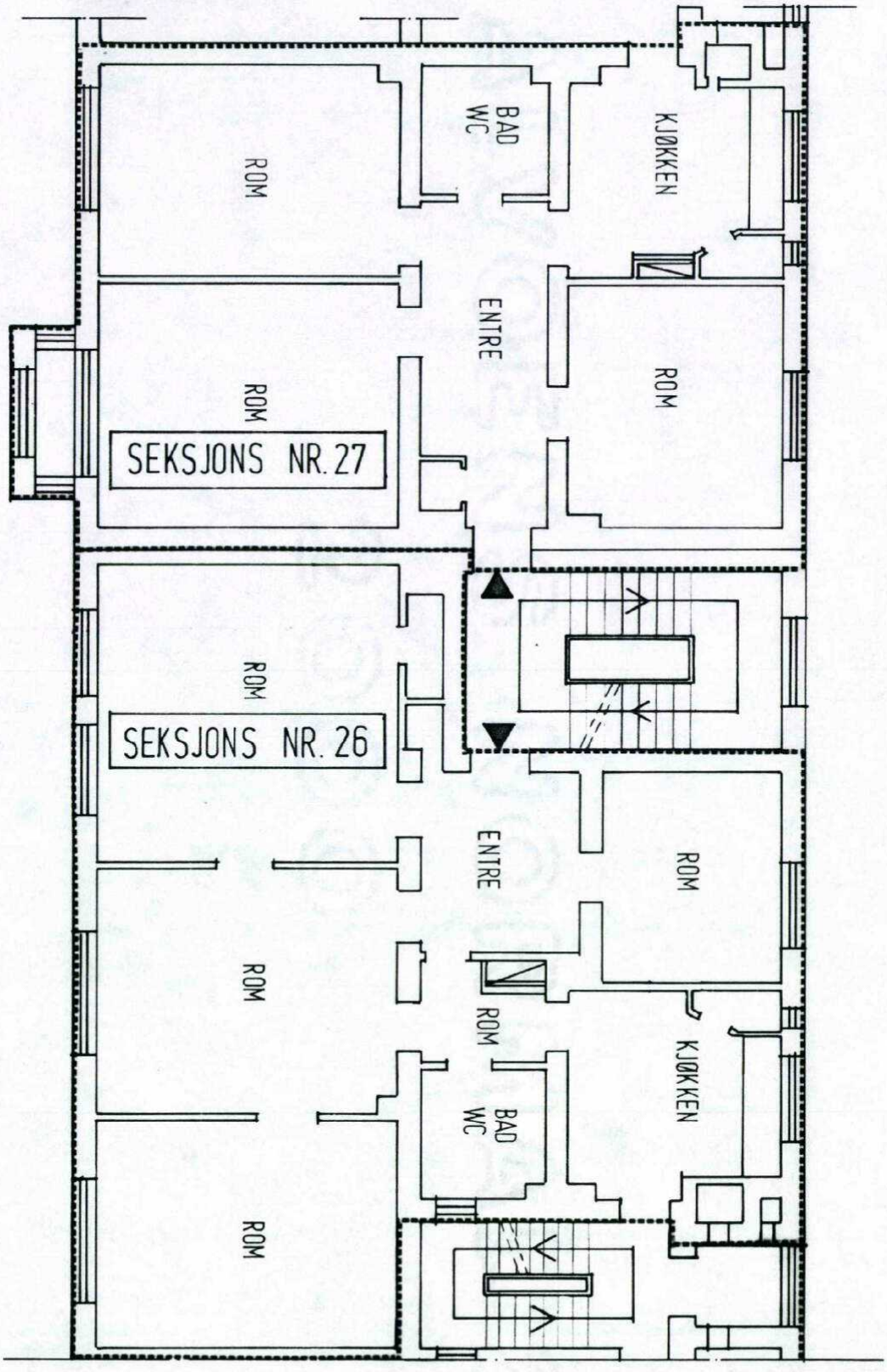
GNR 216 BNR 58
KIRKEVN. 85 0361 OSLO 3

PLAN 1.ETG.



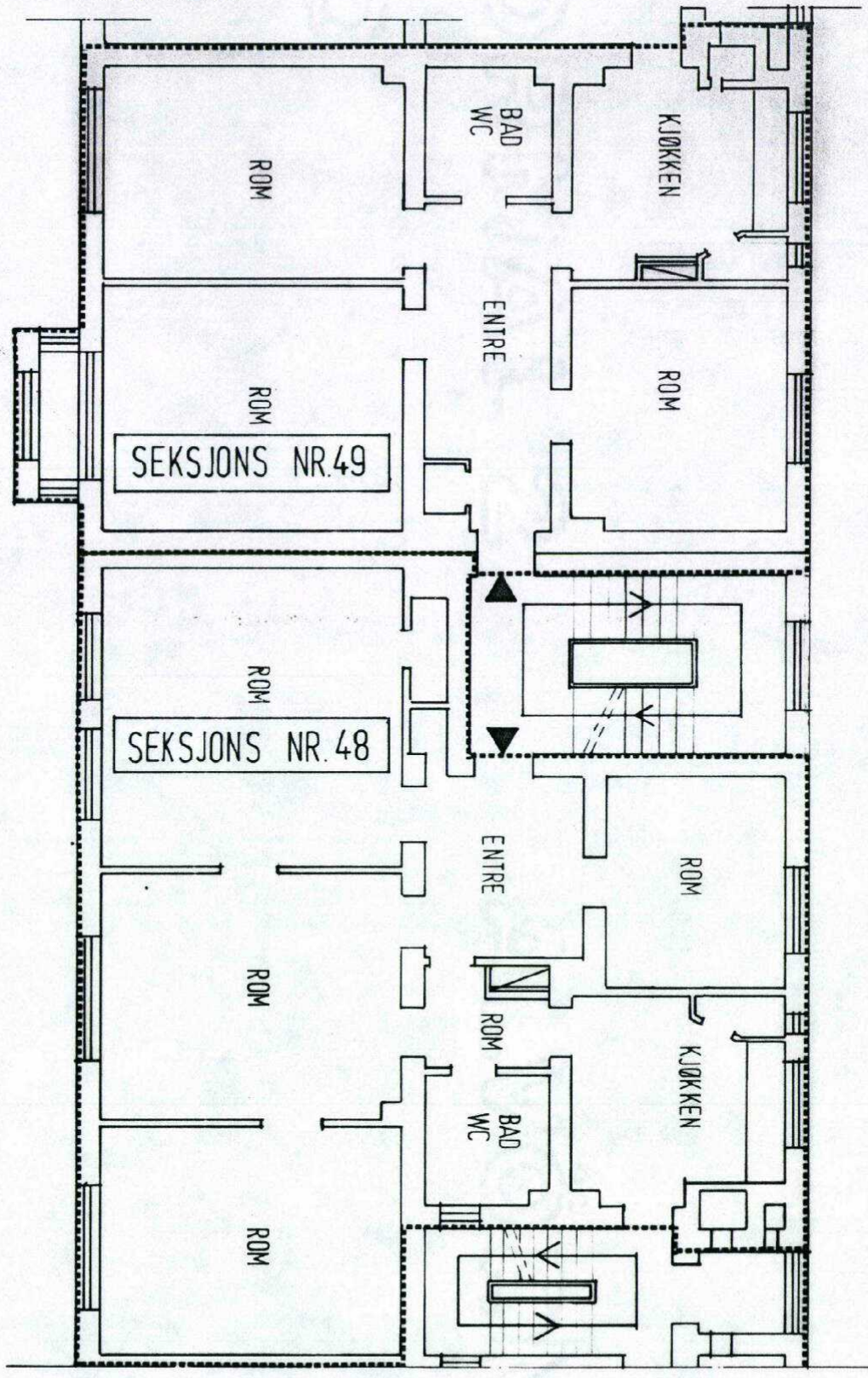
GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 85 0361 OSLO 3

PLAN 2. ETG.



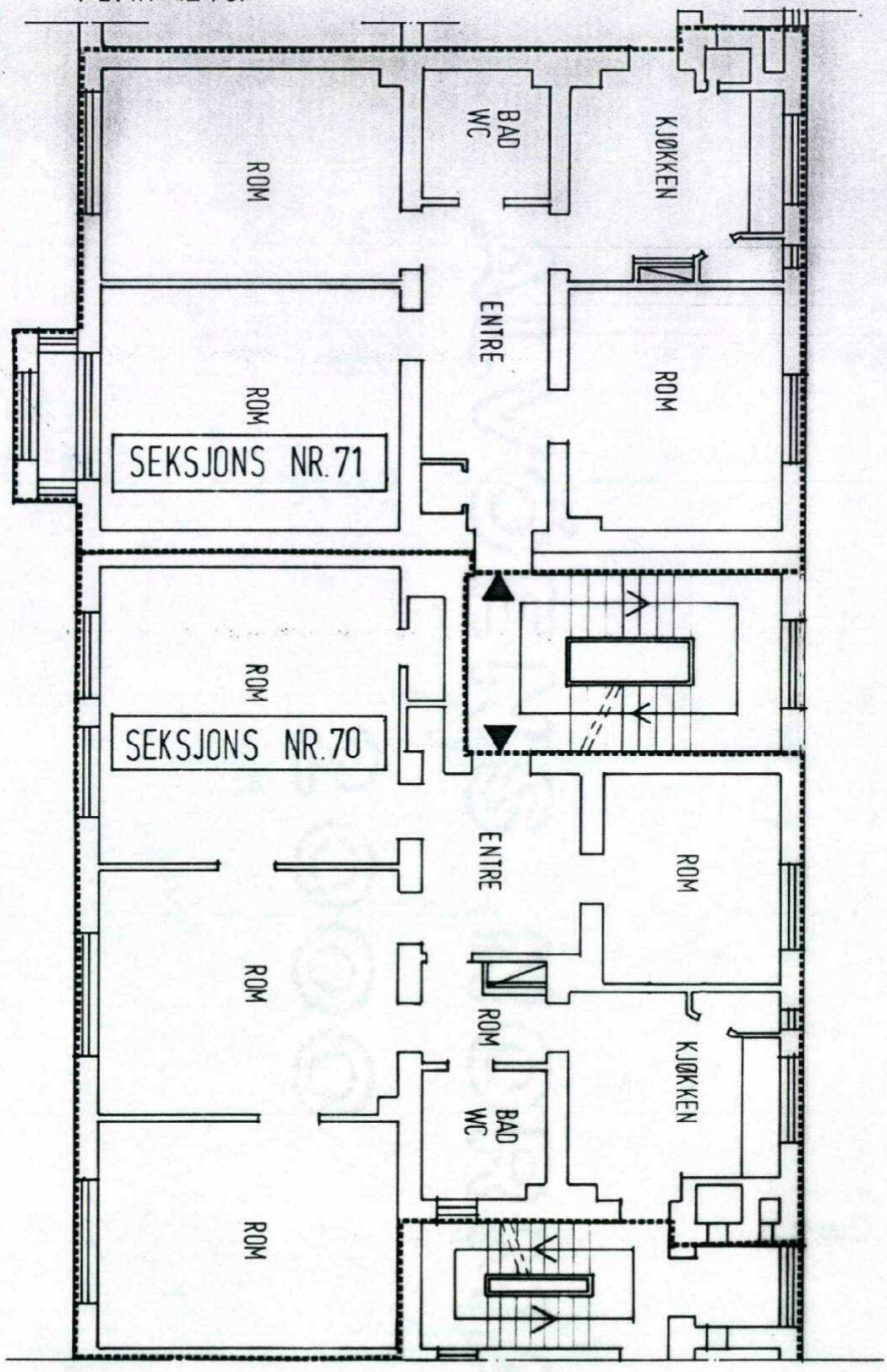
GNR. 216 BNR.58
KIRKEVN.85 0361 OSLO 3

PLAN 3.ETG.



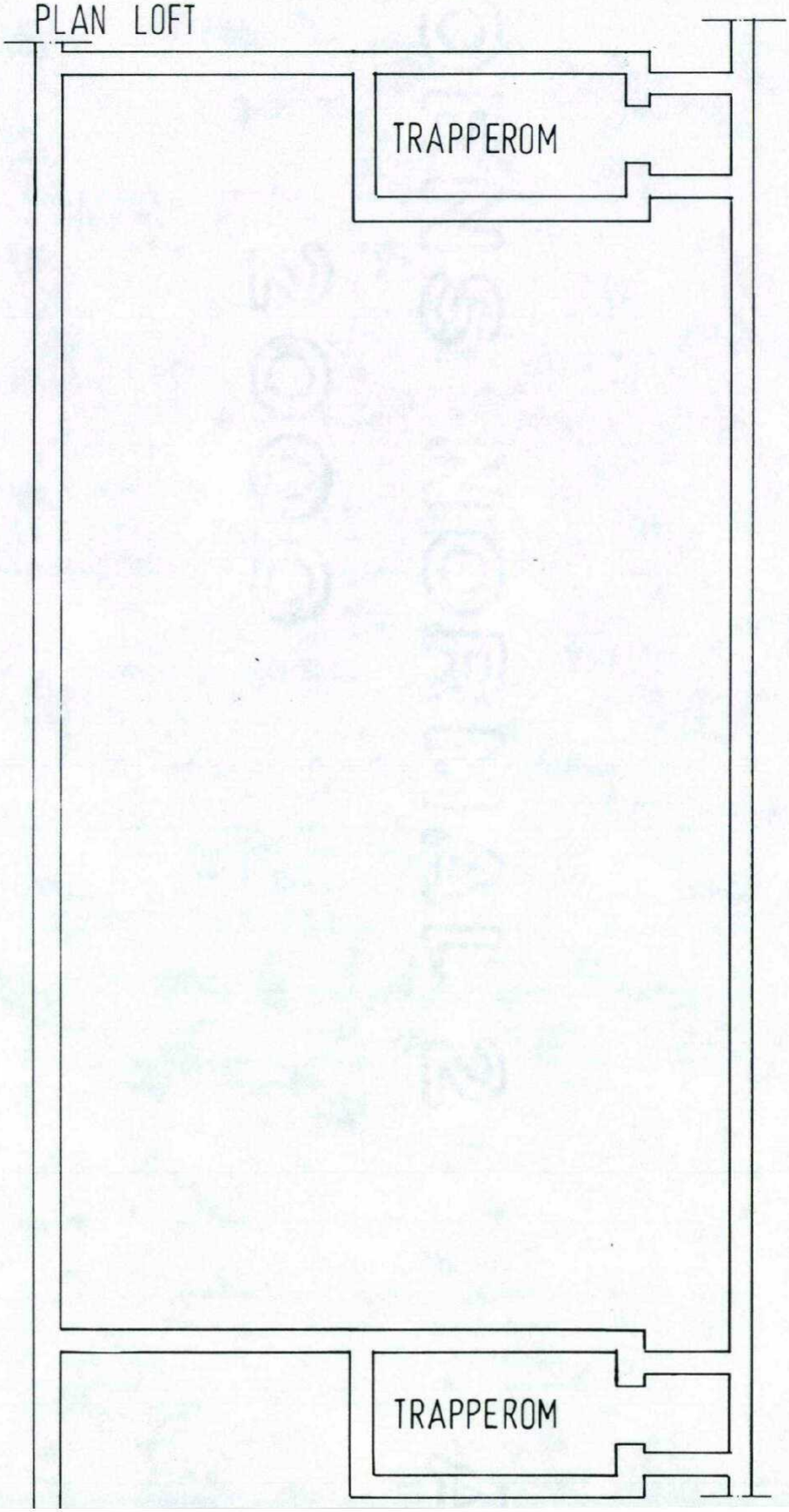
GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 85 0361 OSLO 3

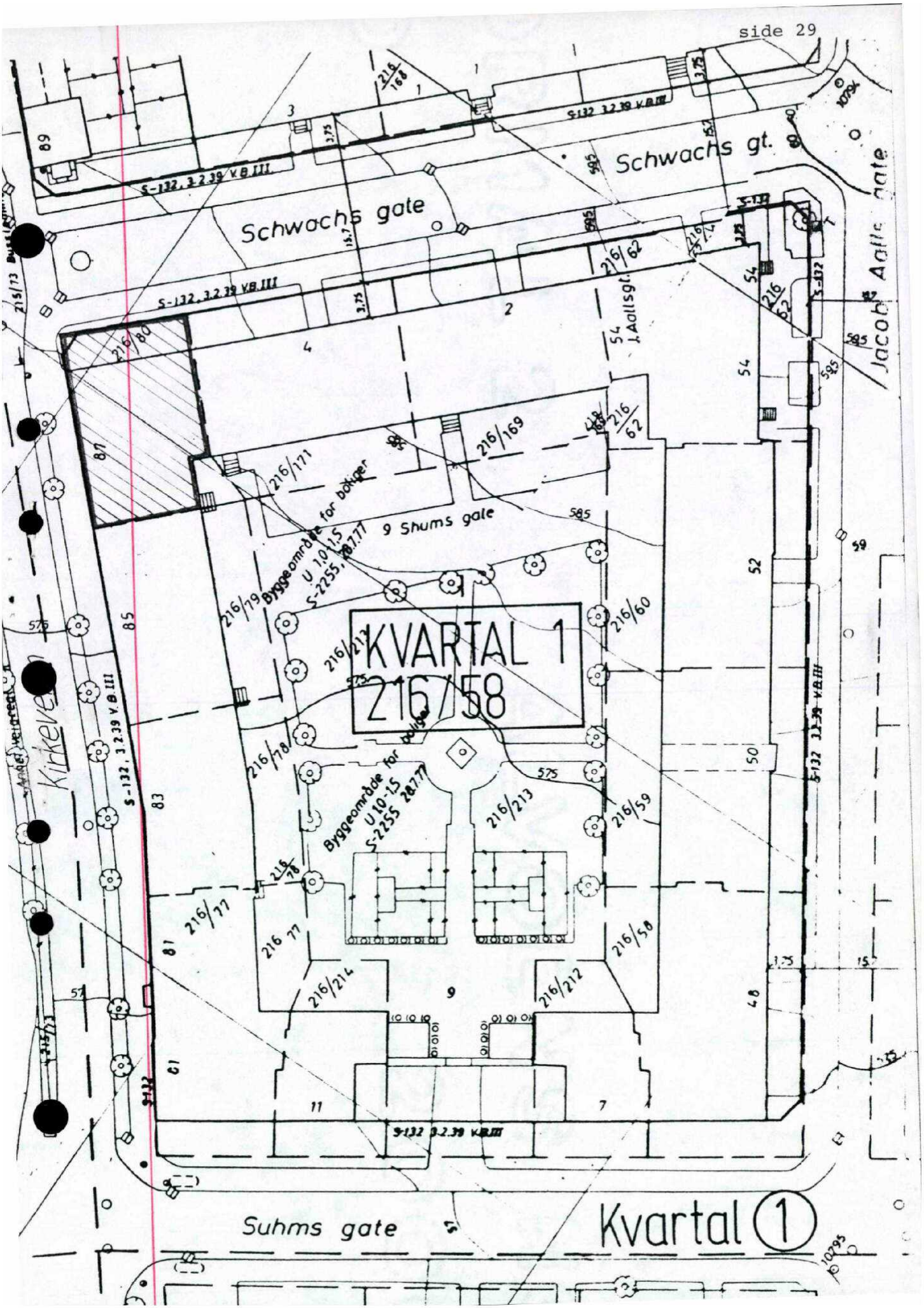
PLAN 4ETG.



G NR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 85 0361 OSLO 3

PLAN LOFT

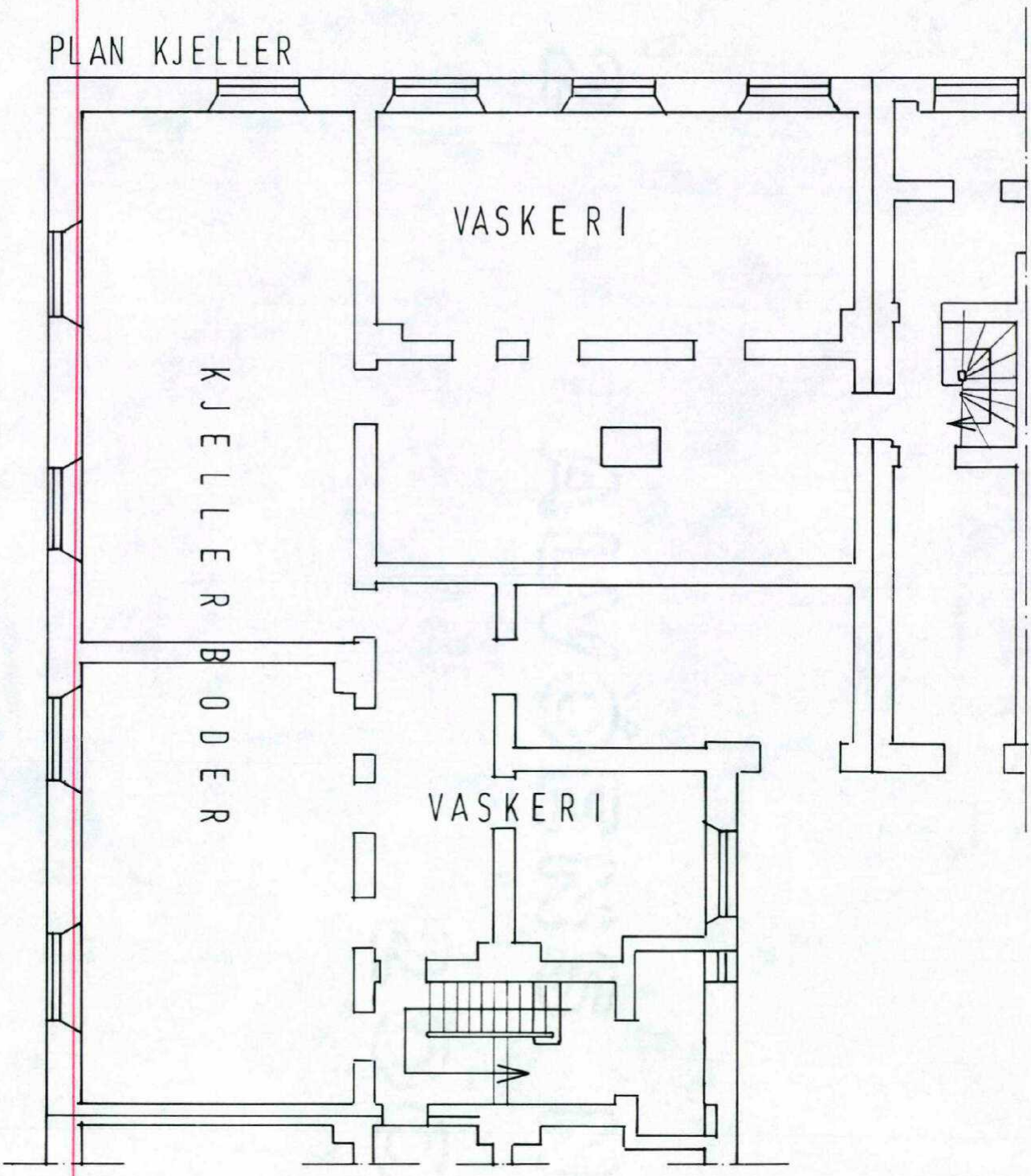



side 29
Schwachs gate
Schwachs gt.
Jacob Aalls gate
J. Aallsgt.
9 Shums gate
Suhms gate
KVARTAL 1
216/58
Kvartal 1
Kirkeveien
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Byggeområde for
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
S-132, 3.2.39 V.B.III
216/169
216/171
216/79
216/213
216/60
216/78
216/59
216/77
216/58
216/214
216/212
216/62
216/80

side 30

GNR. 216 BNR.58
KIRKEVN. 87 0361 OSLO 3

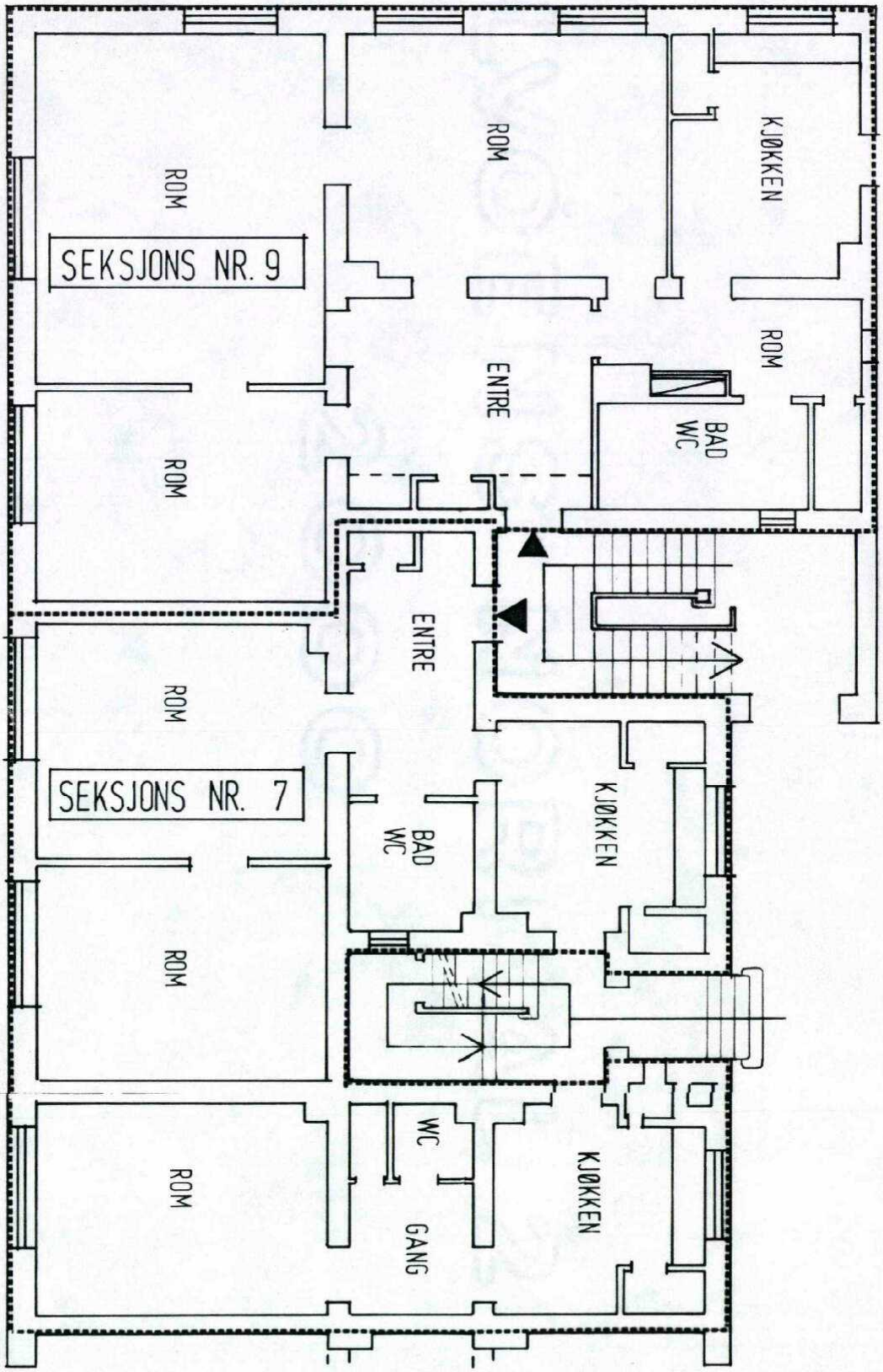
PLAN KJELLER



side 31

GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 87 0361 OSLO 3

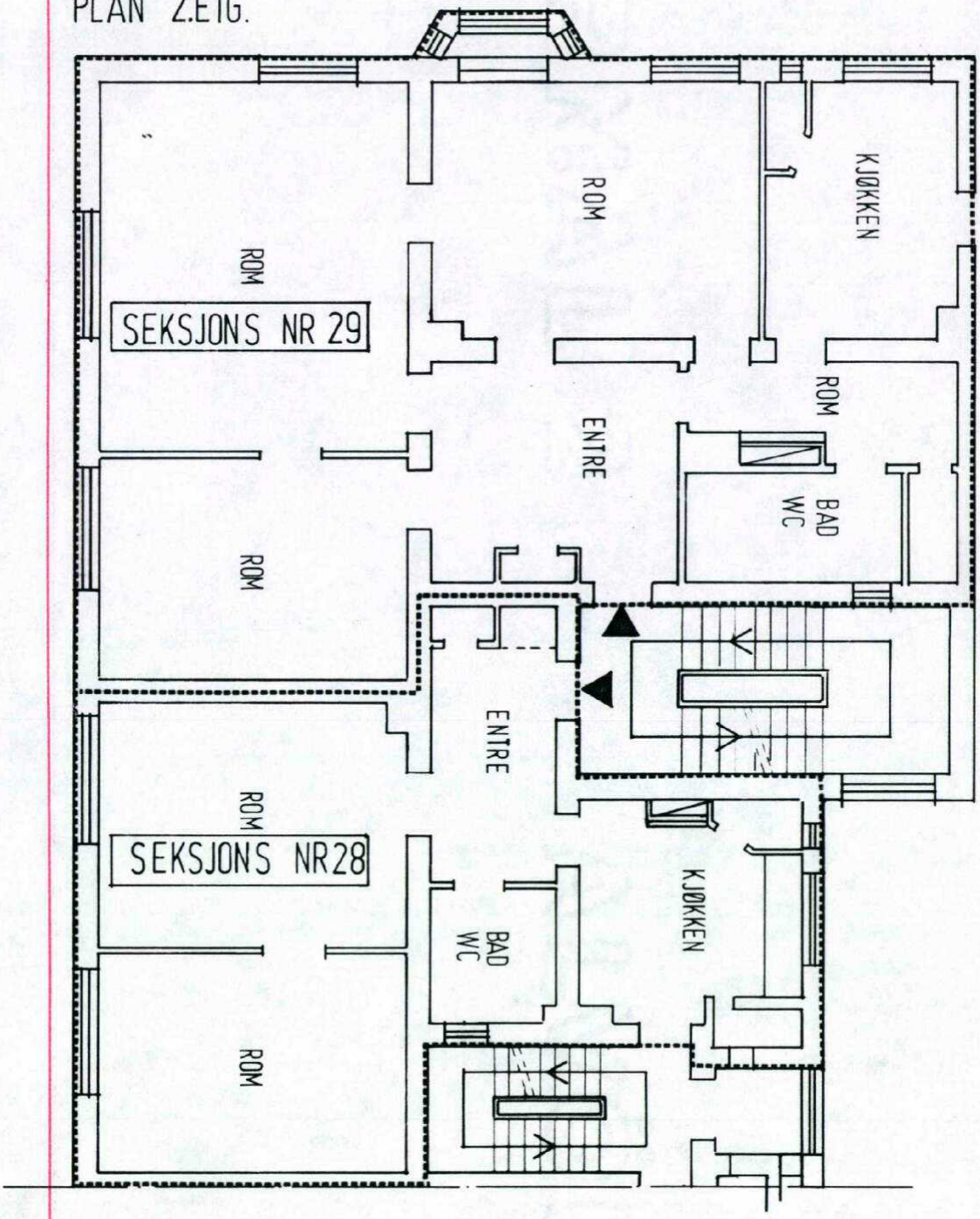
PLAN 1.ETG.



side 32

GNR. 216 BNR.58
KIRKEVN. 87 0361 OSLO3

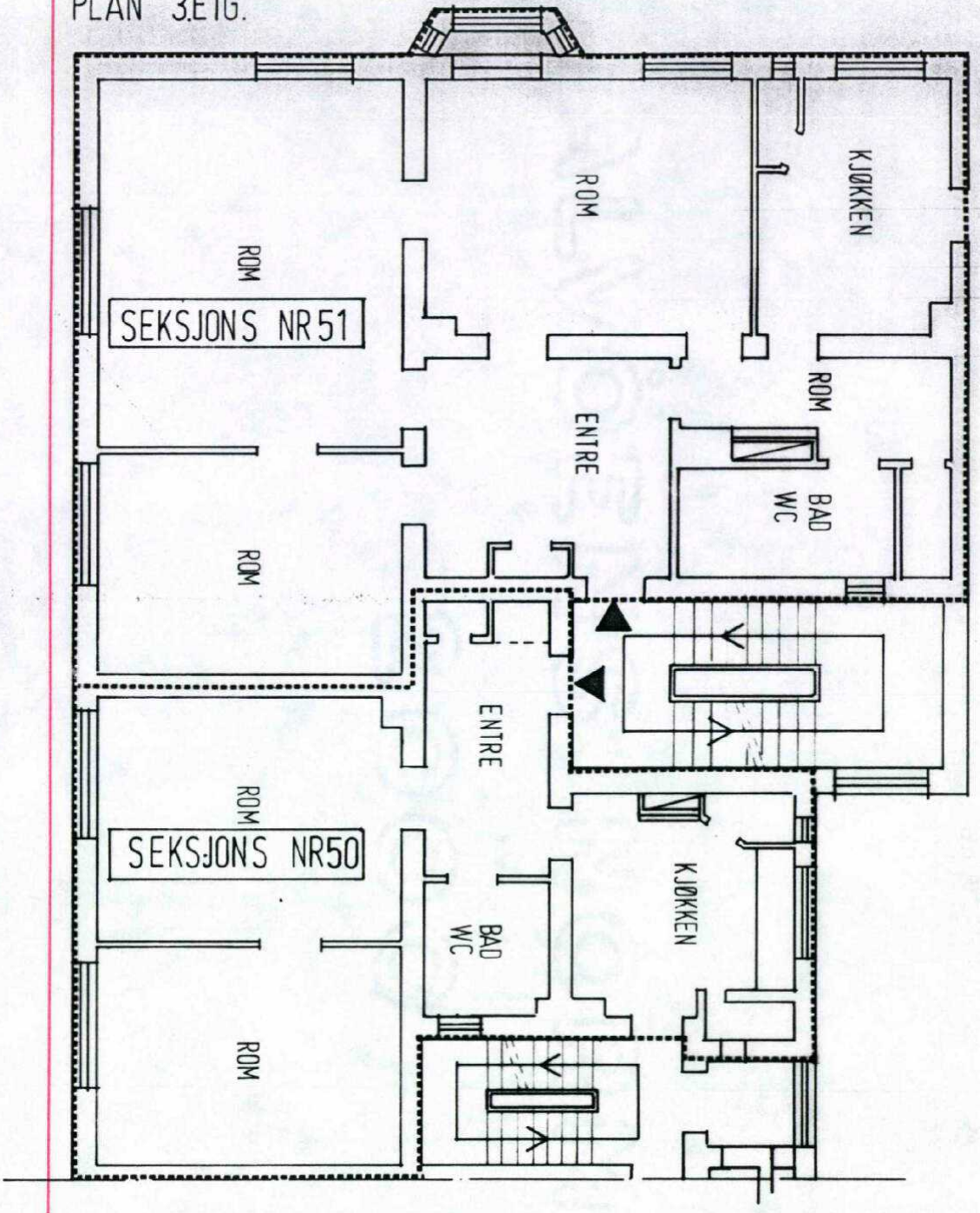
PLAN 2.ETG.



side 33

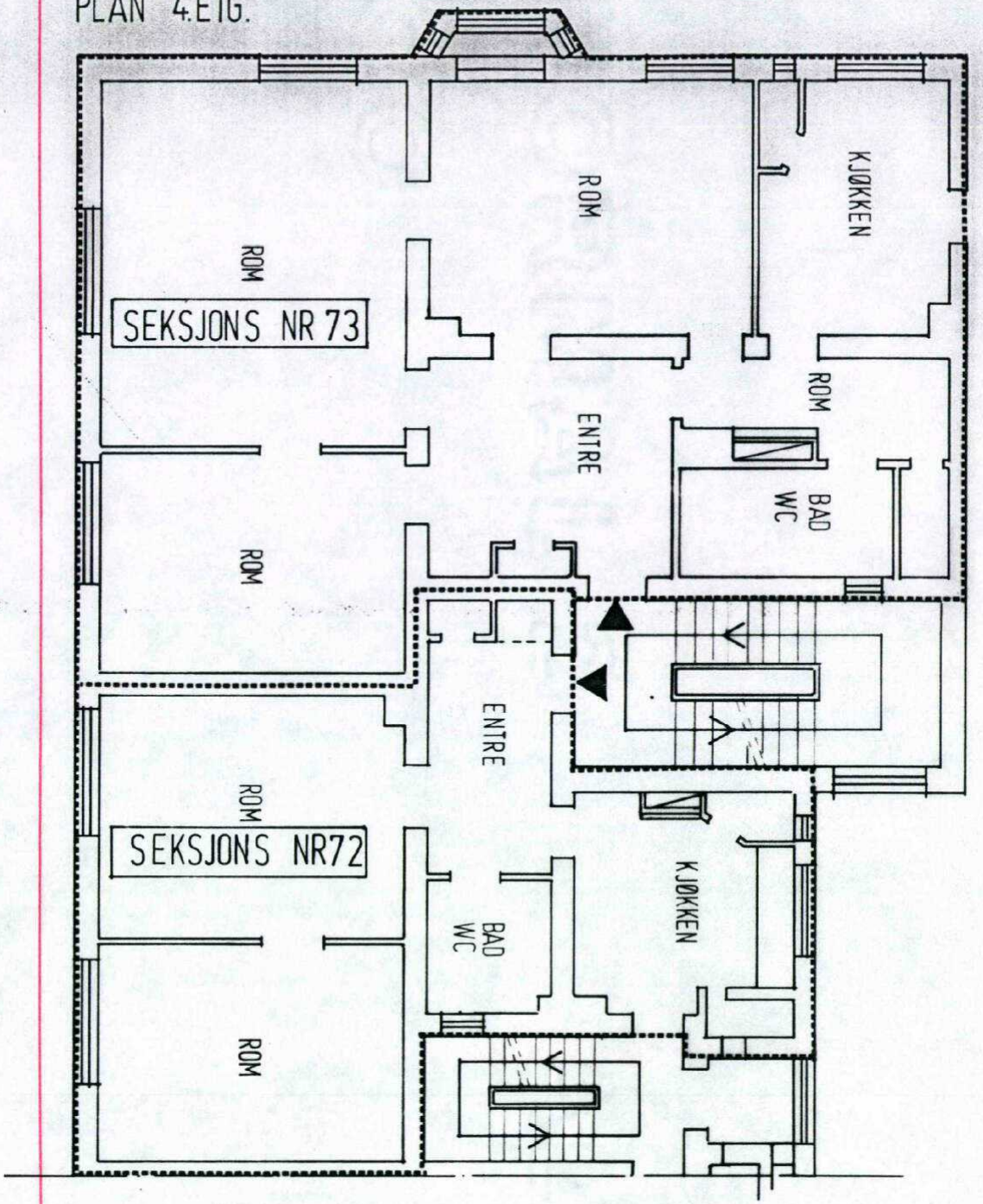
GNR. 216 BNR. 58
KIRKEVN. 87 0361 OSLO3

PLAN 3.ETG.



GNR. 216 BNR.58
KIRKEVN. 87 0361 OSLO3

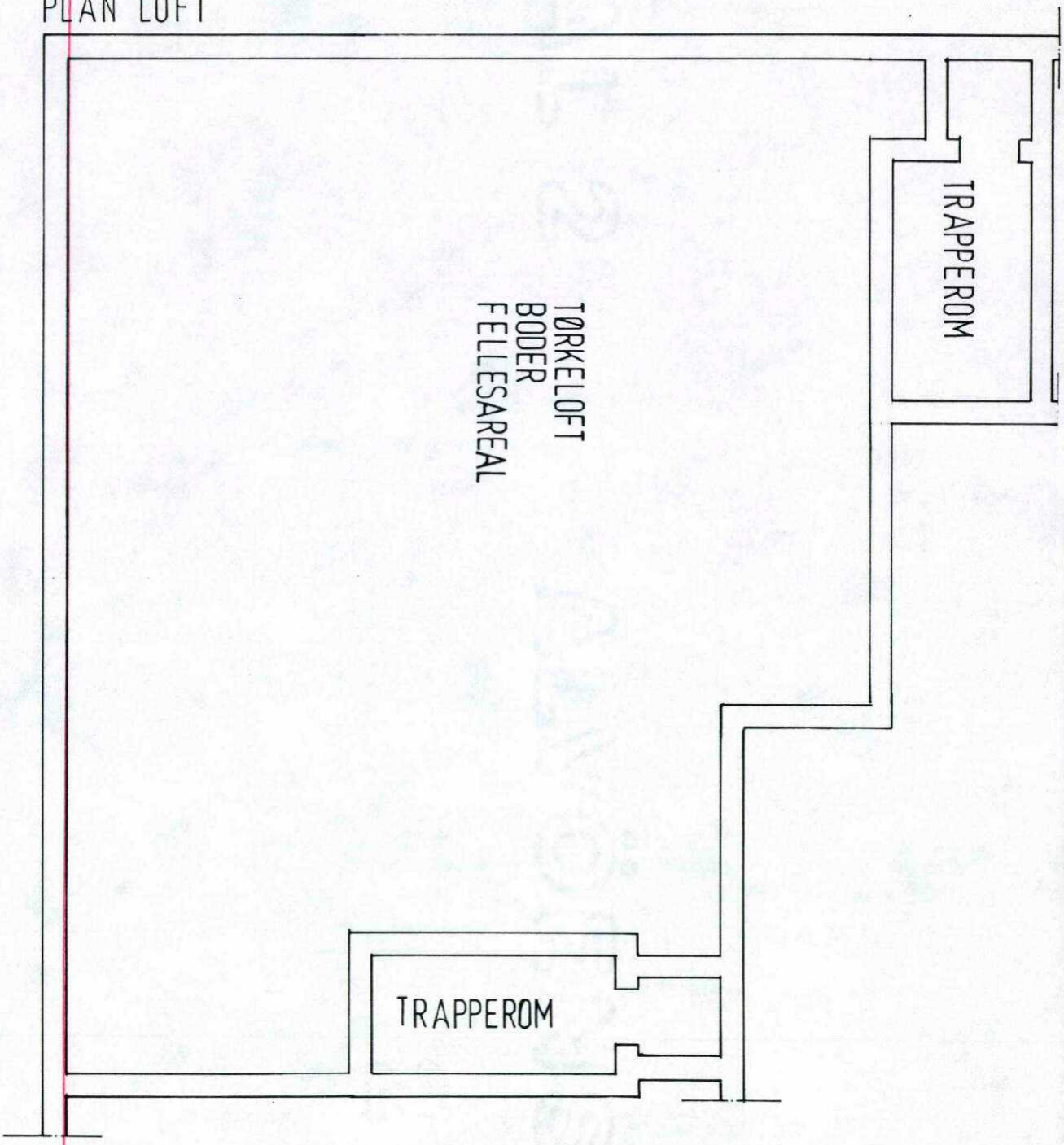
PLAN 4.ETG.

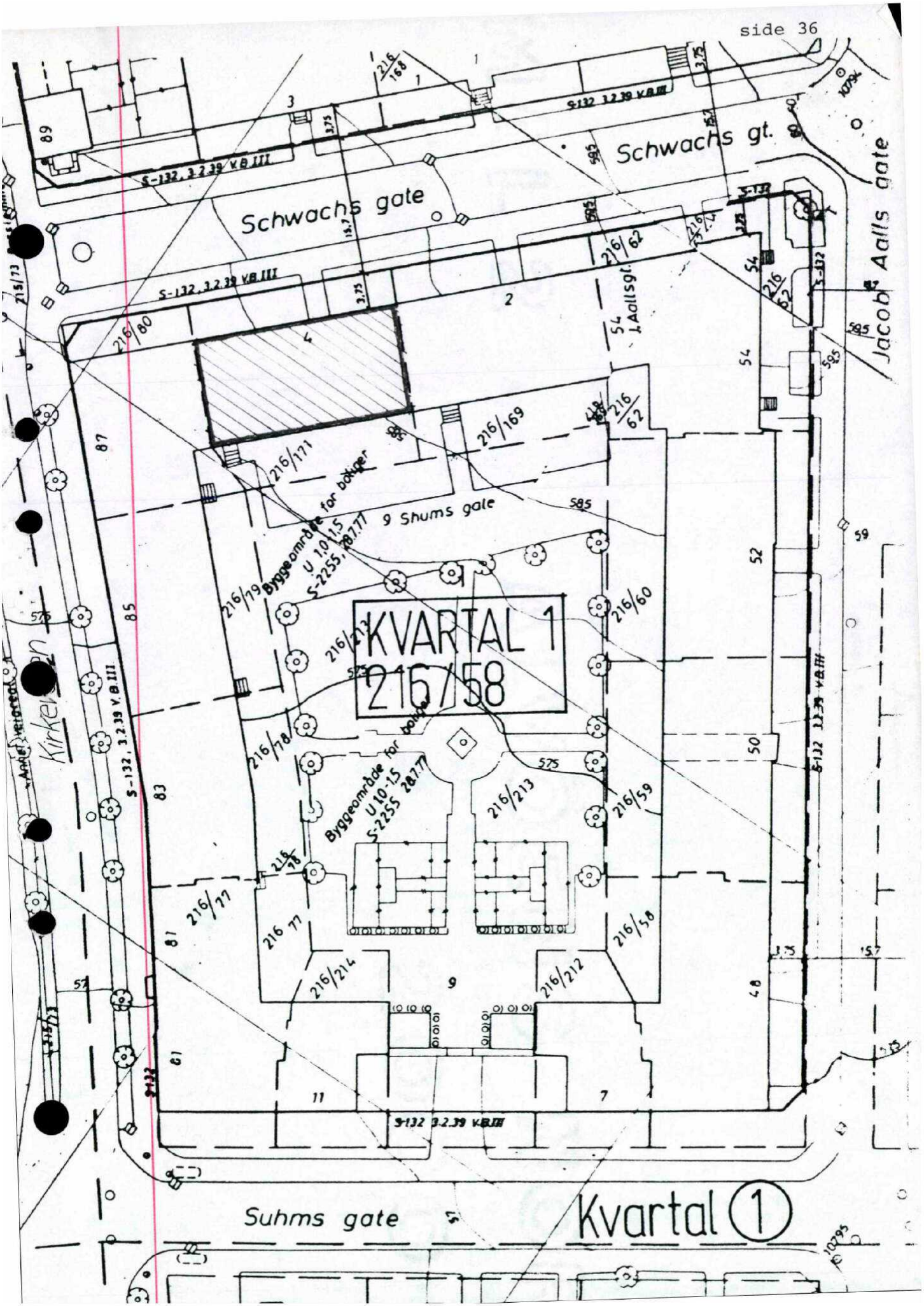


side 35

GNR.216 BNR.58
KIRKEVN.87 0361 OSLO 3

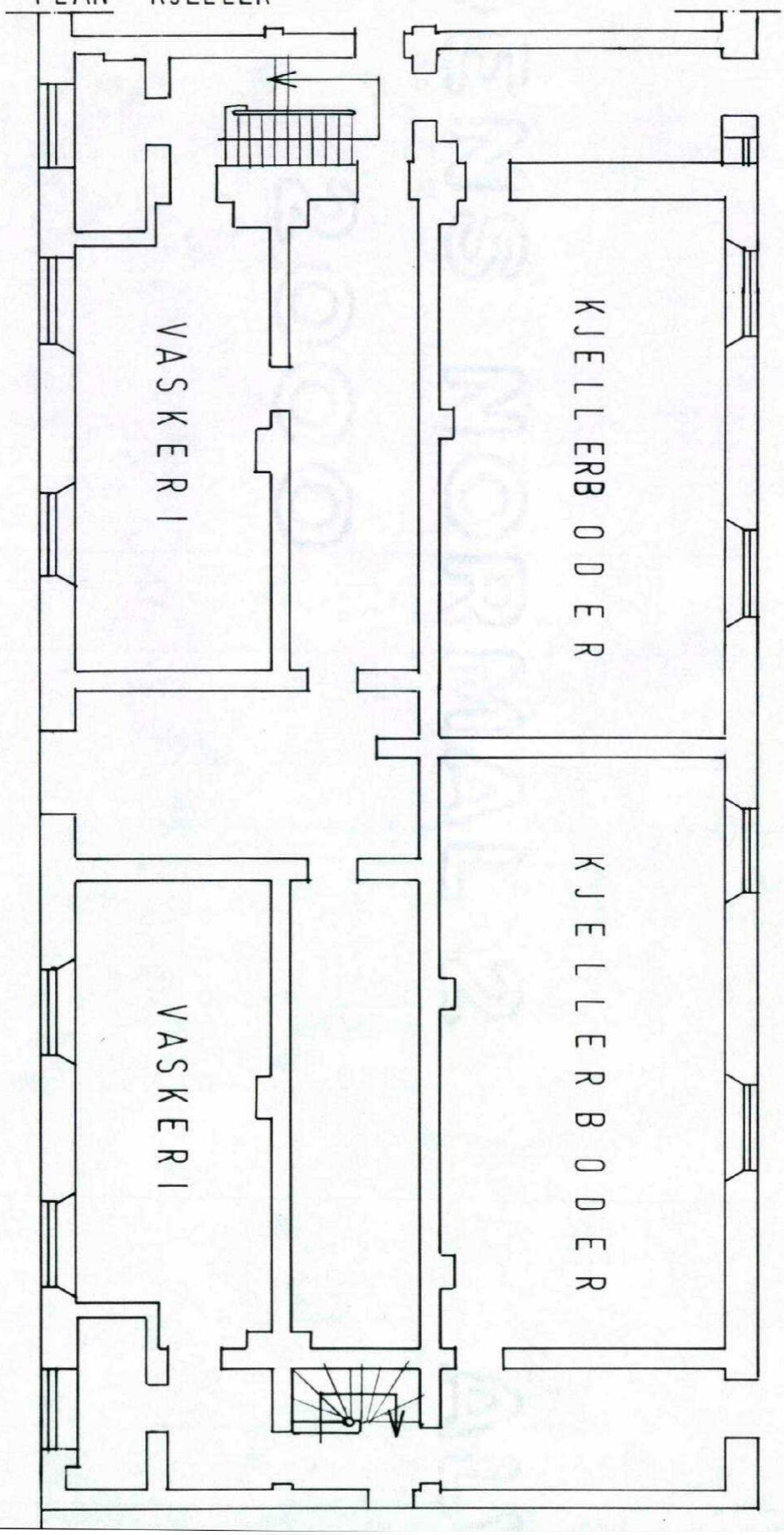
PLAN LOFT




side 36
Schwachs gt.
Schwachs gate
Jacob Aalls gate
J.Aallsgt.
9 Shums gate
KVARTAL 1
216/58
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
S-132, 3.2.39 V.B III
Suhms gate
Kvartal 1

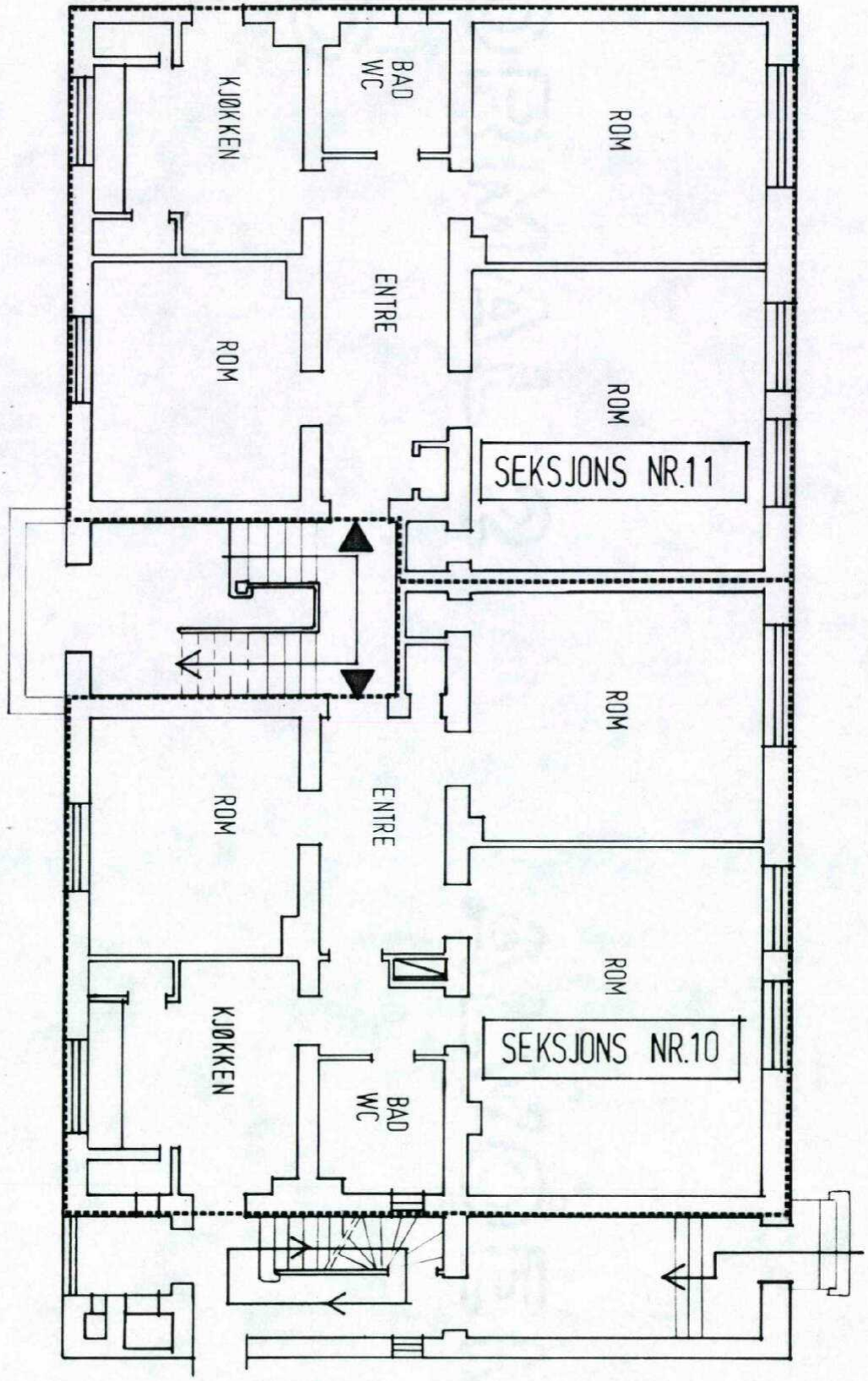
GNR. 216 BNR. 58
SCHWACHS GT. 4 0360 OSLO 3
PLAN KJELLER

side 37



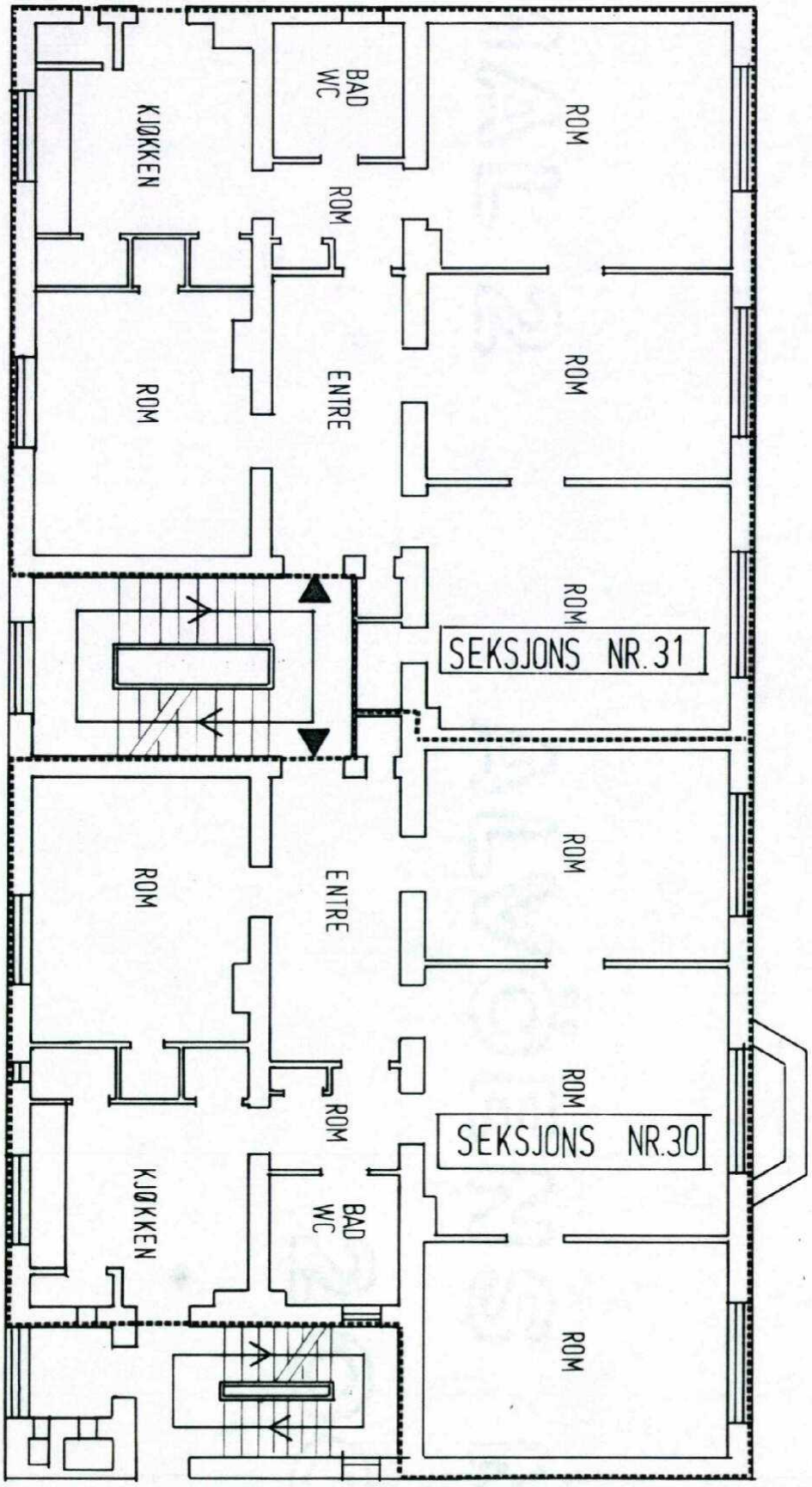
side 38

GNR.216 BNR.58
SCHWACHS GT.4 0360 OSLO 3
PLAN 1.ETG.



GNR. 216 BNR.58
SCHWACHS GT. 4 0360 OSLO 3

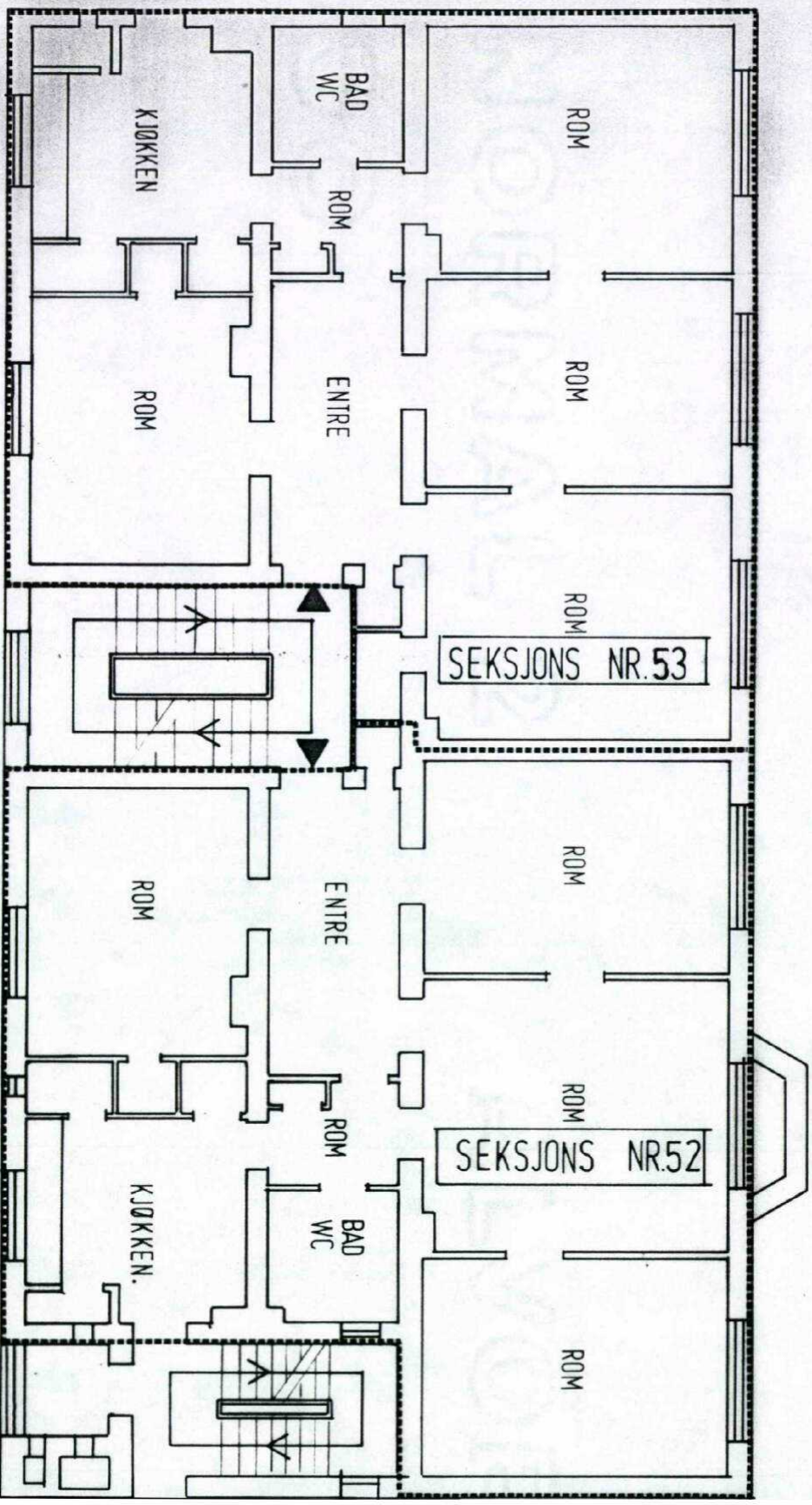
PLAN 2.ETG.



side 40

GNR. 216 BNR. 58
SCHWACHS GT. 4 0360 OSLO 3

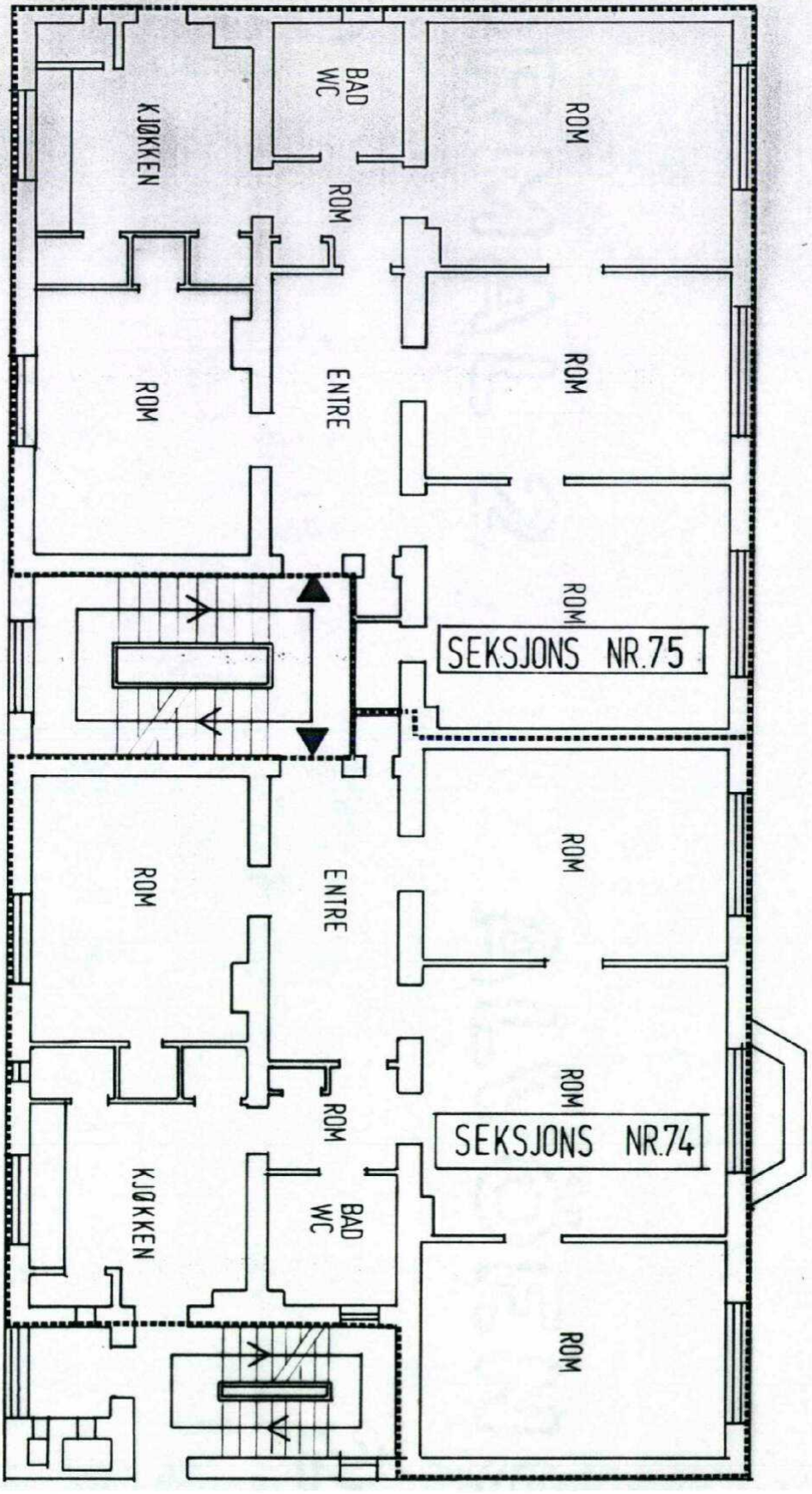
PLAN 3.ETG.



side 41

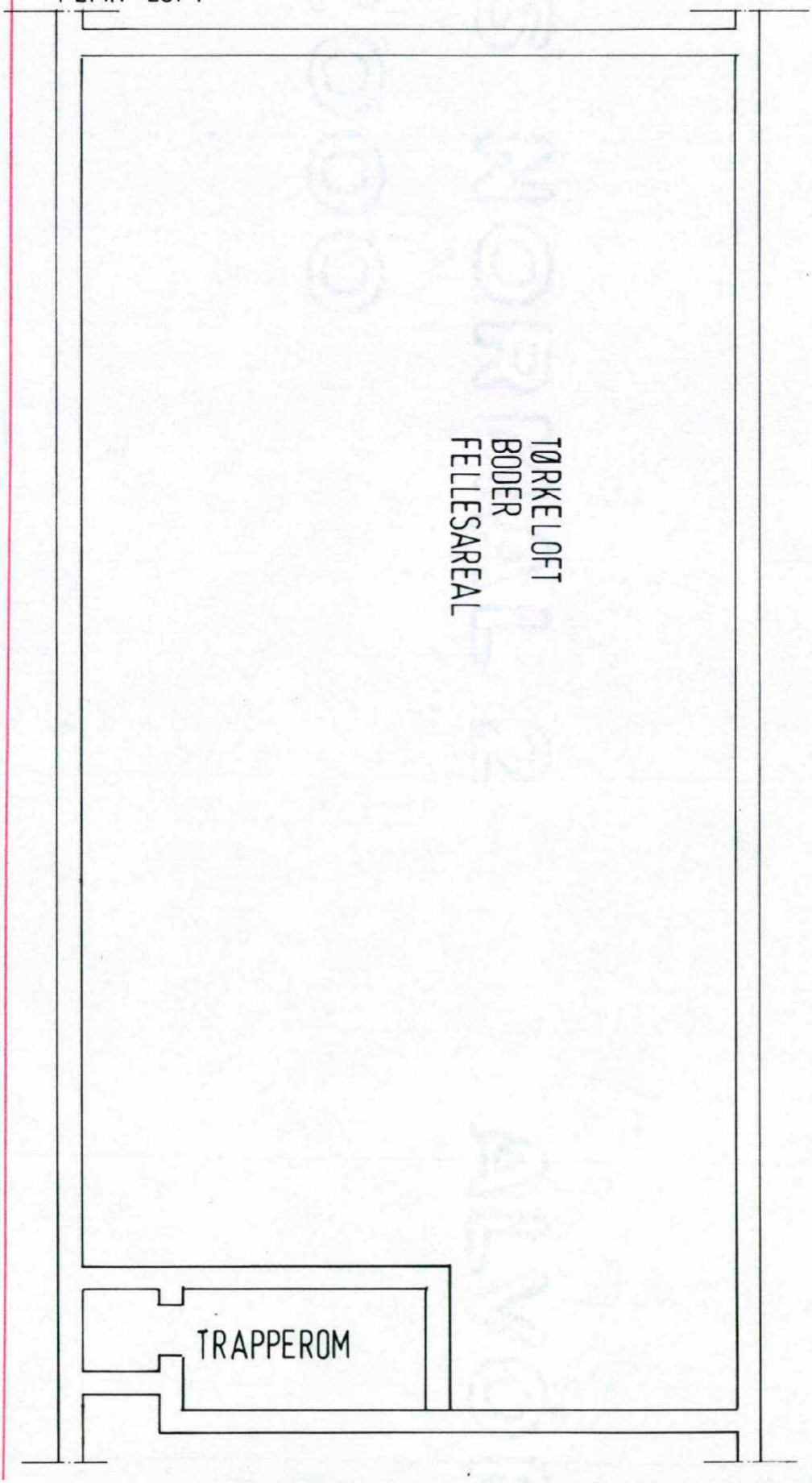
GNR. 216 BNR. 58
SCHWACHS GT. 4 0360 OSLO 3

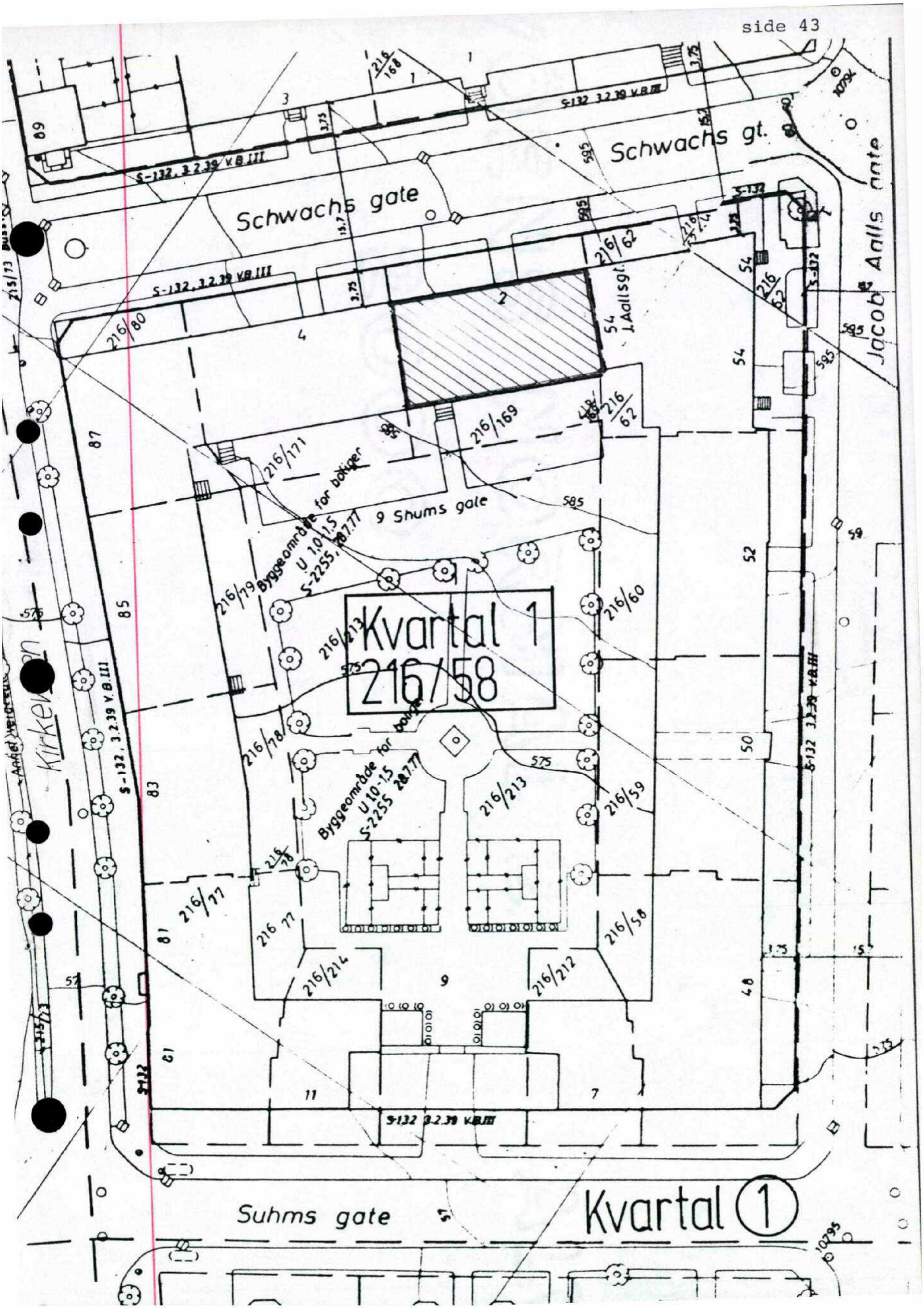
PLAN 4.ETG.



side 42

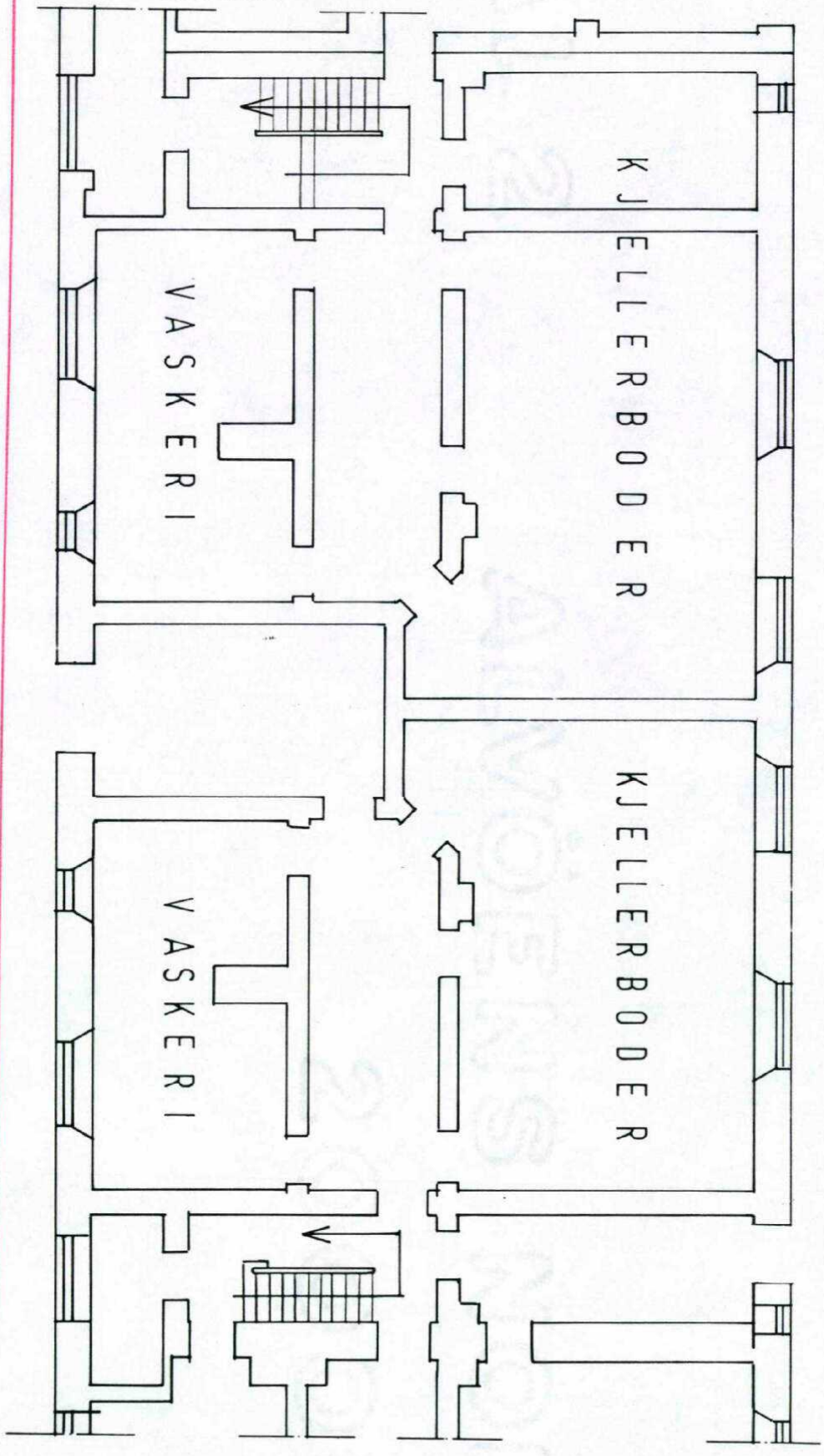
GNR. 216 BNR 58
SCHWACHS GT. 4 0360 OSLO 3
PLAN LOFT




side 43
Schwachs gt.
Schwachs gate
Jacob Aalls gate
J.Aallsgt.
9 Shums gate
Kvartal 1
216/58
Suhms gate
Kvartal 1
Kirkeveien
S-132, 3.2.39 V.B.III
Byggeområde for boliger
U 10-15
S-2255, 28.7.77

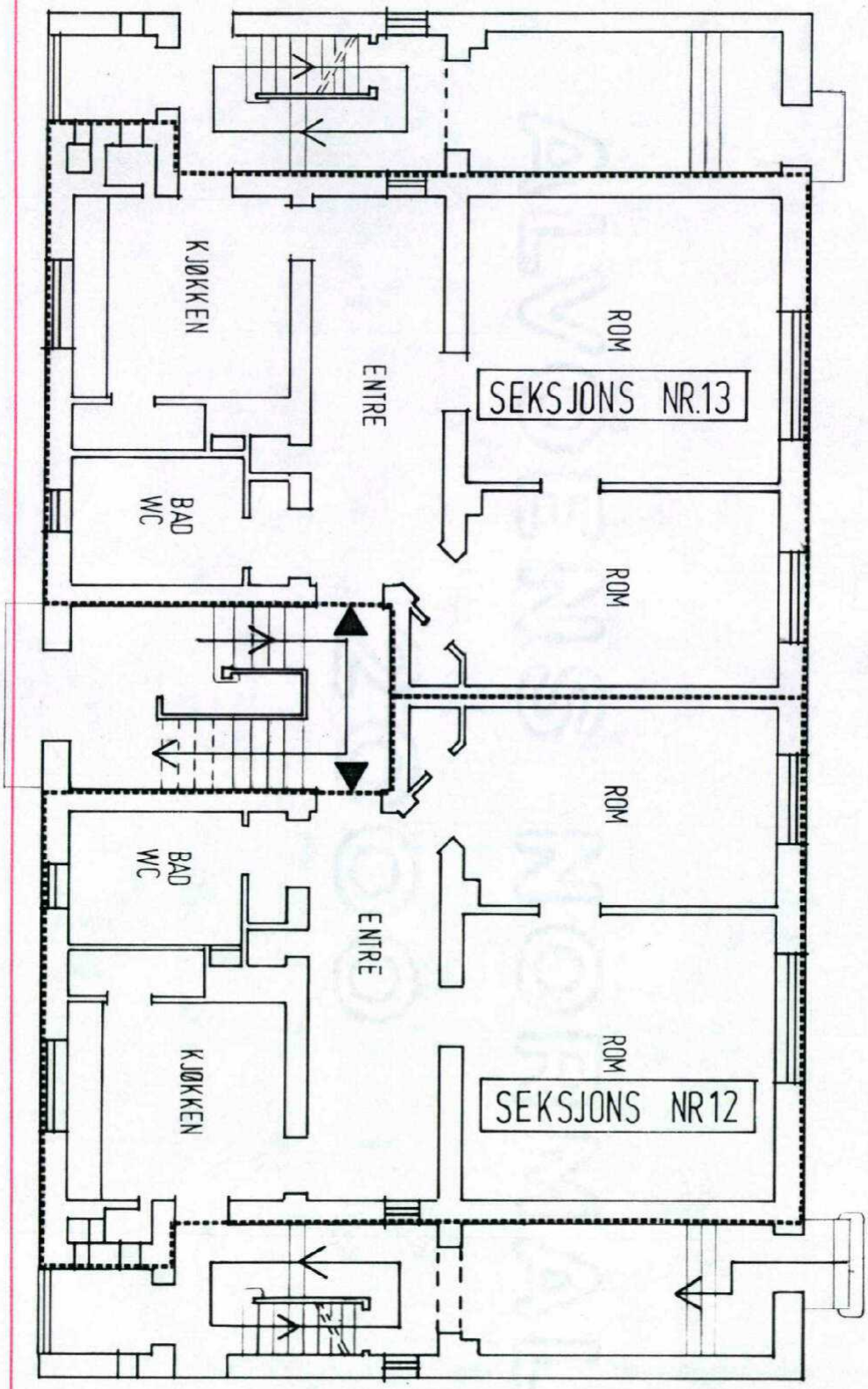
side 44

GNR. 216 BNR. 58
SCHWACHS GT. 2 0360 OSLO 3
PLAN KJELLER



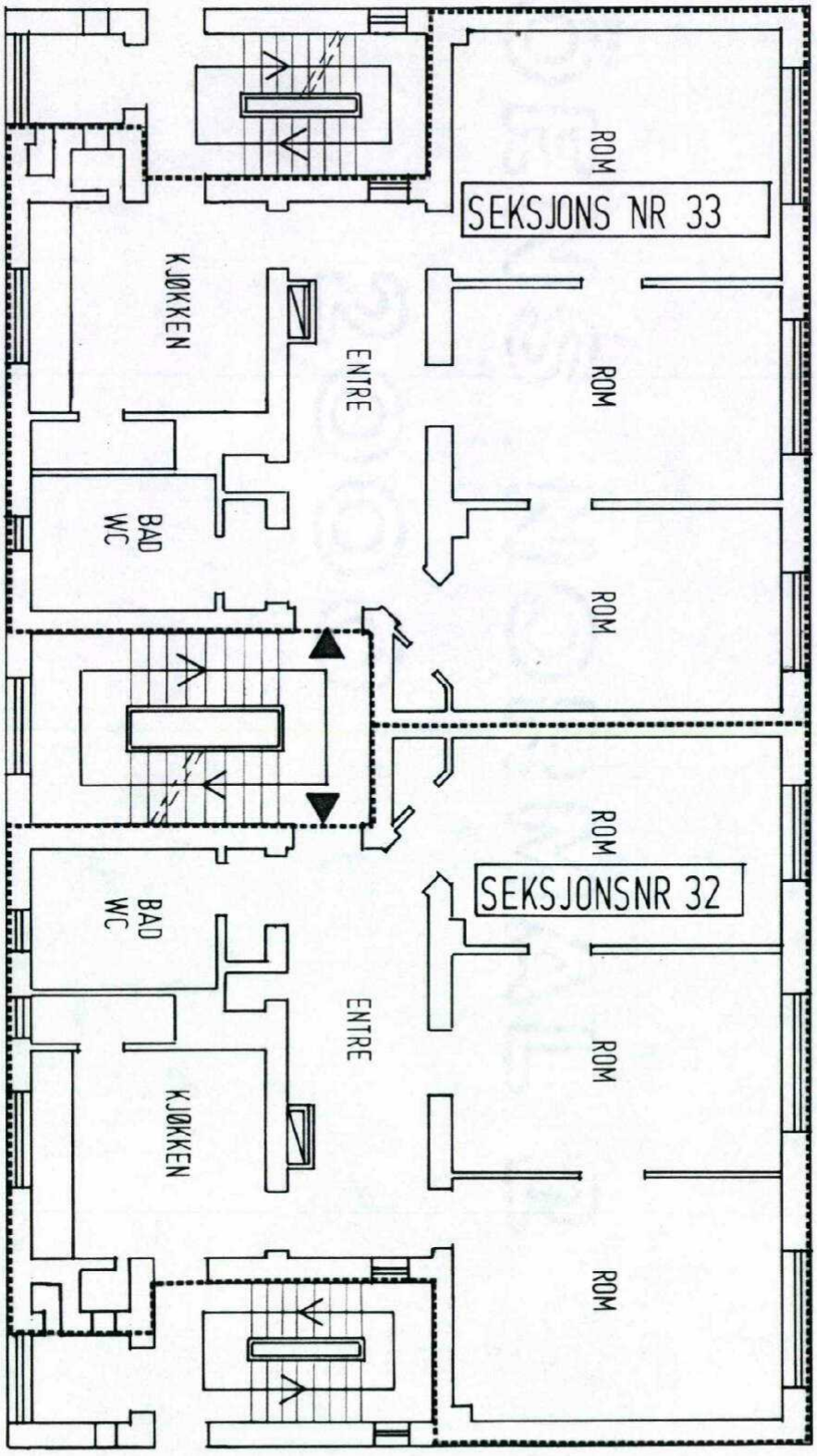
side 45

GNR. 216 BNR. 58
SCHWACHS GT. 2 0360 OSLO 3
PLAN 1. ETG.



GNR. 216 BNR. 58
SCHWACHS GT 2 0360 OSLO 3

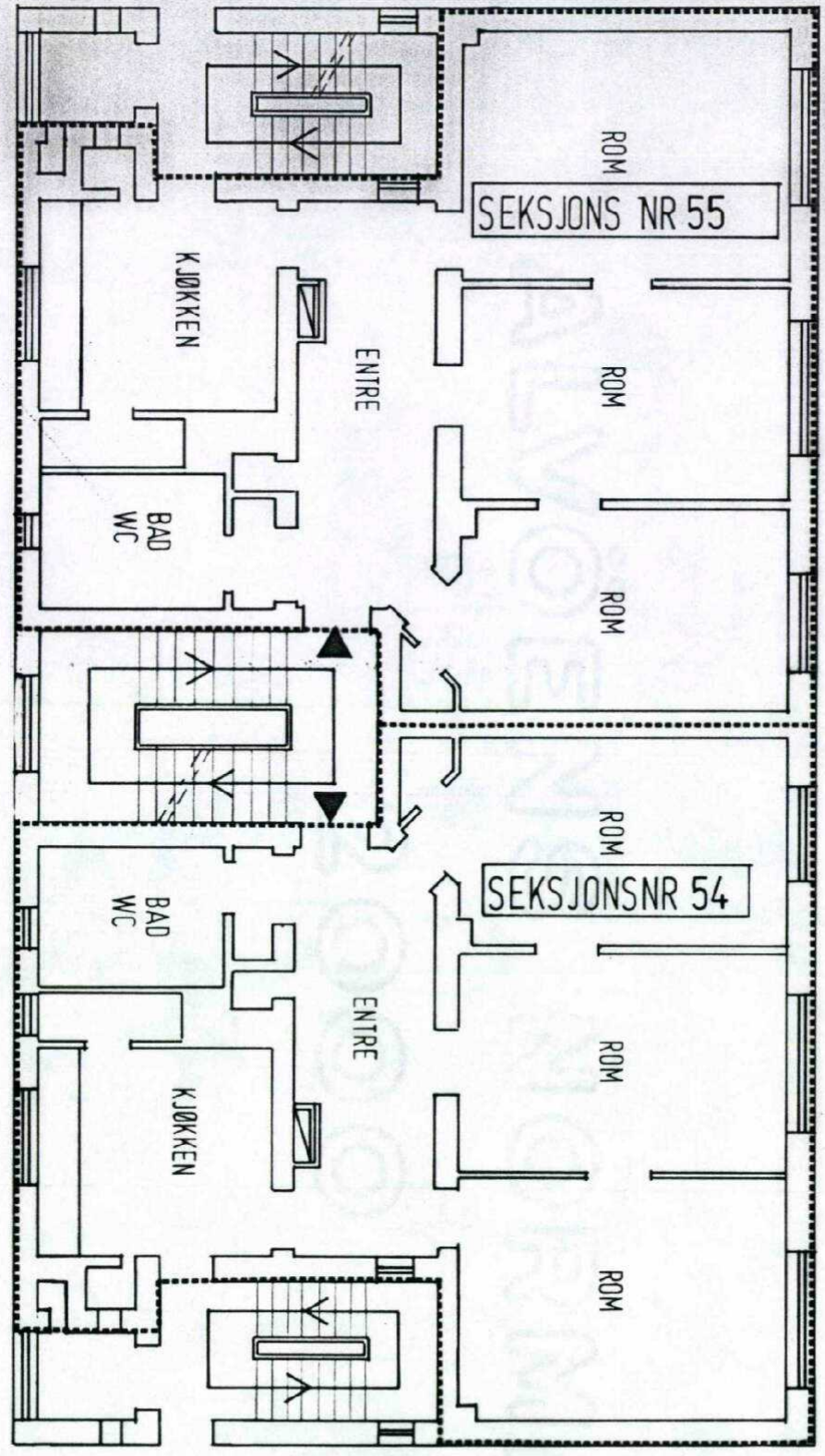
PLAN 2. ETG.



side 47

GNR. 216 BNR. 58
SCHWACHS GT 2 0360 OSLO 3

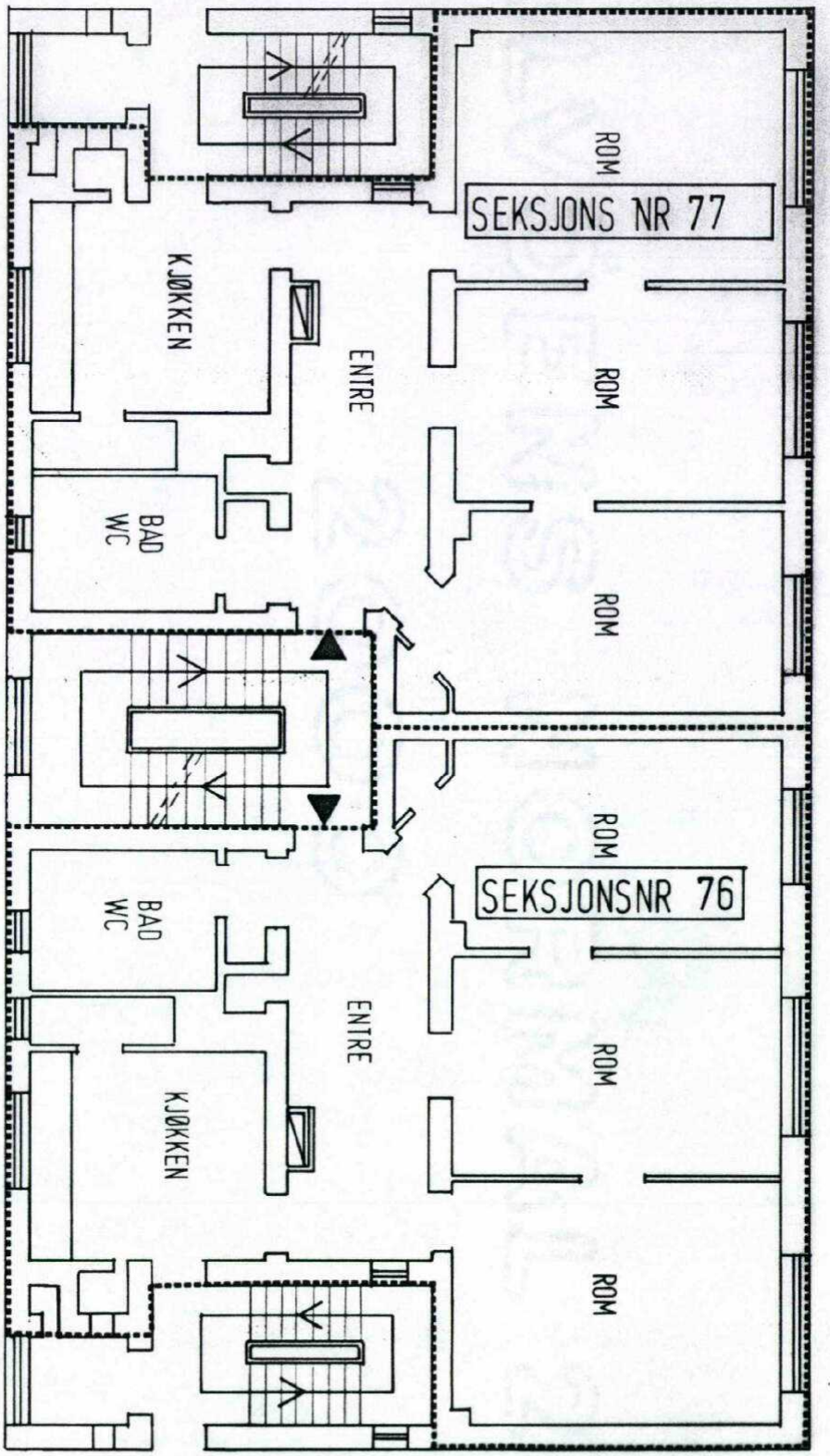
PLAN 3. ETG.



side 48

GNR. 216 BNR. 58
SCHWACHS GT 2 0360 OSLO 3

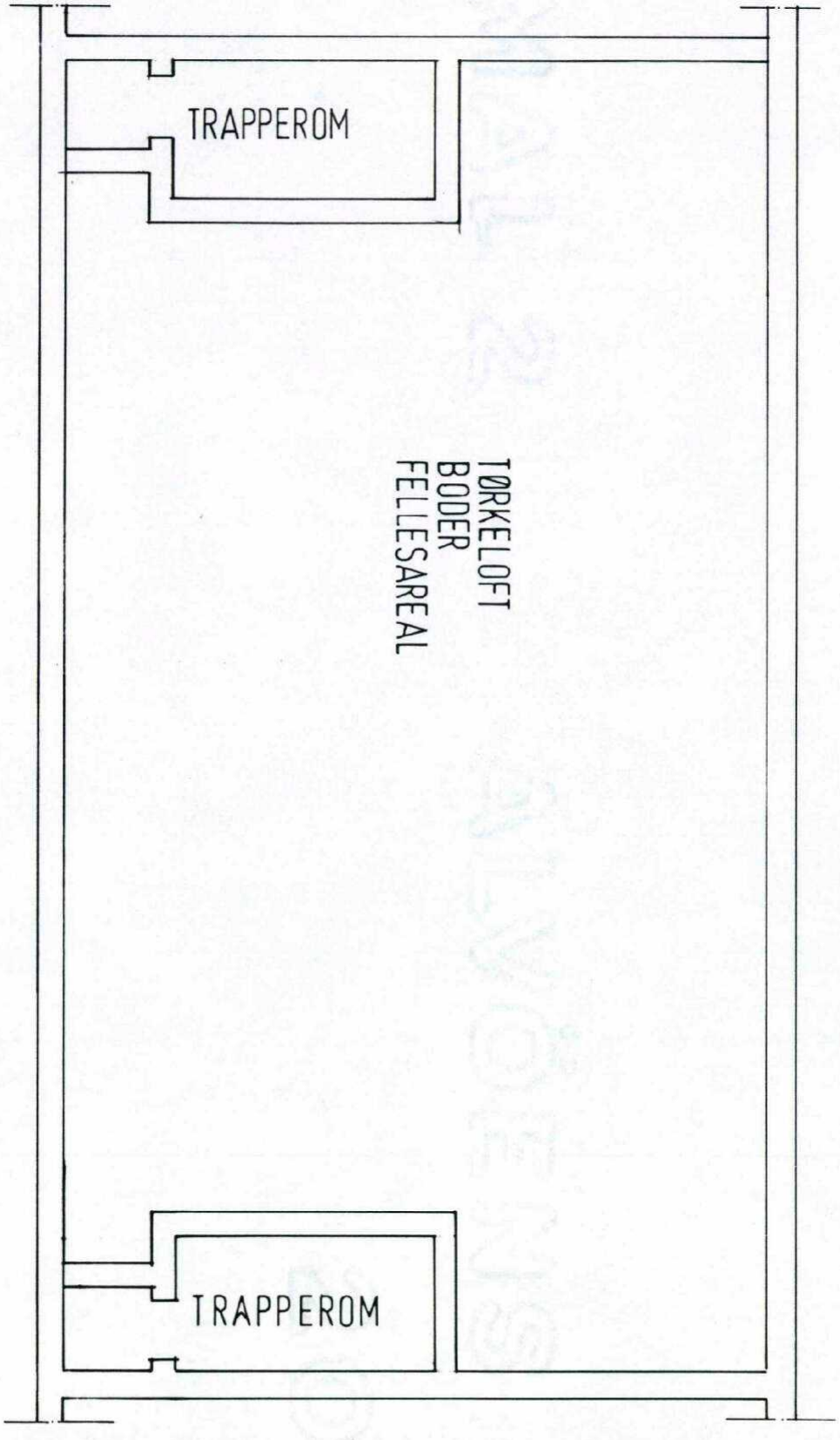
PLAN 4.ETG.

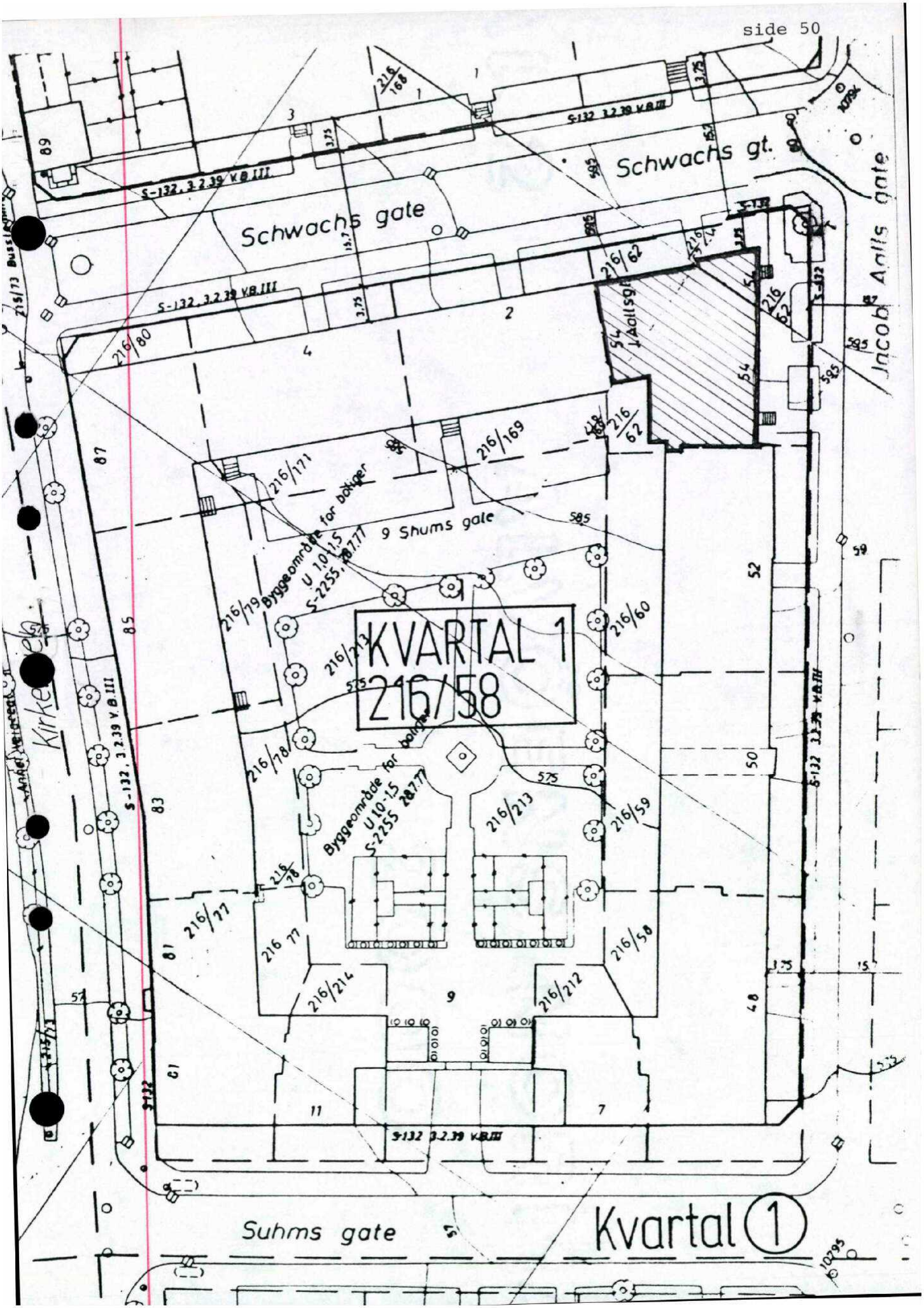


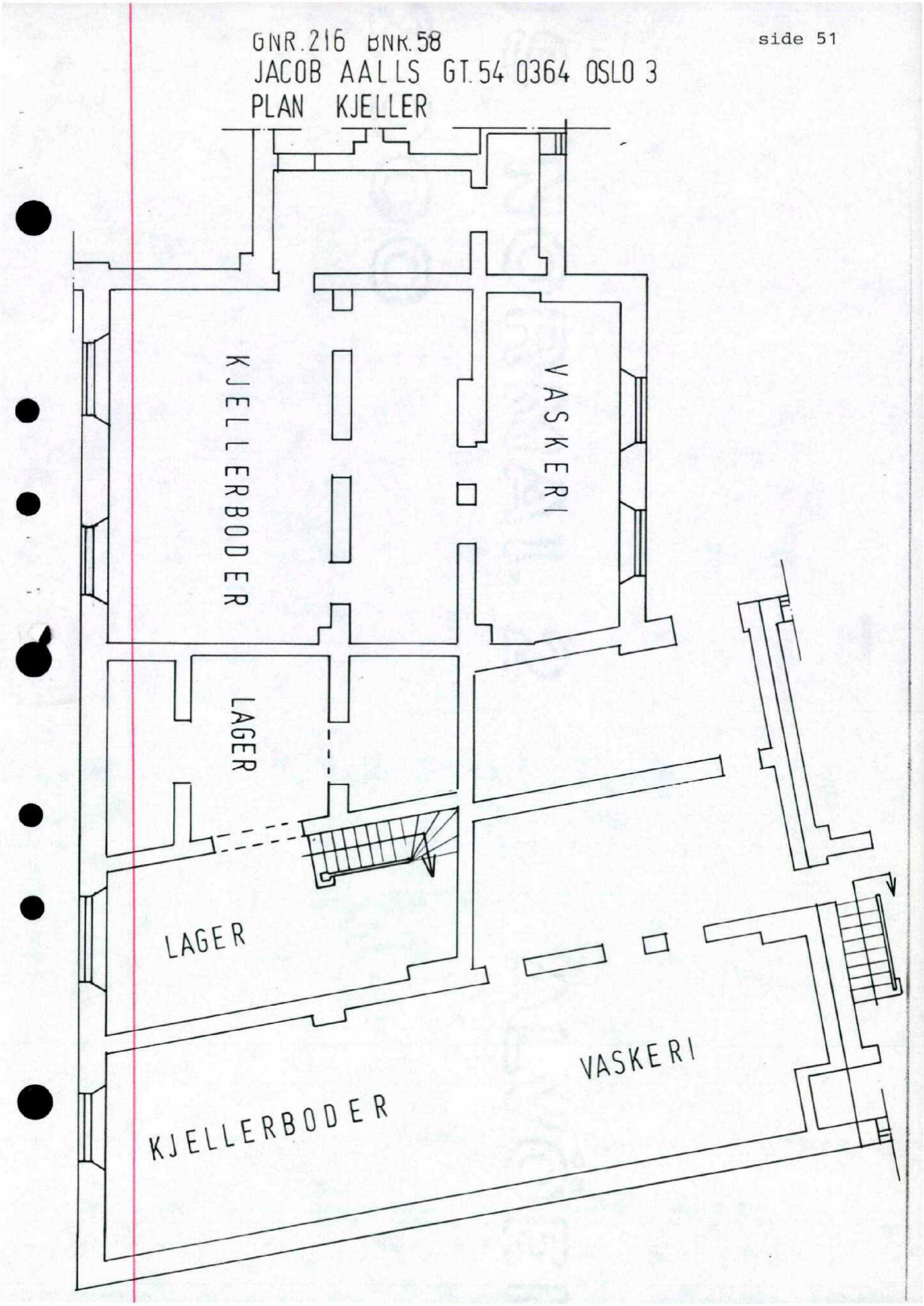
side 49

GNR. 216 BNR. 58
SCHWACHS GT. 2,0360 OSLO3

PLAN LOFT

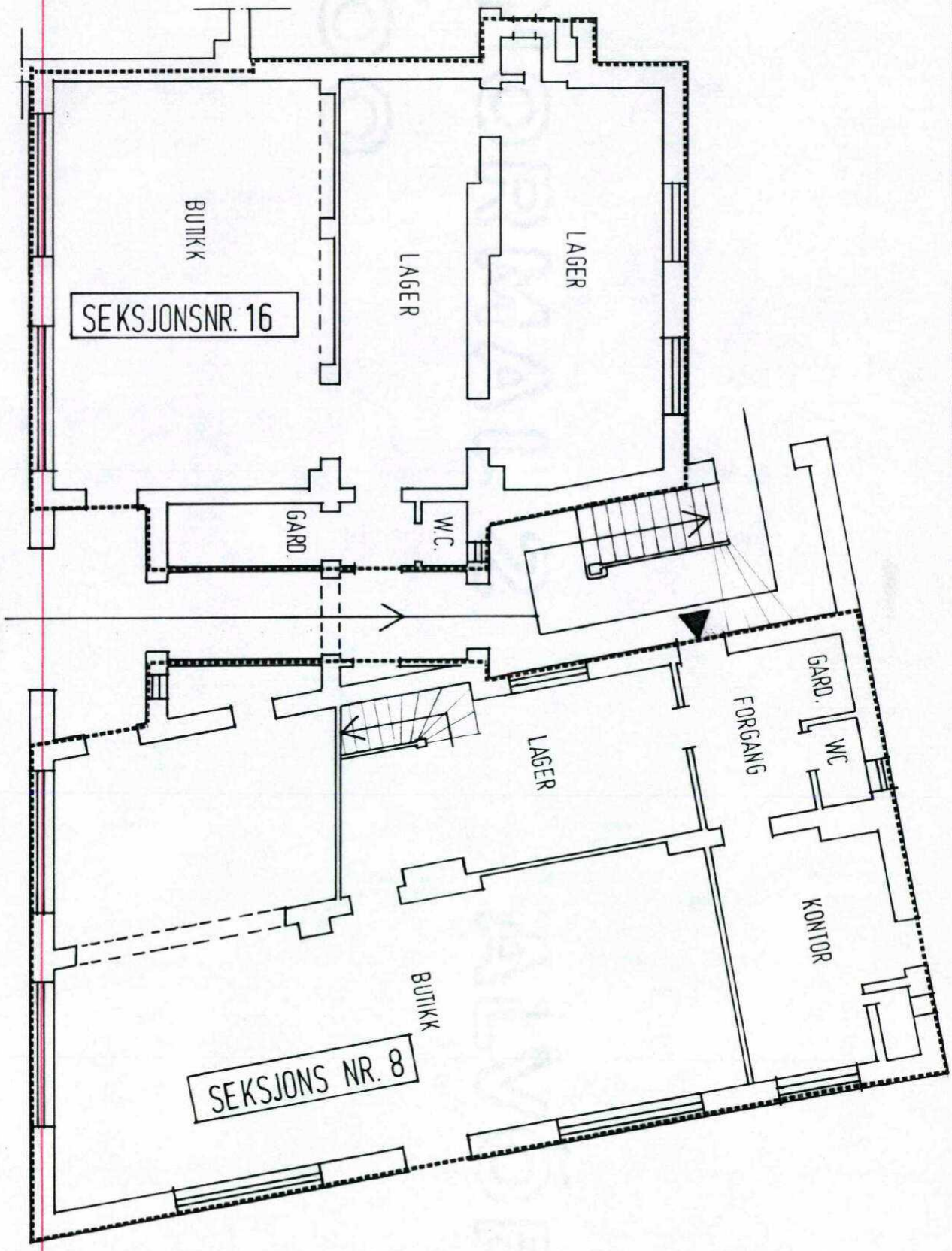



side 50
Schwachs gate
Schwachs gt.
Jacob Aalls gate
9 Shums gate
KVARTAL 1
216/58
Suhms gate
Kvartal 1


GNR. 216 BNR. 58
side 51
JACOB AALLS GT. 54 0364 OSLO 3
PLAN KJELLER
KJELLERBODER
VASKERI
LAGER
LAGER
VASKERI
KJELLERBODER

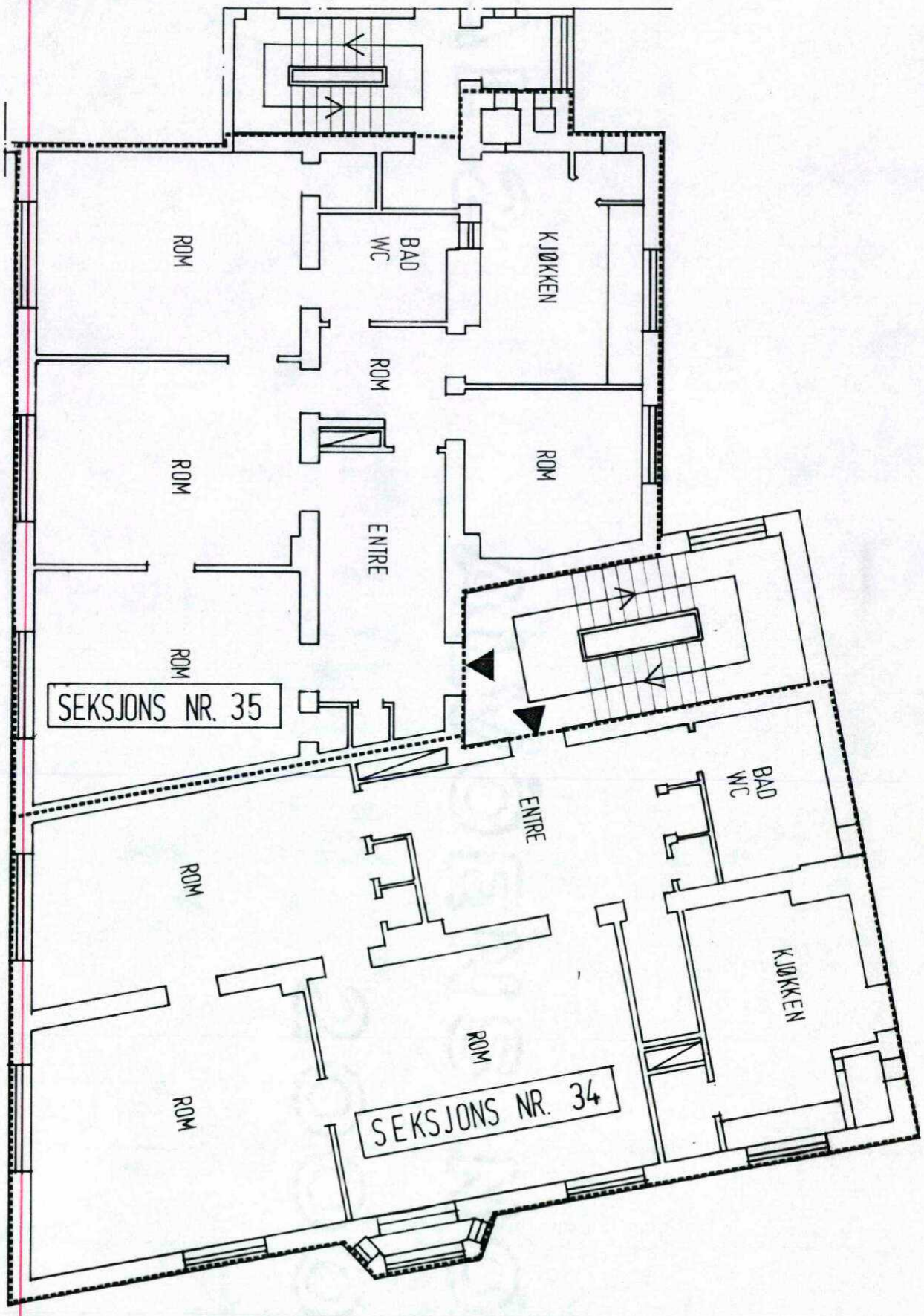
side 52

GNR. 216 BNR. 58
JACOB AALLS GT. 54 0364 OSLO 3
PLAN 1ETG.



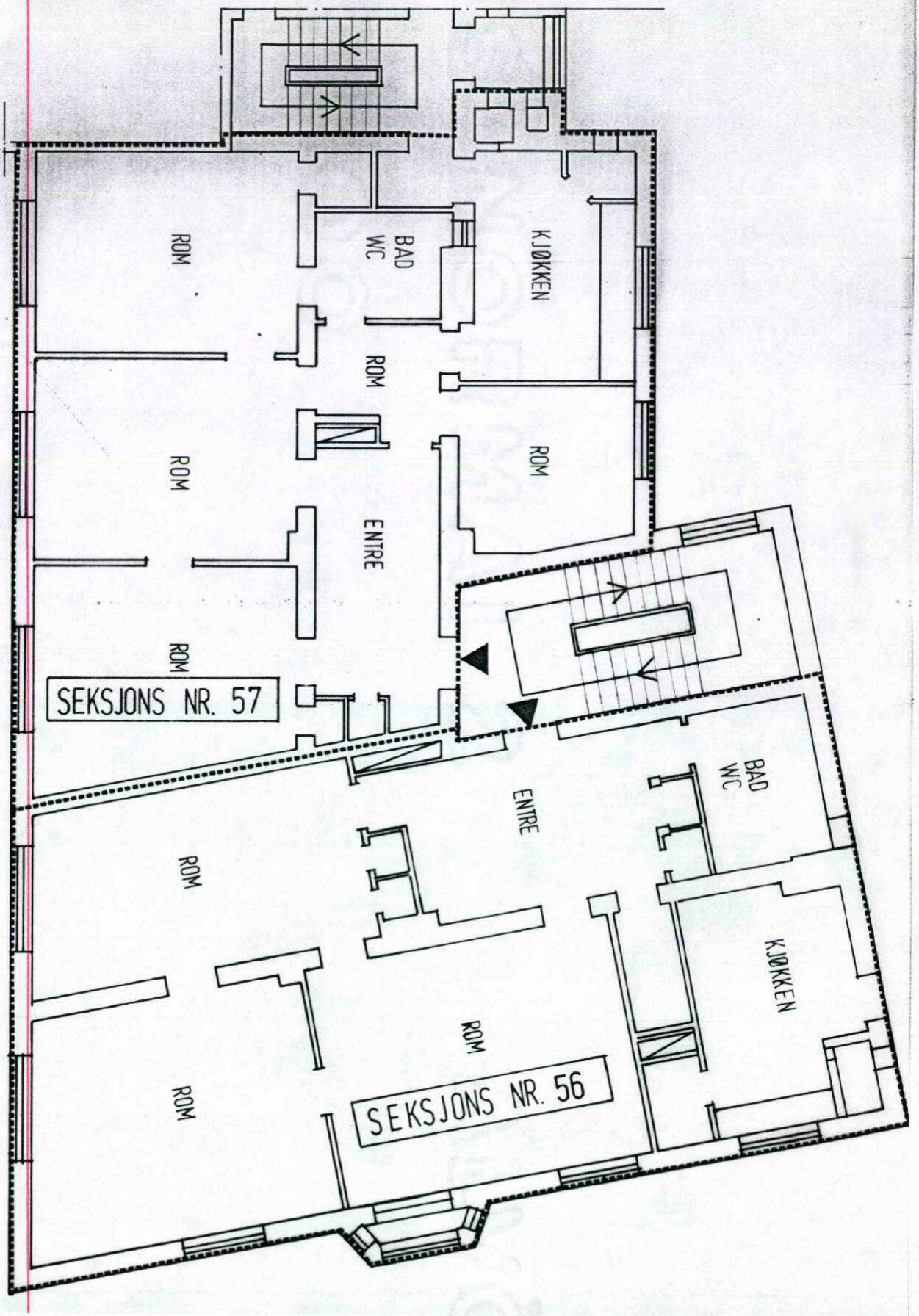
side 53

GNR.216 BNR.58
JACOB AALS GT. 54 0364 OSLO3
PLAN 2.ETG.



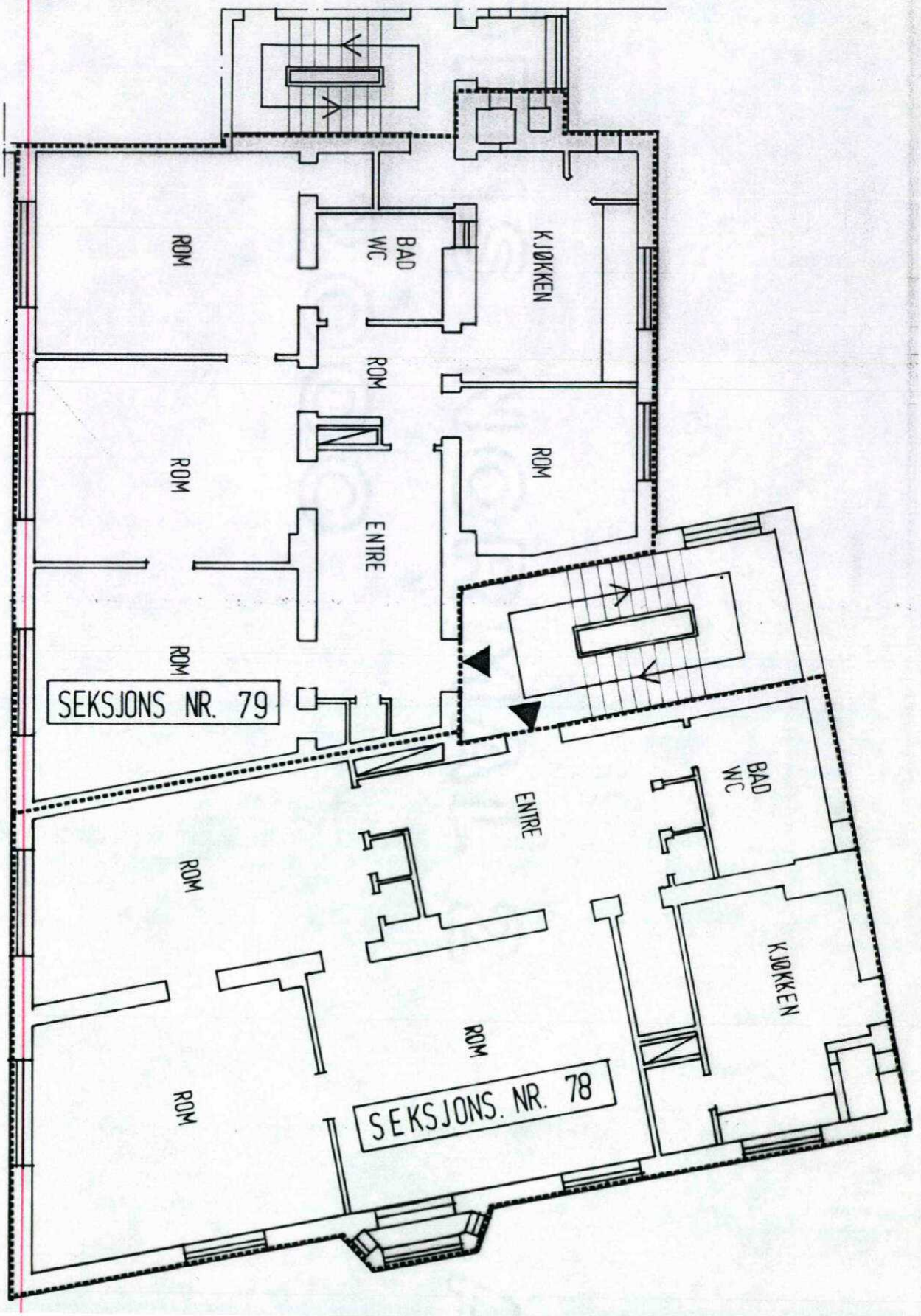
side 54

GNR.216 BNR.58
JACOB AALS GT. 54 0364 OSLO3
PLAN 3.ETG.



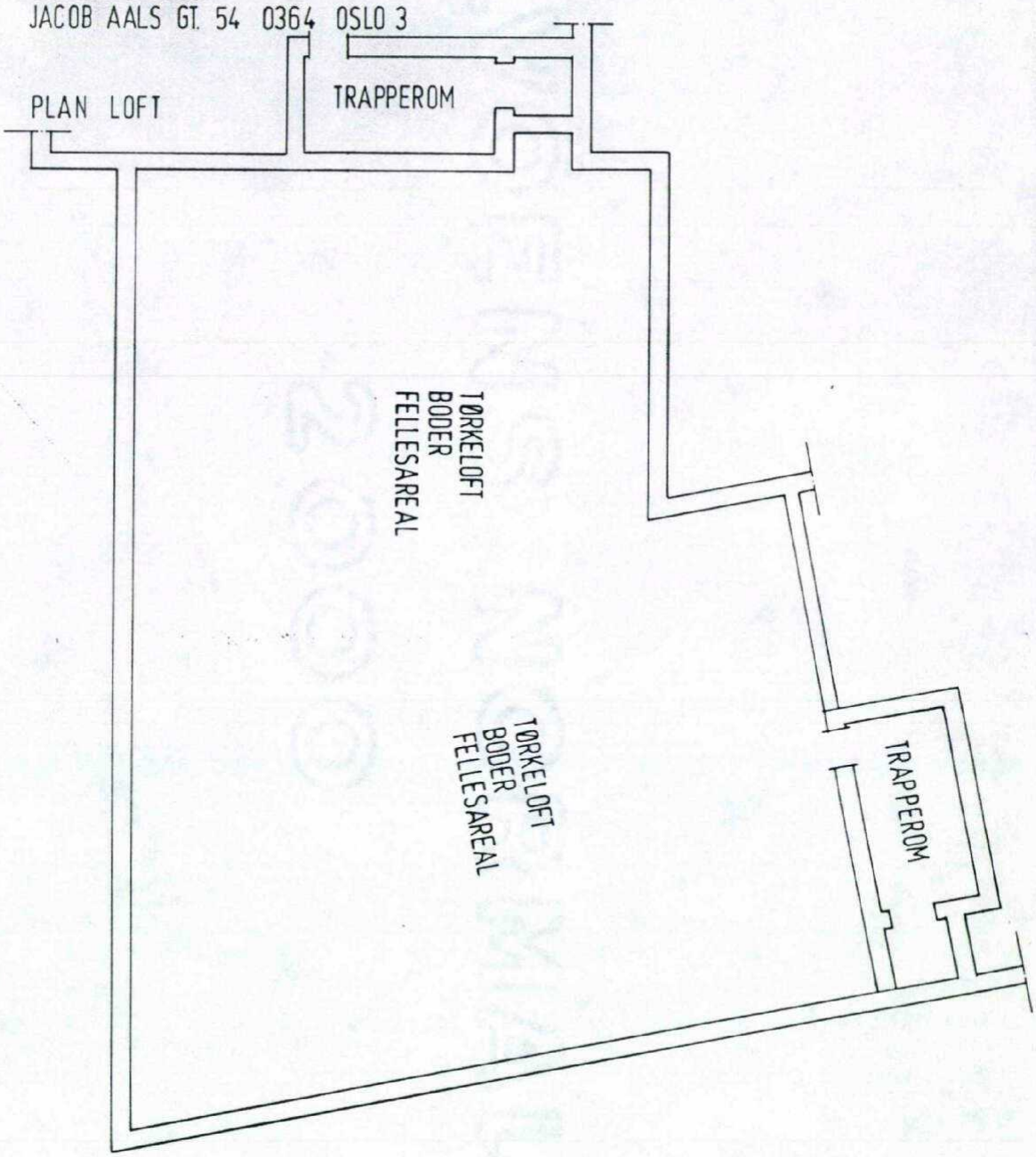
side 55

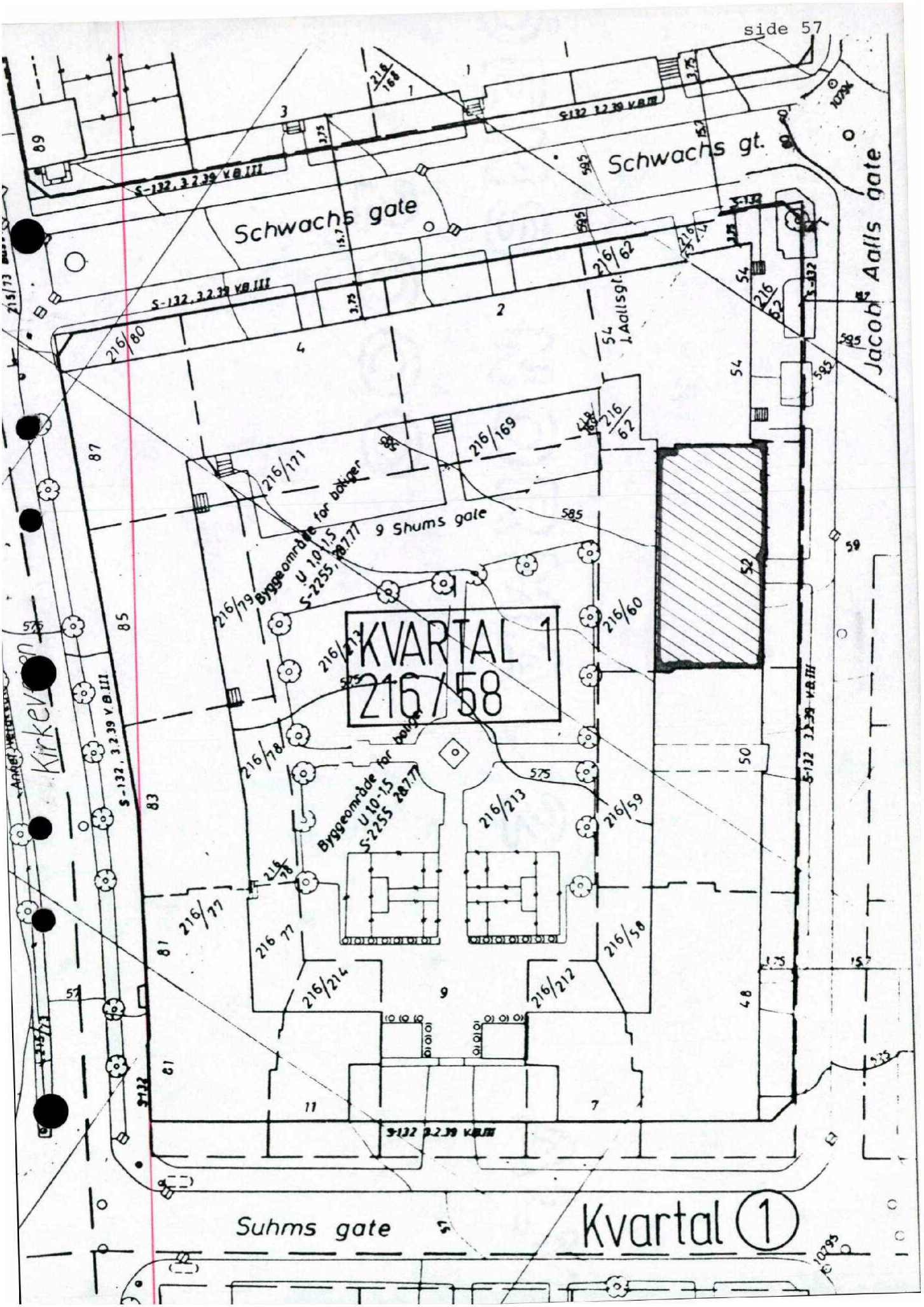
GNR.216 BNR.58
JACOB AALS GT. 54 0364 OSLO3
PLAN 4.ETG.

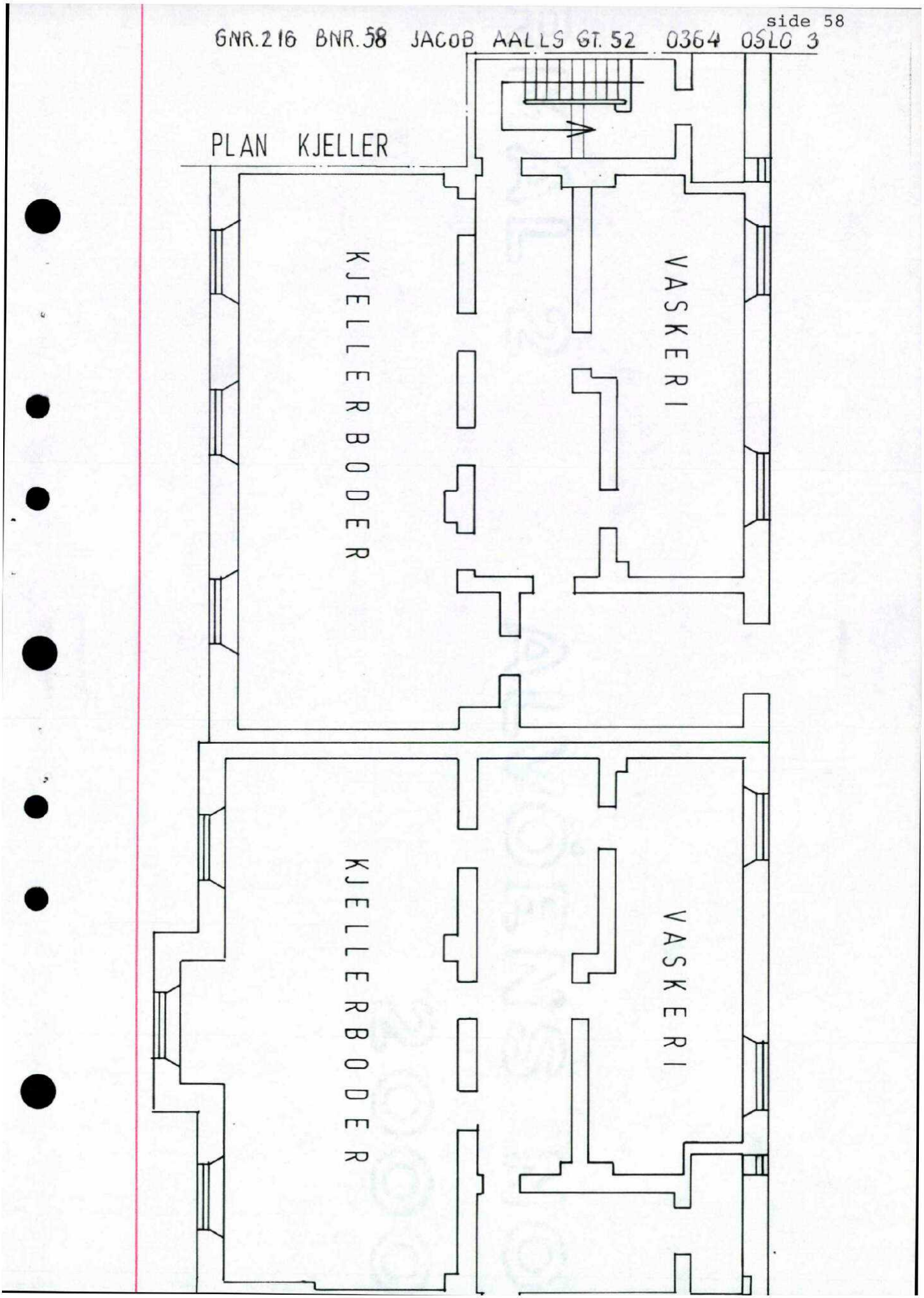


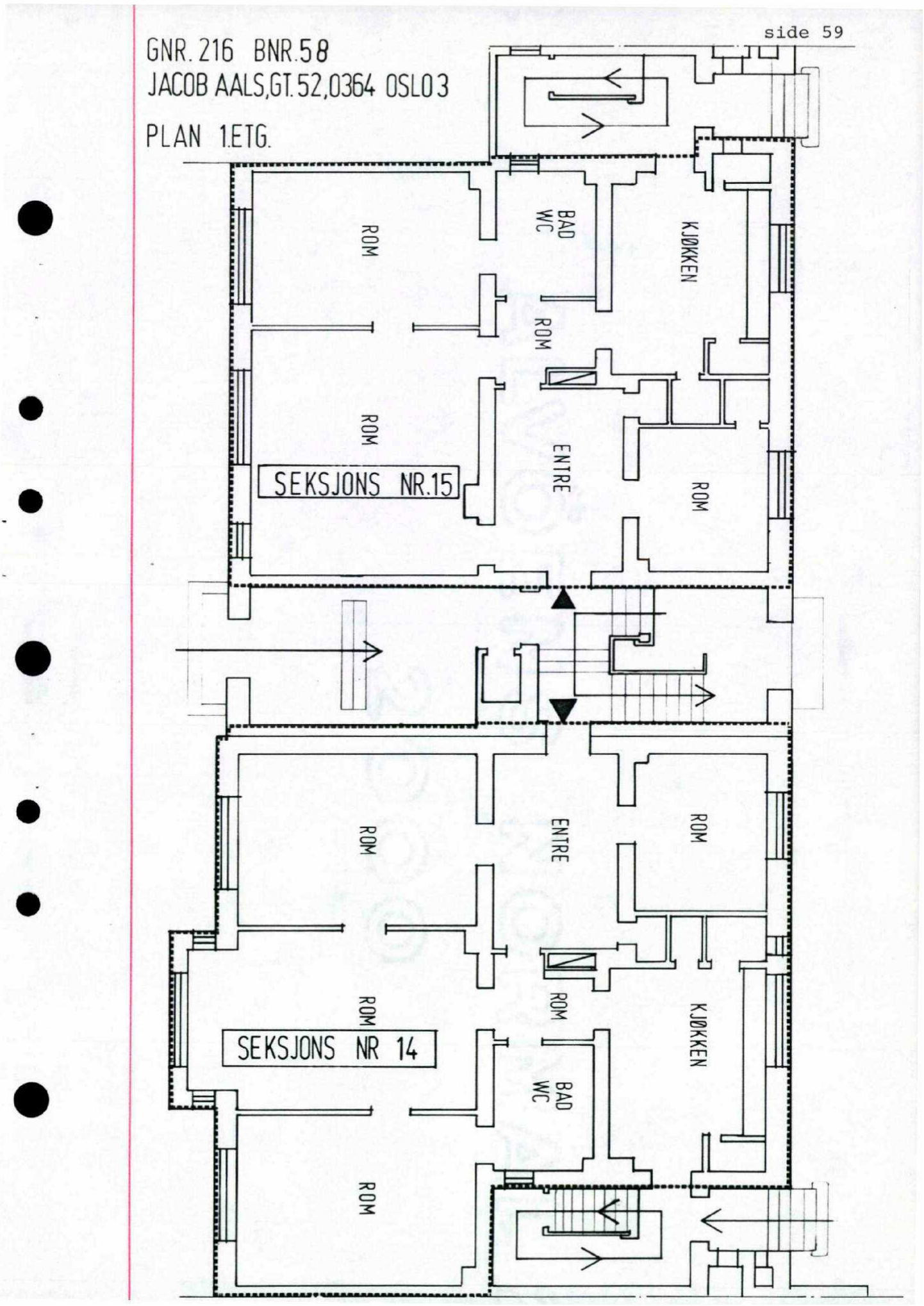
side 56

GNR.216 BNR.58
JACOB AALS GT. 54 0364 OSLO 3

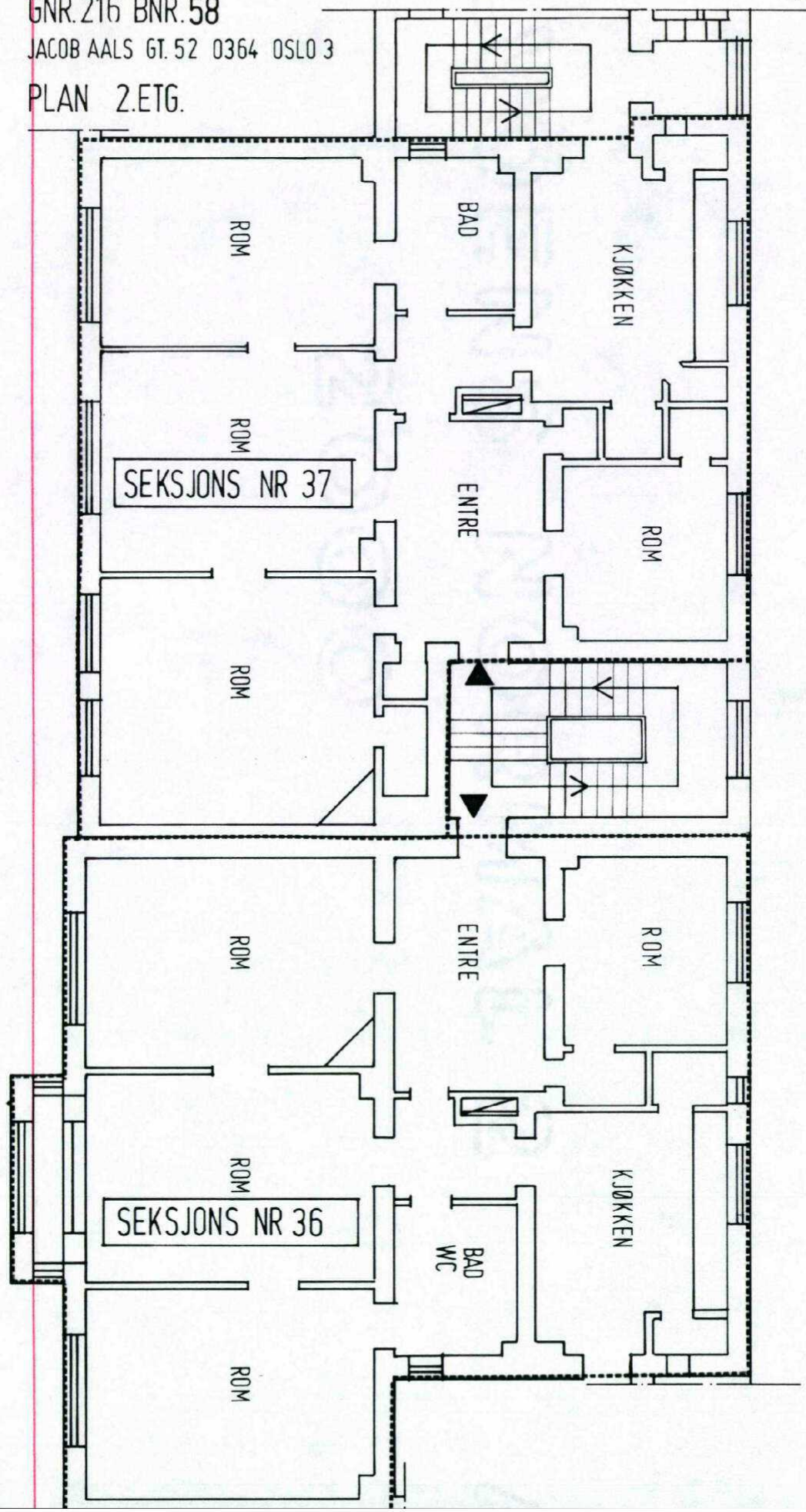



side 57
Schwachs gt.
Schwachs gate
Jacob Aalls gate
J.Aallsgt.
9 Shums gate
Byggeområde for boliger
U 1.0-15
S-2255, 28.7.77
KVARTAL 1
216/58
Kirkevegen
Suhms gate
Kvartal 1


side 58
GNR.216 BNR.58 JACOB AALLS GT. 52 0364 OSLO 3
PLAN KJELLER
KJELLERBODER
VASKERI
KJELLERBODER
VASKERI

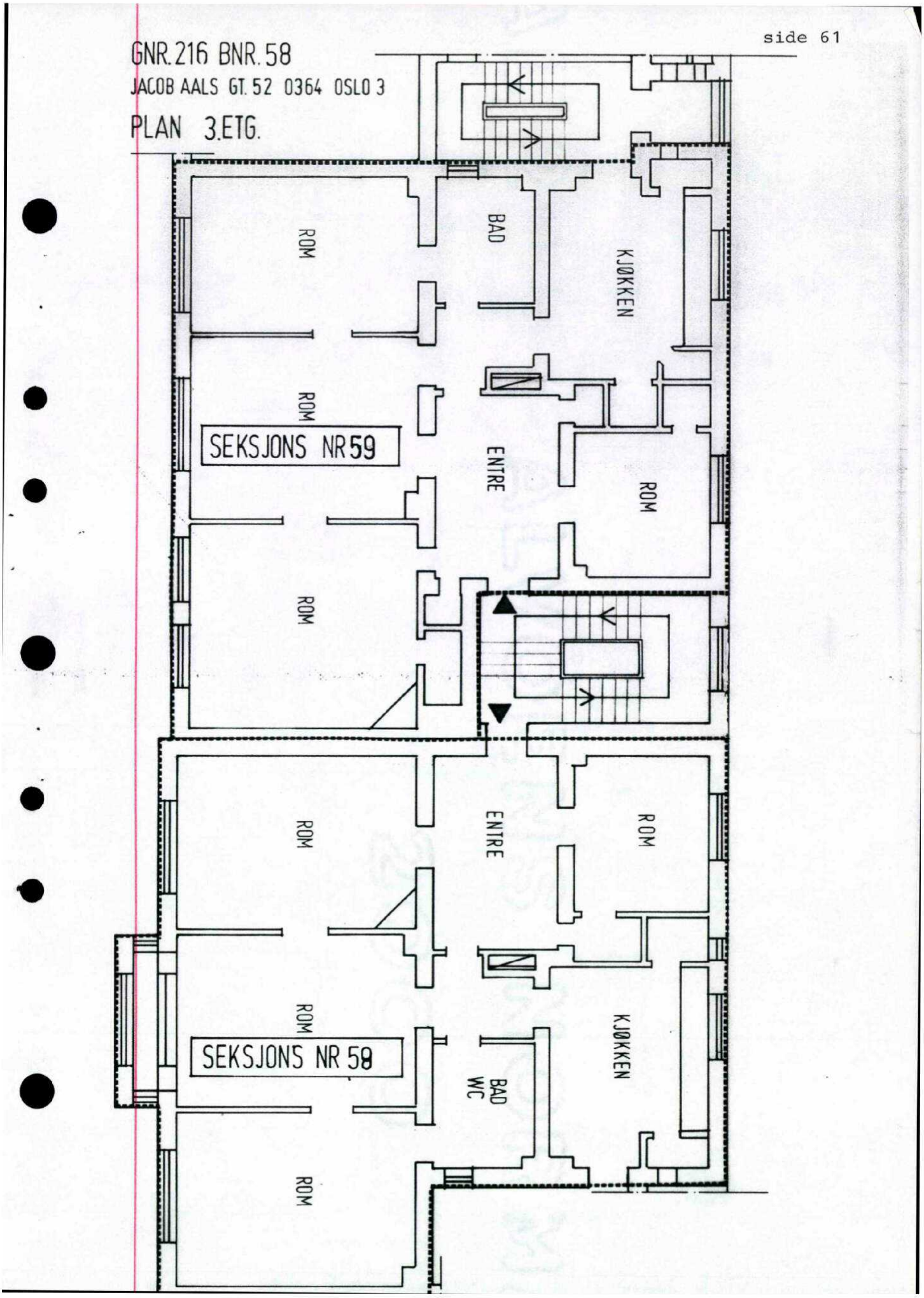

side 59
GNR. 216 BNR. 58
JACOB AALS, GT. 52, 0364 OSLO 3
PLAN 1. ETG.
ROM
BAD WC
KJØKKEN
ROM
ROM
ENTRE
SEKSJONS NR. 15
ROM
ENTRE
ROM
ROM
ROM
SEKSJONS NR 14
BAD WC
KJØKKEN
ROM

GNR. 216 BNR. 58
JACOB AALS GT. 52 0364 OSLO 3
PLAN 2.ETG.



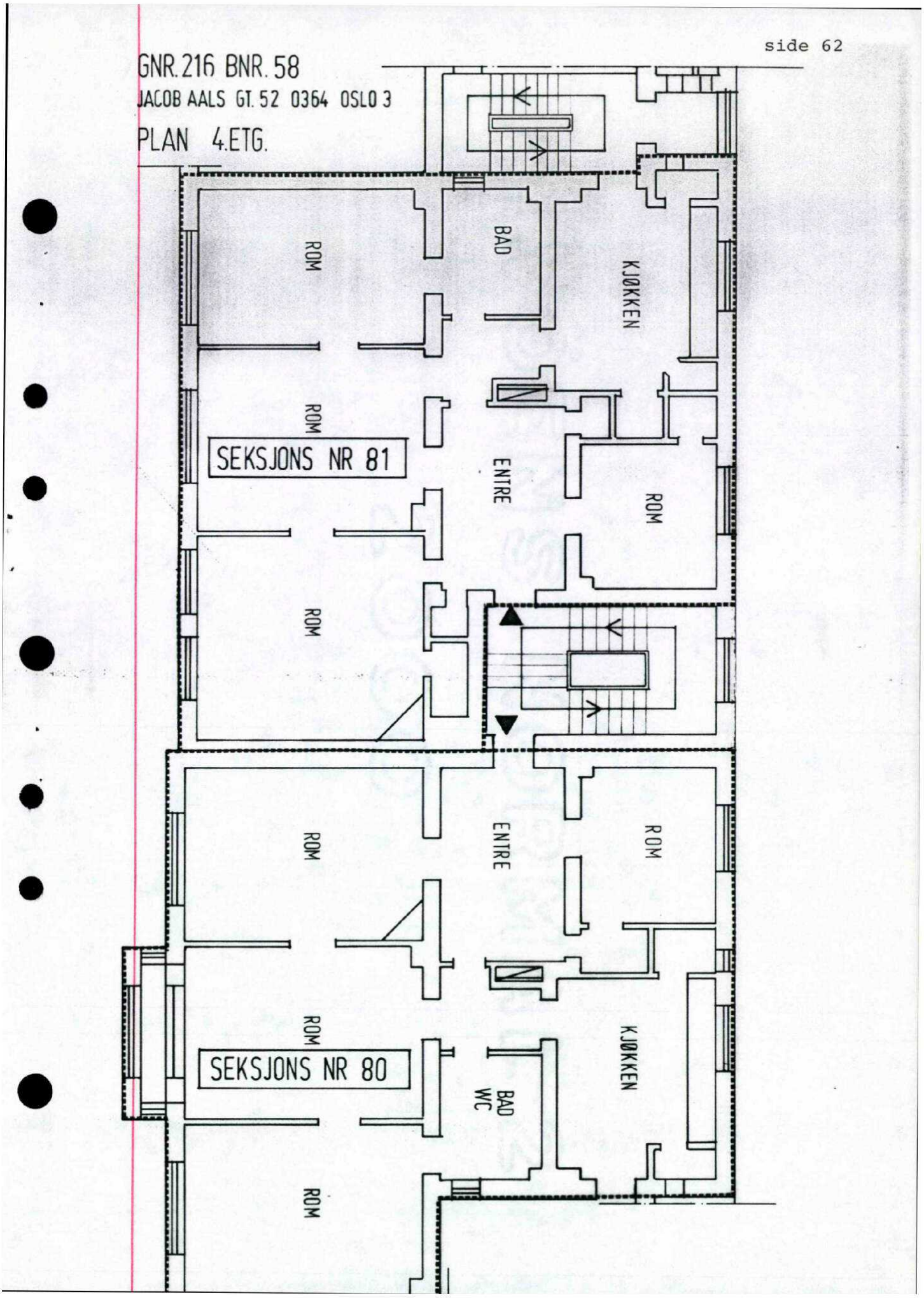
side 61

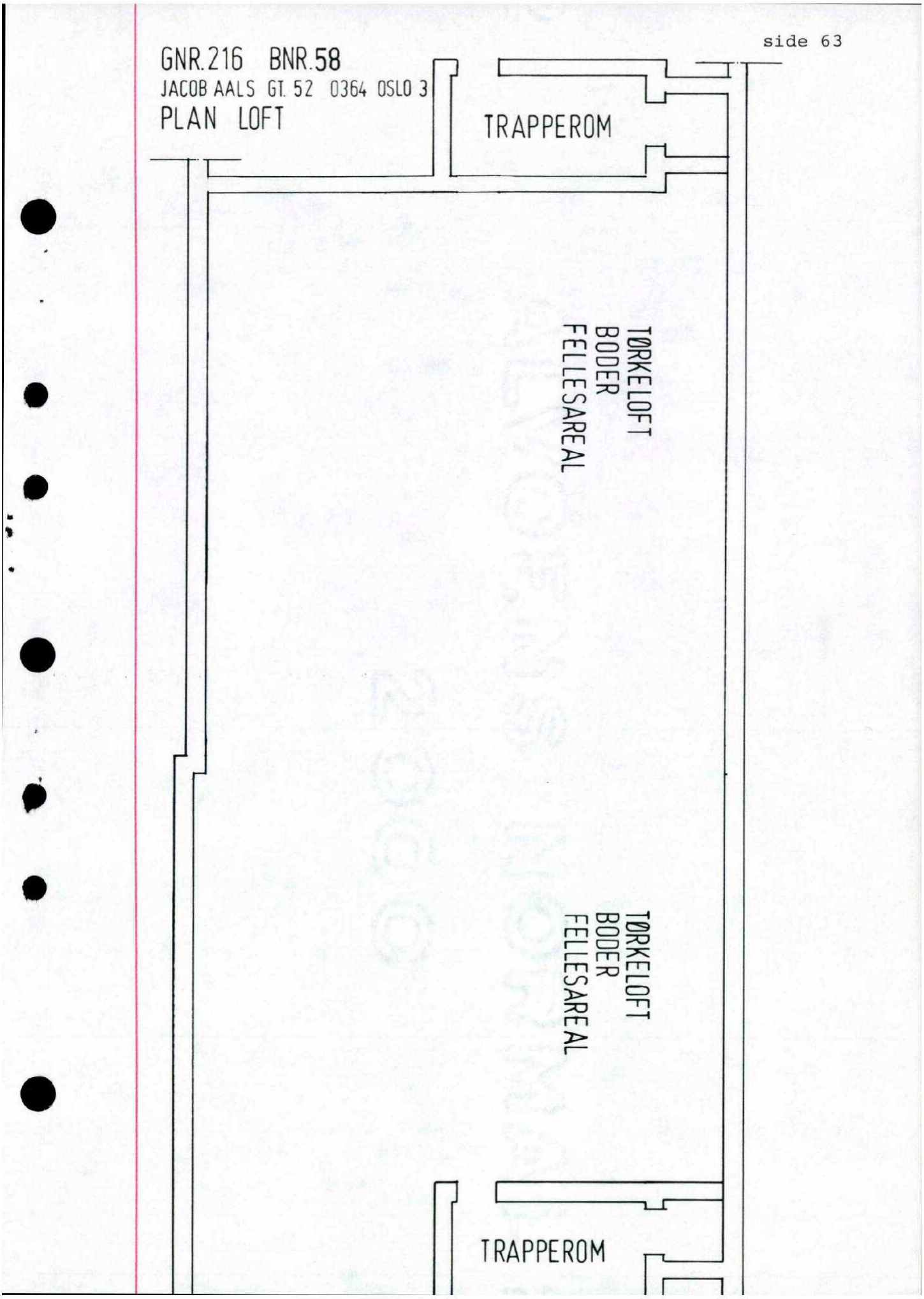
GNR. 216 BNR. 58
JACOB AALS GT. 52 0364 OSLO 3
PLAN 3.ETG.

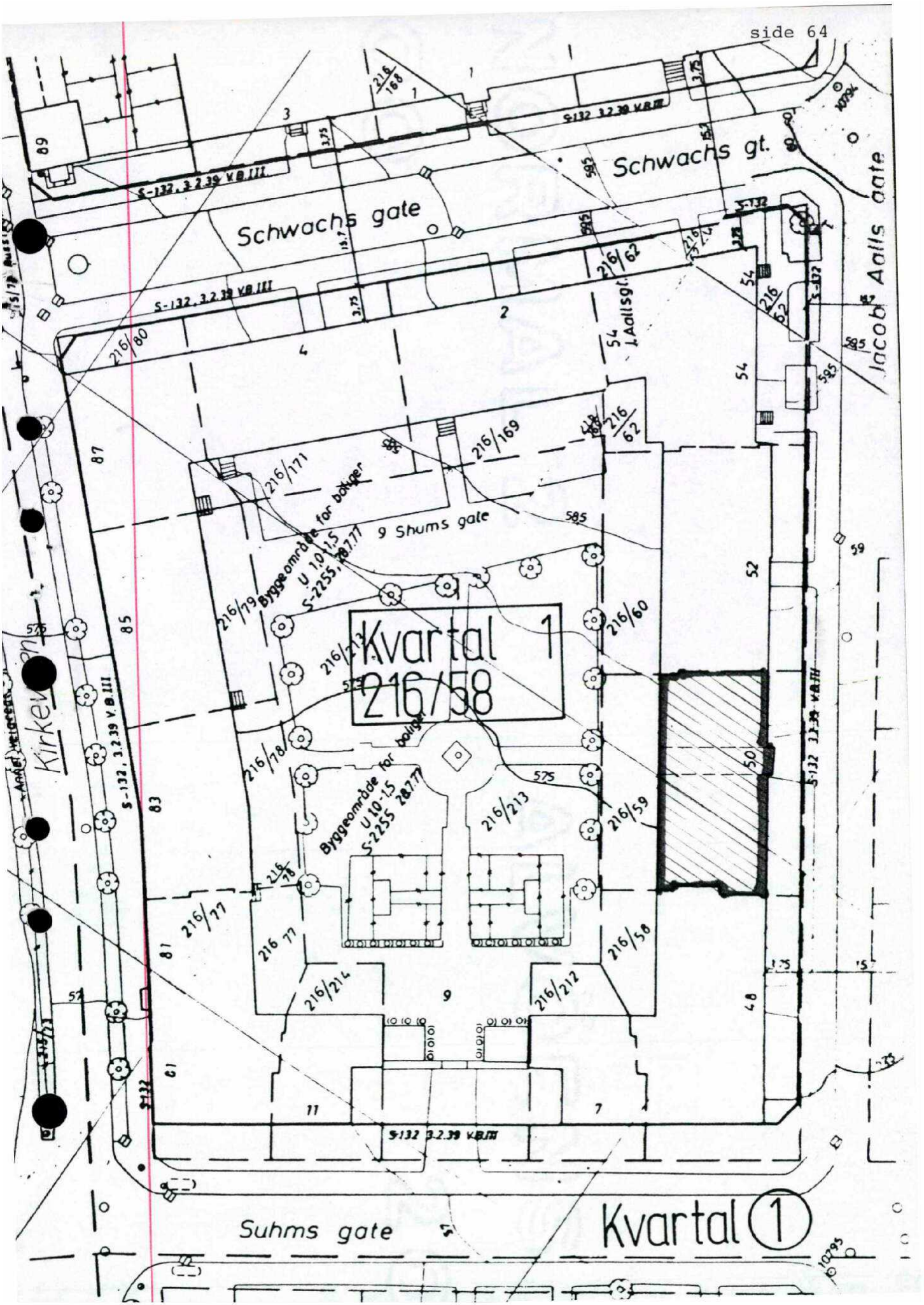


side 62

GNR. 216 BNR. 58
JACOB AALS GT. 52 0364 OSLO 3
PLAN 4.ETG.



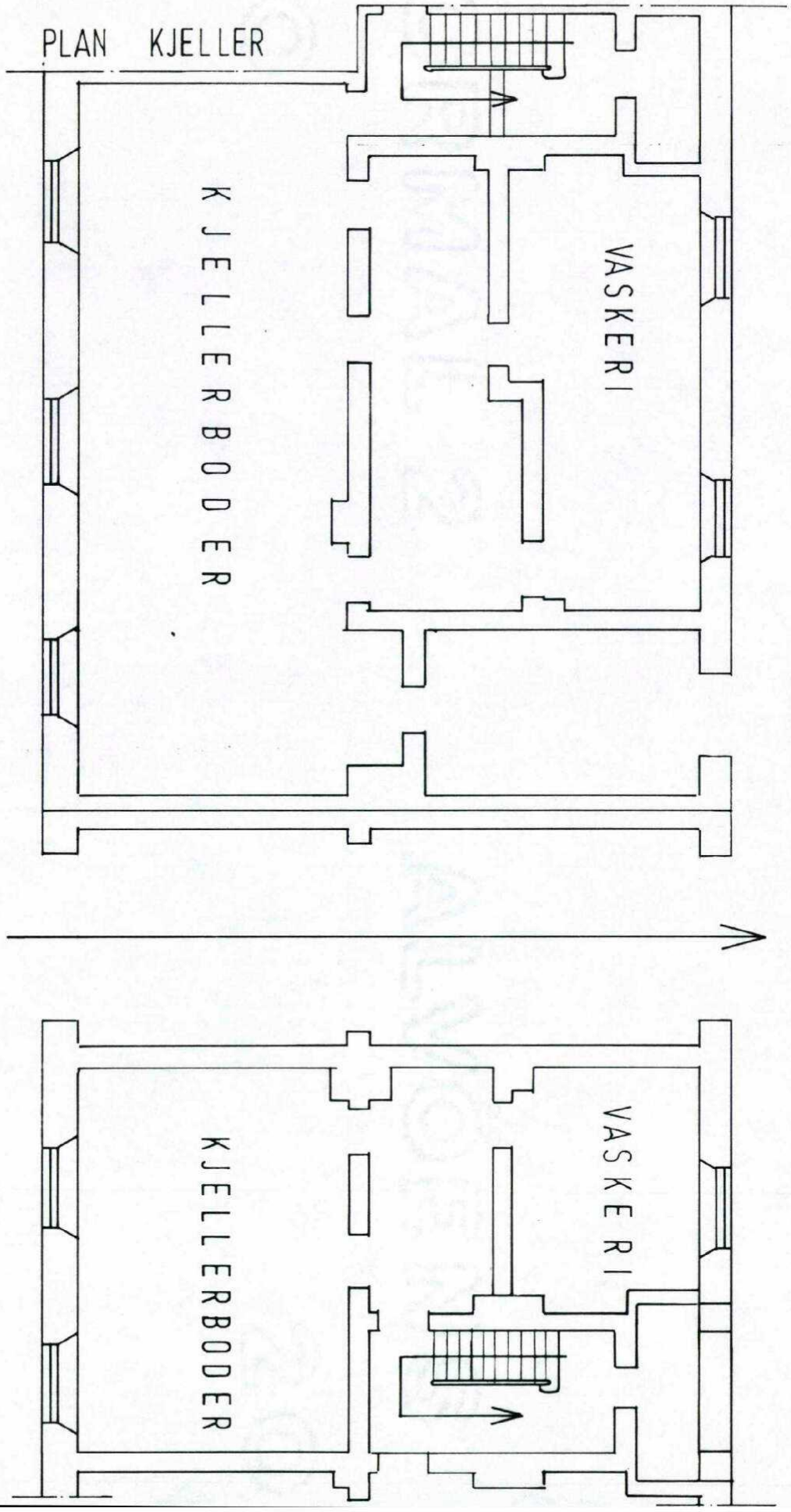

side 63
GNR.216 BNR.58
JACOB AALS GT. 52 0364 OSLO 3
PLAN LOFT
TRAPPEROM
TØRKELOFT
BODER
FELLESAREAL
TØRKELOFT
BODER
FELLESAREAL
TRAPPEROM


side 64
Schwachs gt.
Schwachs gate
Jacob Aalls gate
Suhms gate
9 Shums gate
Kvartal 1
216/58
Kvartal 1
Byggeområde for boliger
U 10-15
S-2255 28.7.77
S-132 3.2.39 V.B.III
216/59
216/60
216/62
216/77
216/78
216/169
216/171
216/212
216/213
216/214

side 65

GNR. 216 BNR. 58 · JACOB AALLS GT. 58 0364 OSLO 3

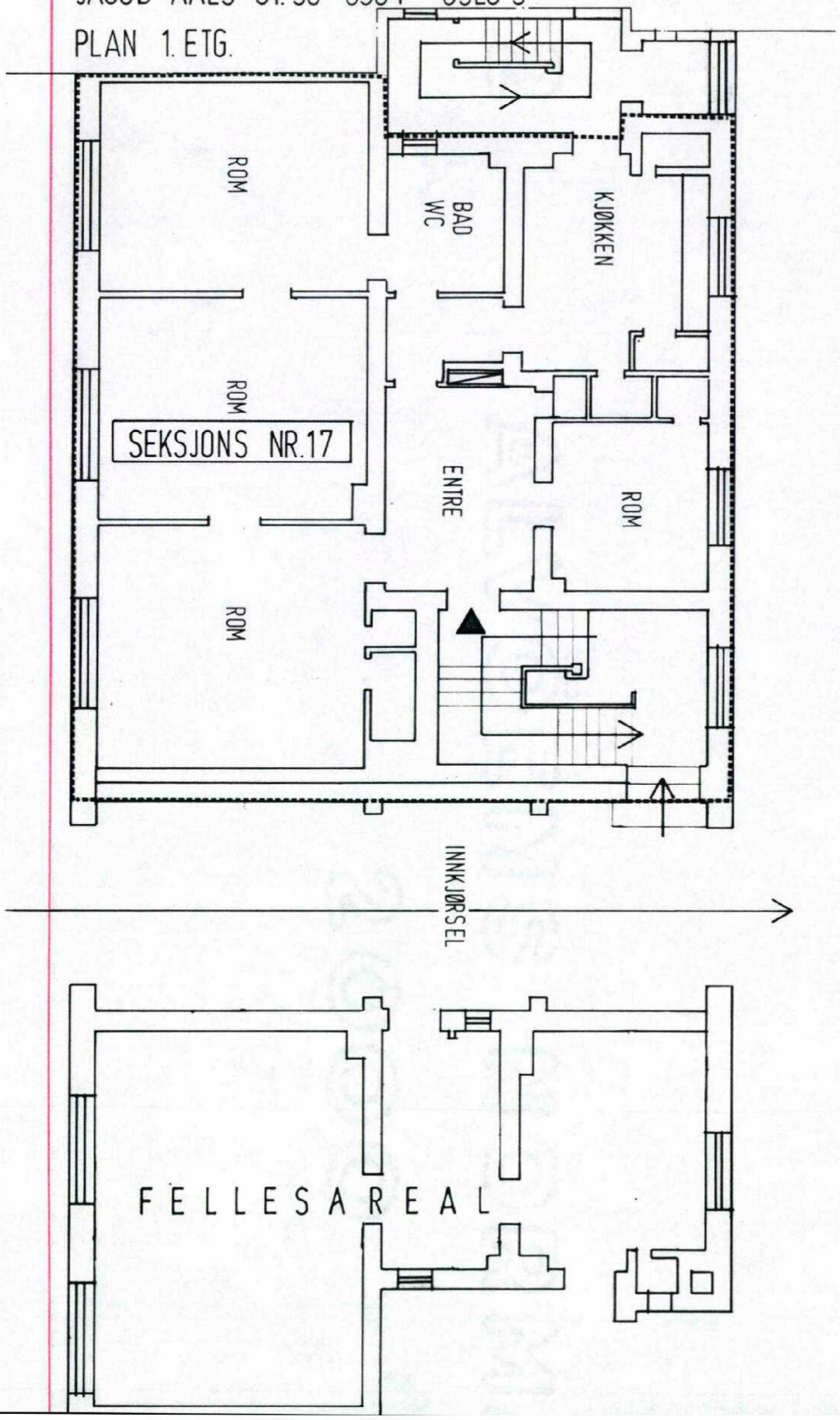
PLAN KJELLER



side 66

GNR. 216 BNR.58
JACOB AALS GT.50 0364 OSLO 3

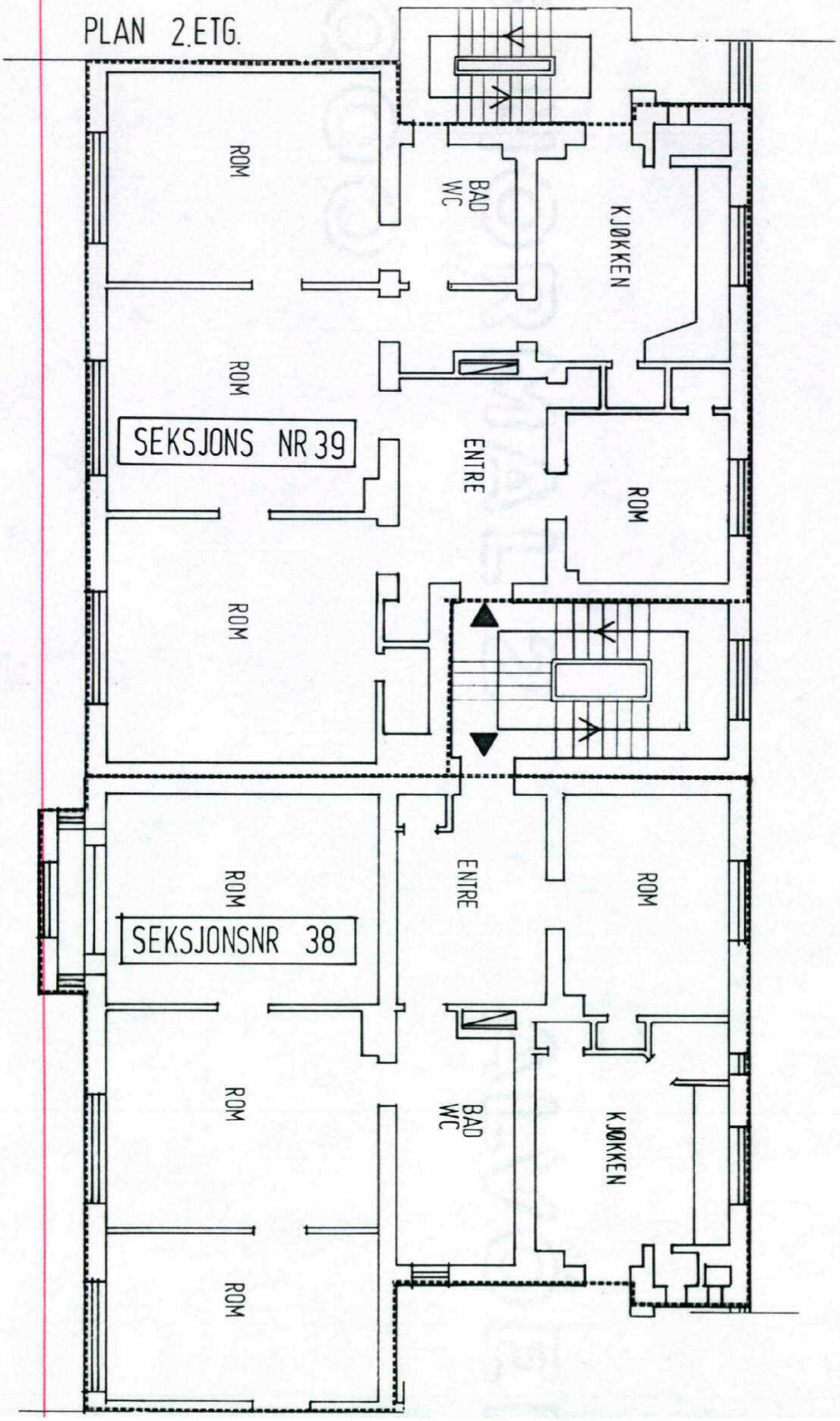
PLAN 1. ETG.



GNR. 216 BNR. 58
JACOB AALLS GT. 50 0364 OSLO 3

side 67

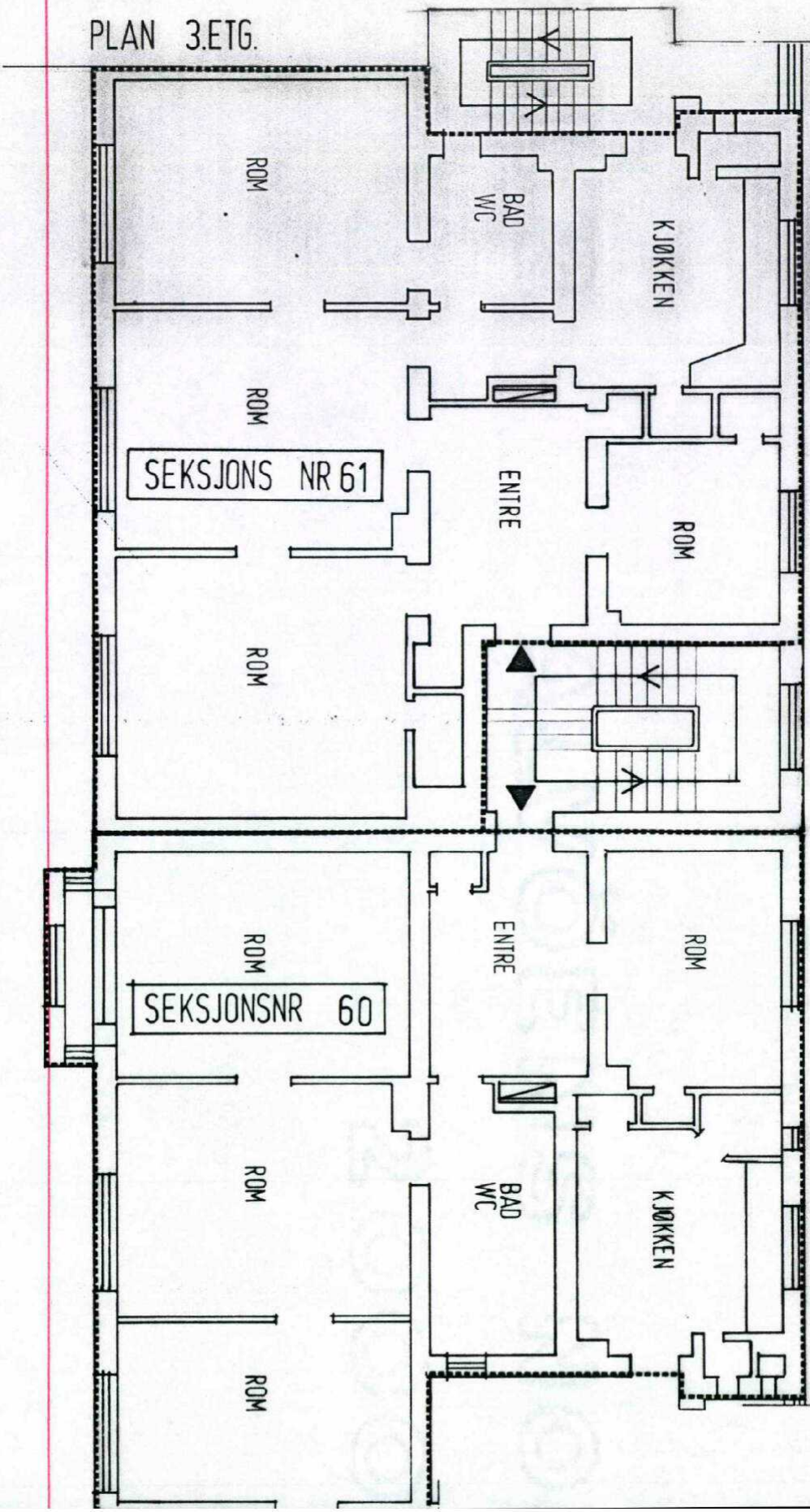
PLAN 2.ETG.



side 68

GNR. 216 BNR. 58
JACOB AALLS GT. 50 0364 OSLO 3

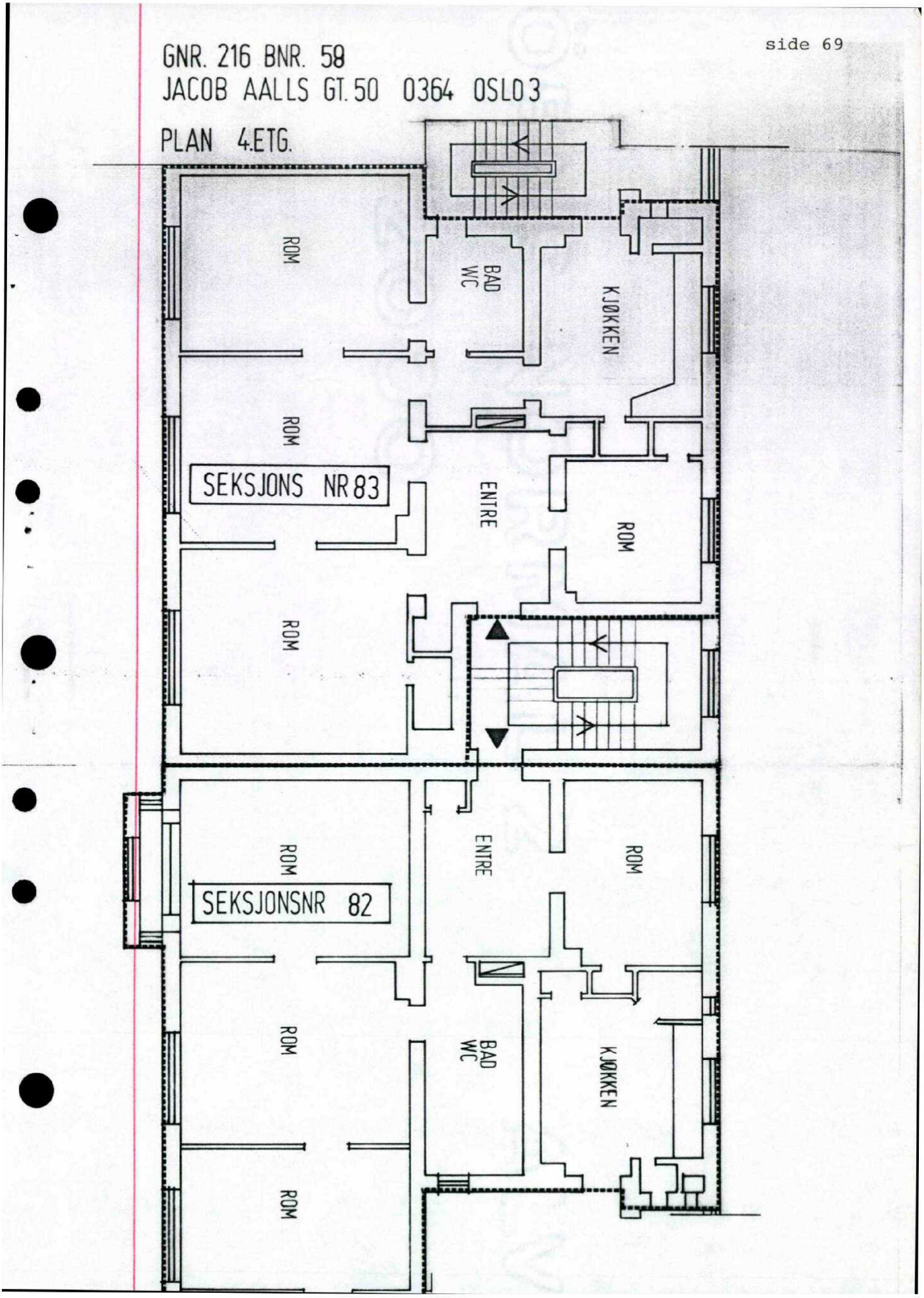
PLAN 3.ETG.



side 69

GNR. 216 BNR. 58
JACOB AALLS GT. 50 0364 OSLO 3

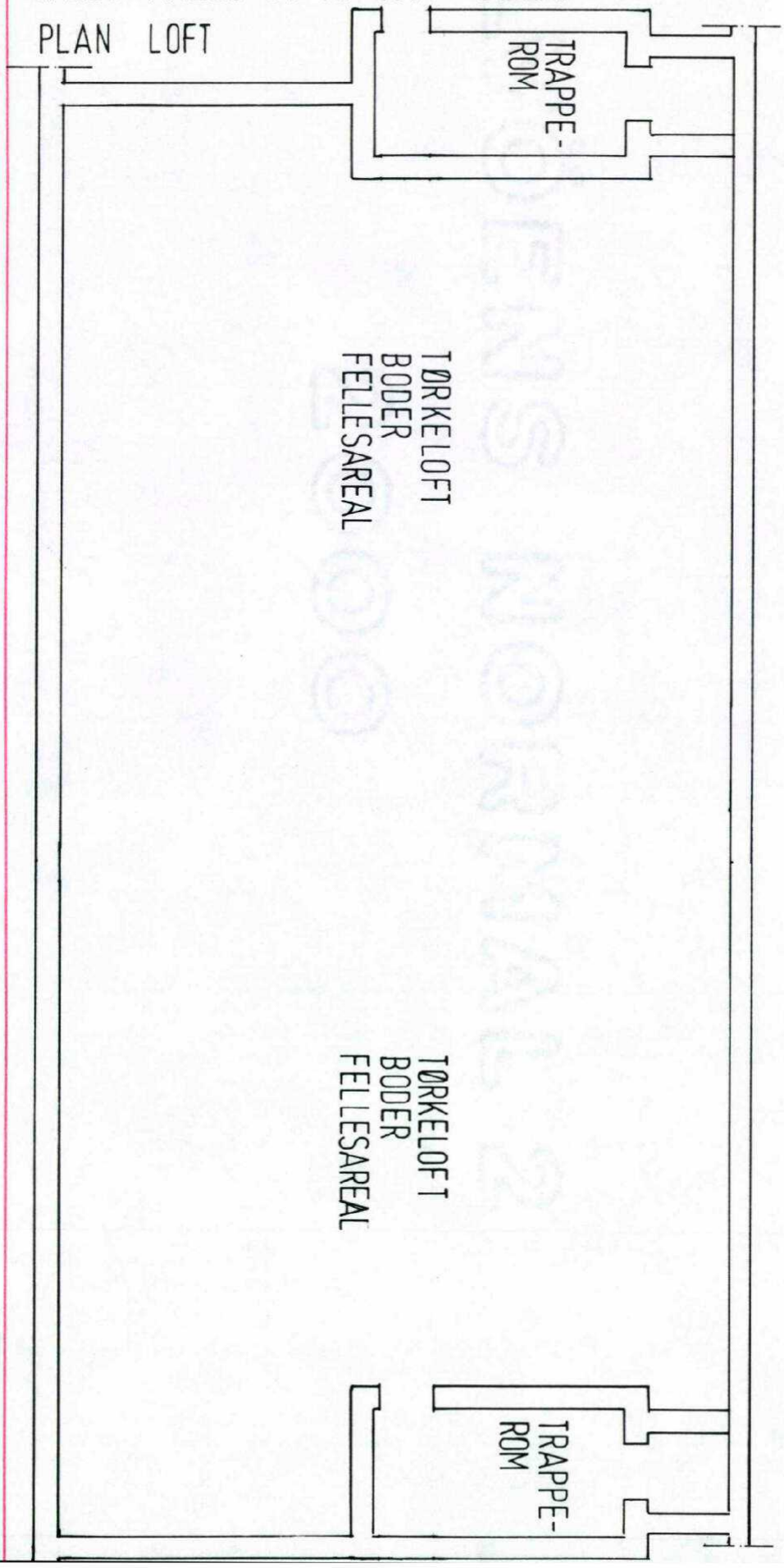
PLAN 4.ETG.

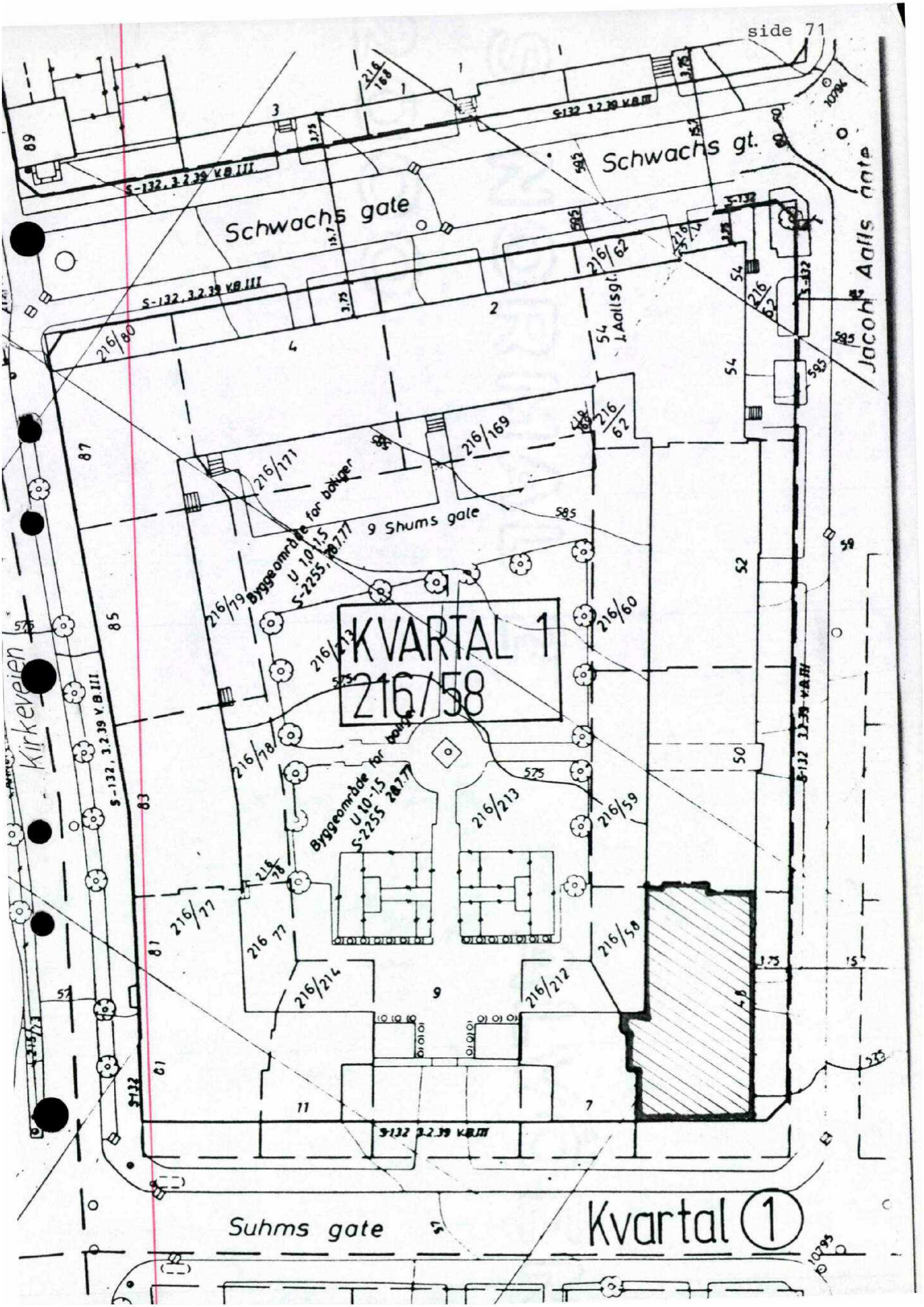


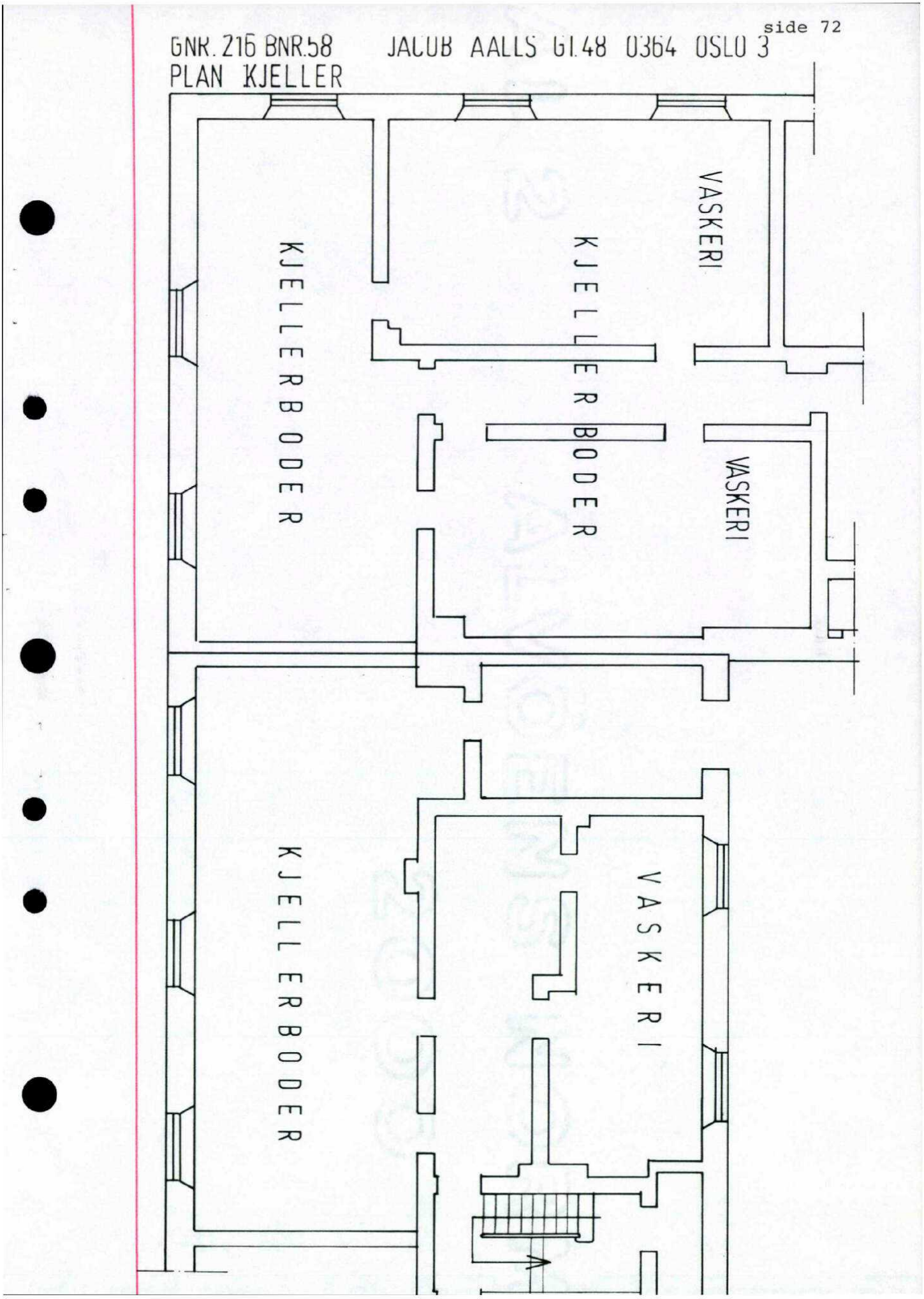
GNR. 216 BNR. 58 side 70

JACOB AALLS GT. 50 0364 OSLO 3

PLAN LOFT

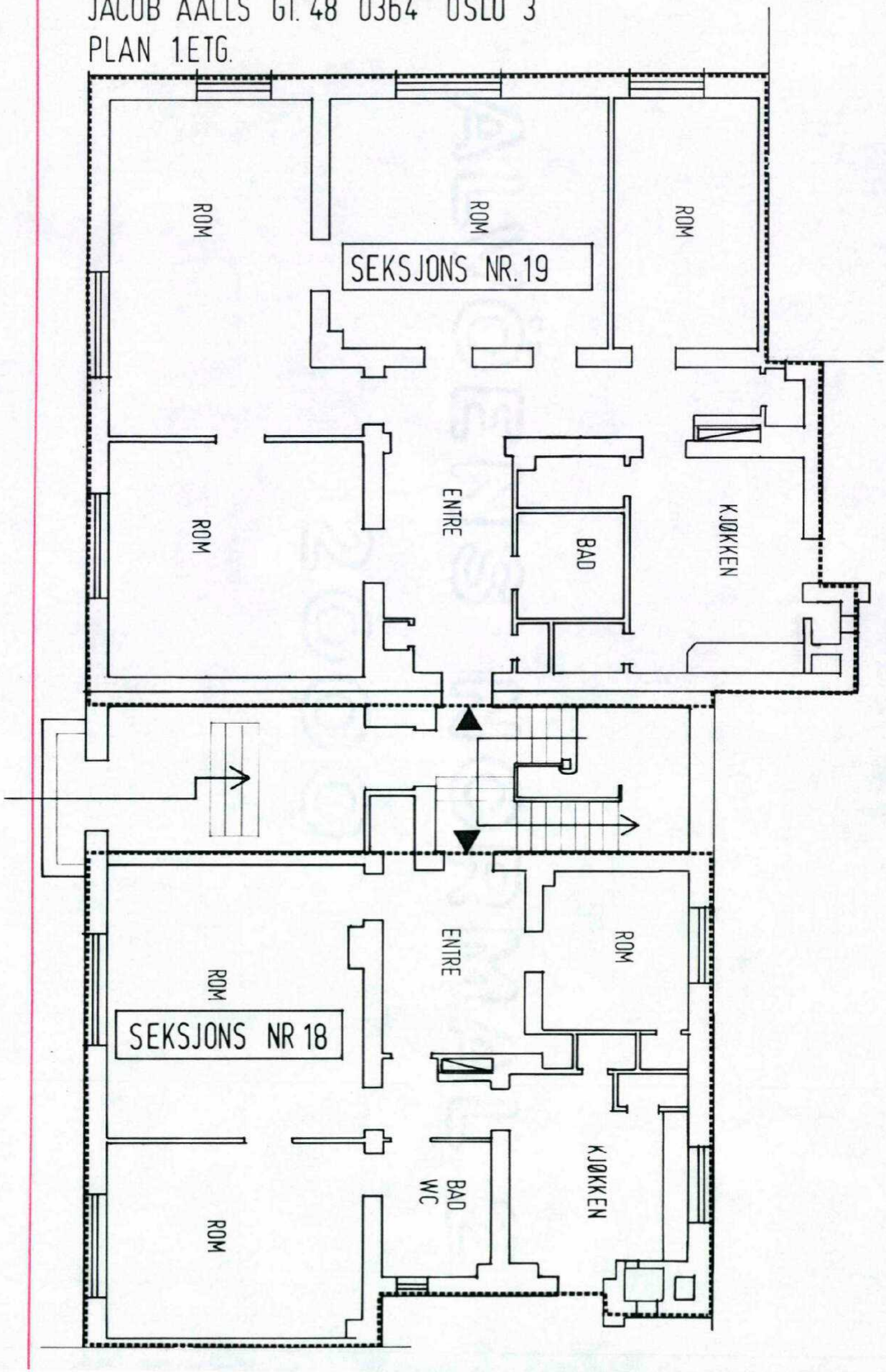



side 71
Schwachs gate
Schwachs gt.
Jacob Aalls gate
J.Aallsgt.
9 Shums gate
Kirkeveien
KVARTAL 1
216/58
Suhms gate
Kvartal 1
S-132, 3.2.39 V.B III
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77


side 72
GNR. 216 BNR. 58 JACOB AALLS GT. 48 0364 OSLO 3
PLAN KJELLER
KJELLERBODER
KJELLERBODER
VASKERI
VASKERI
KJELLERBODER
VASKERI

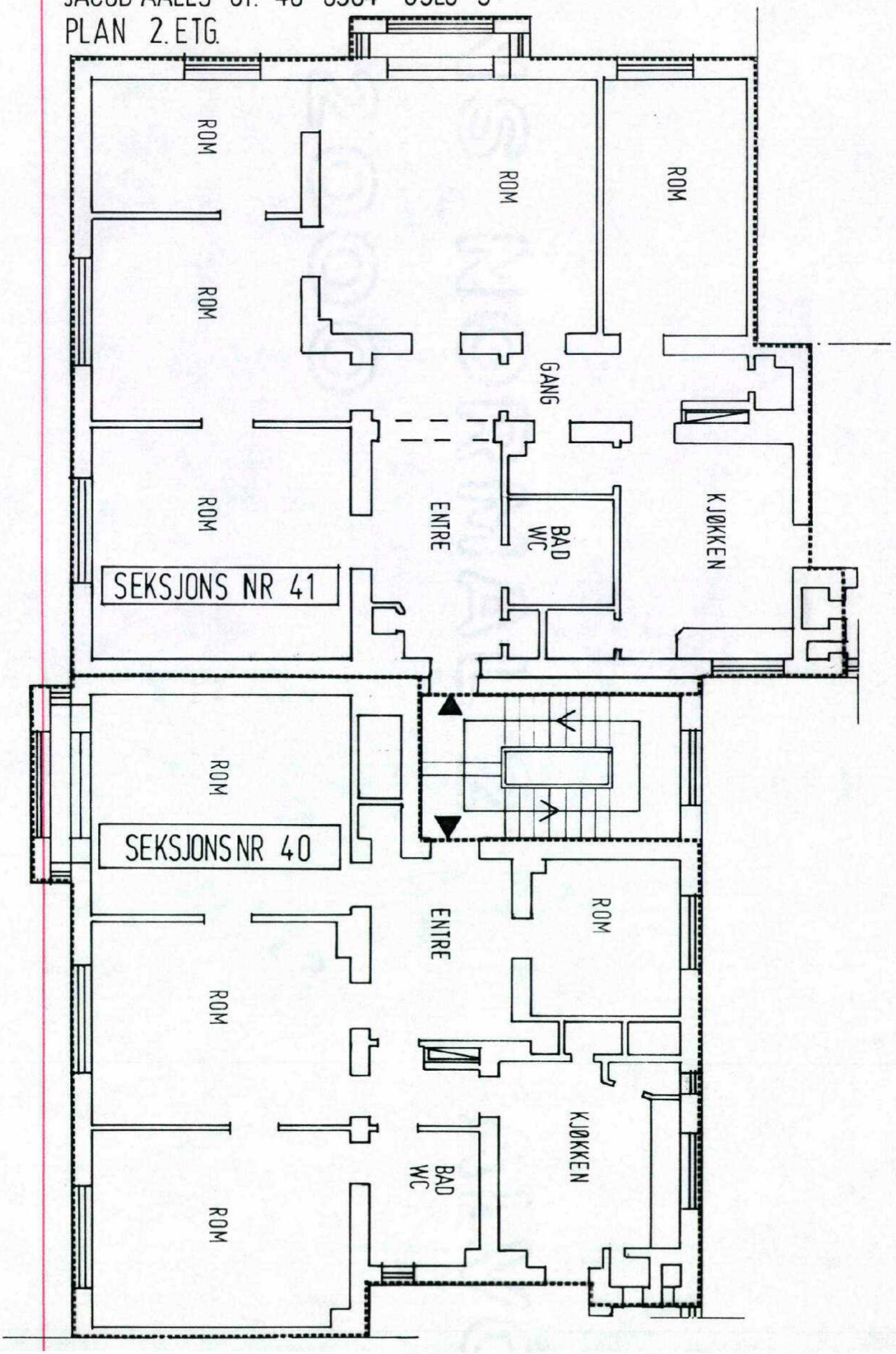
side 73

GNR. 216 BNR. 58
JACOB AALLS GT. 48 0364 OSLO 3
PLAN 1.ETG.



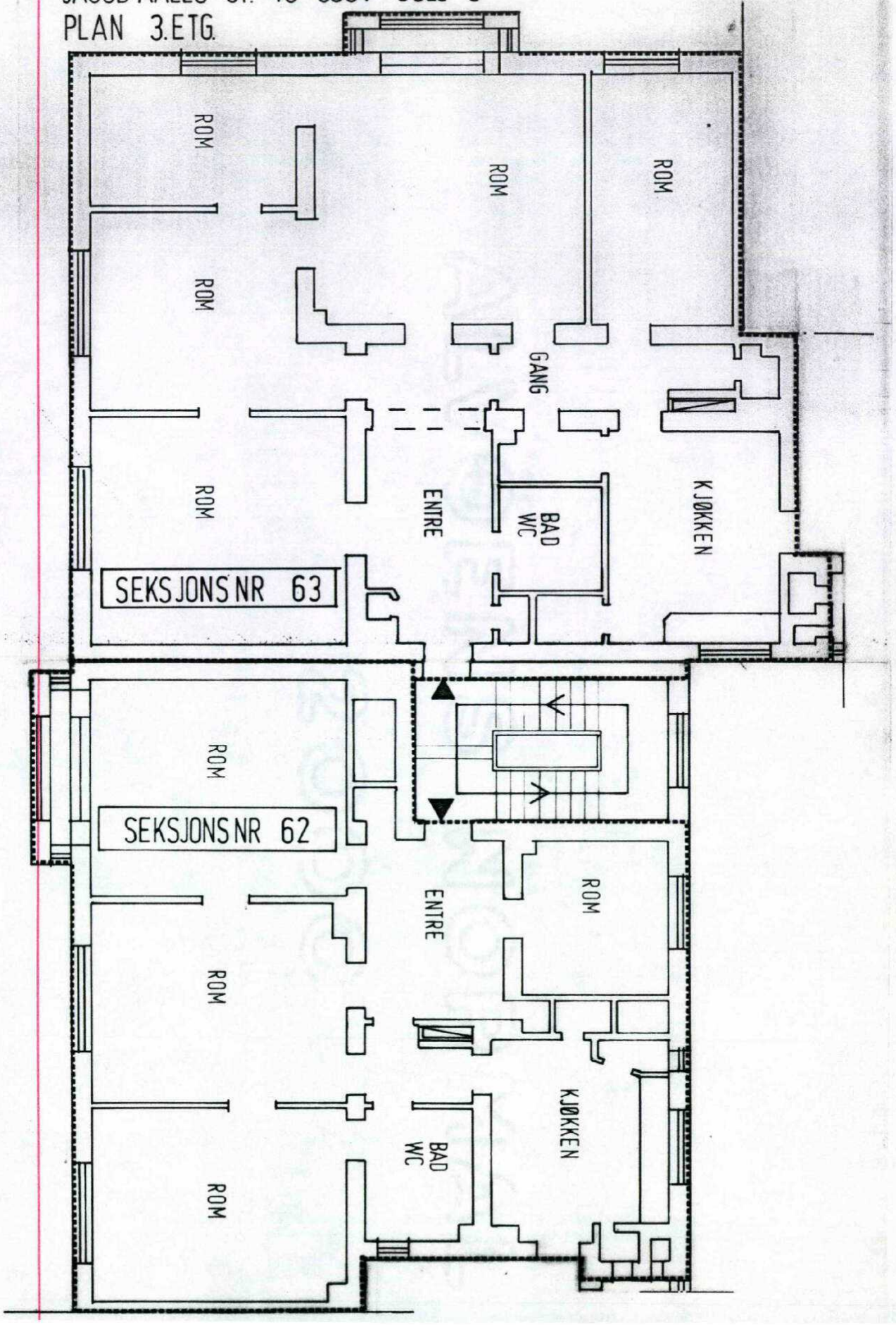
side 74

GNR. 216 BNR. 58
JACOB AALLS GT. 48 0364 OSLO 3
PLAN 2. ETG.



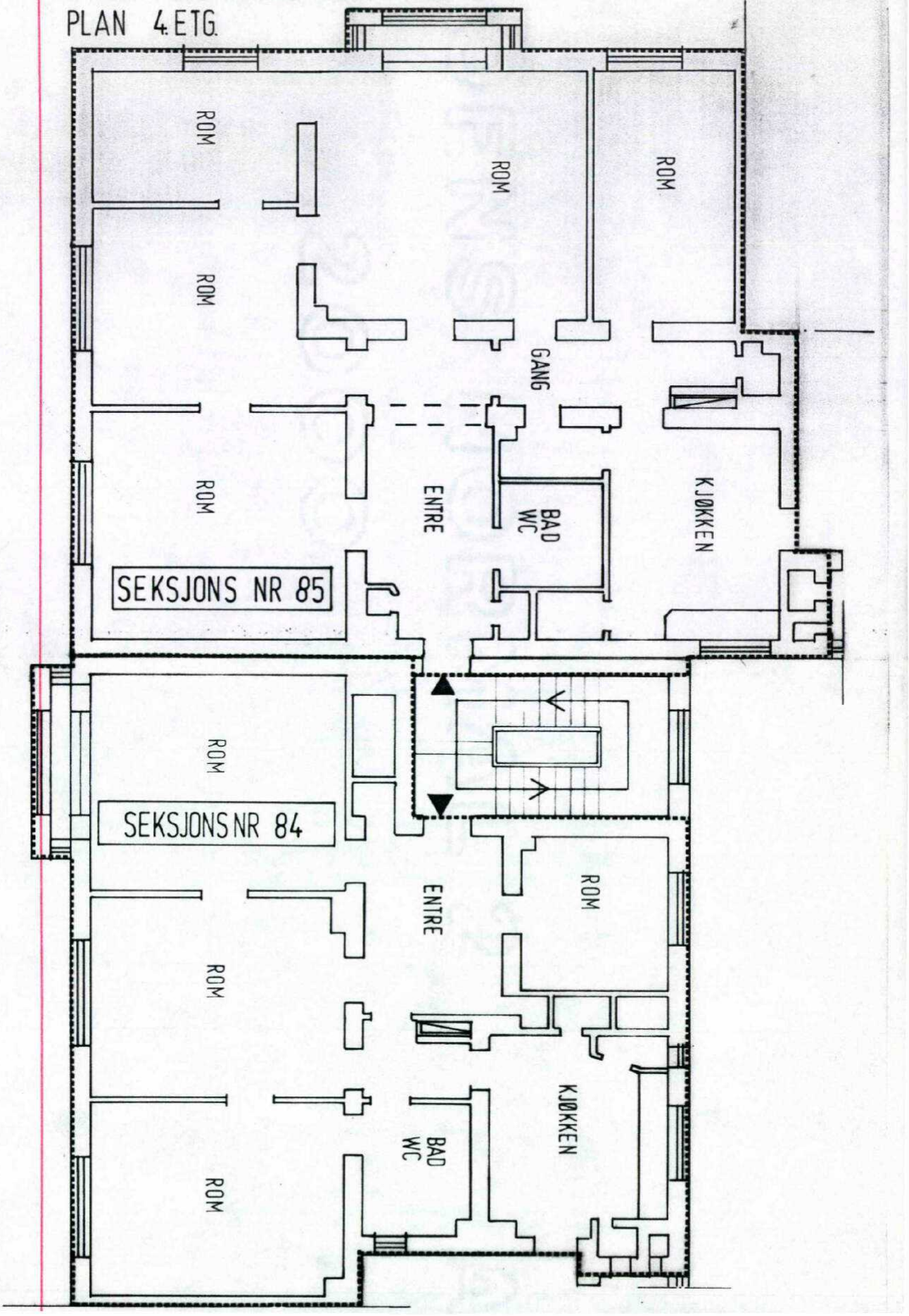
side 75

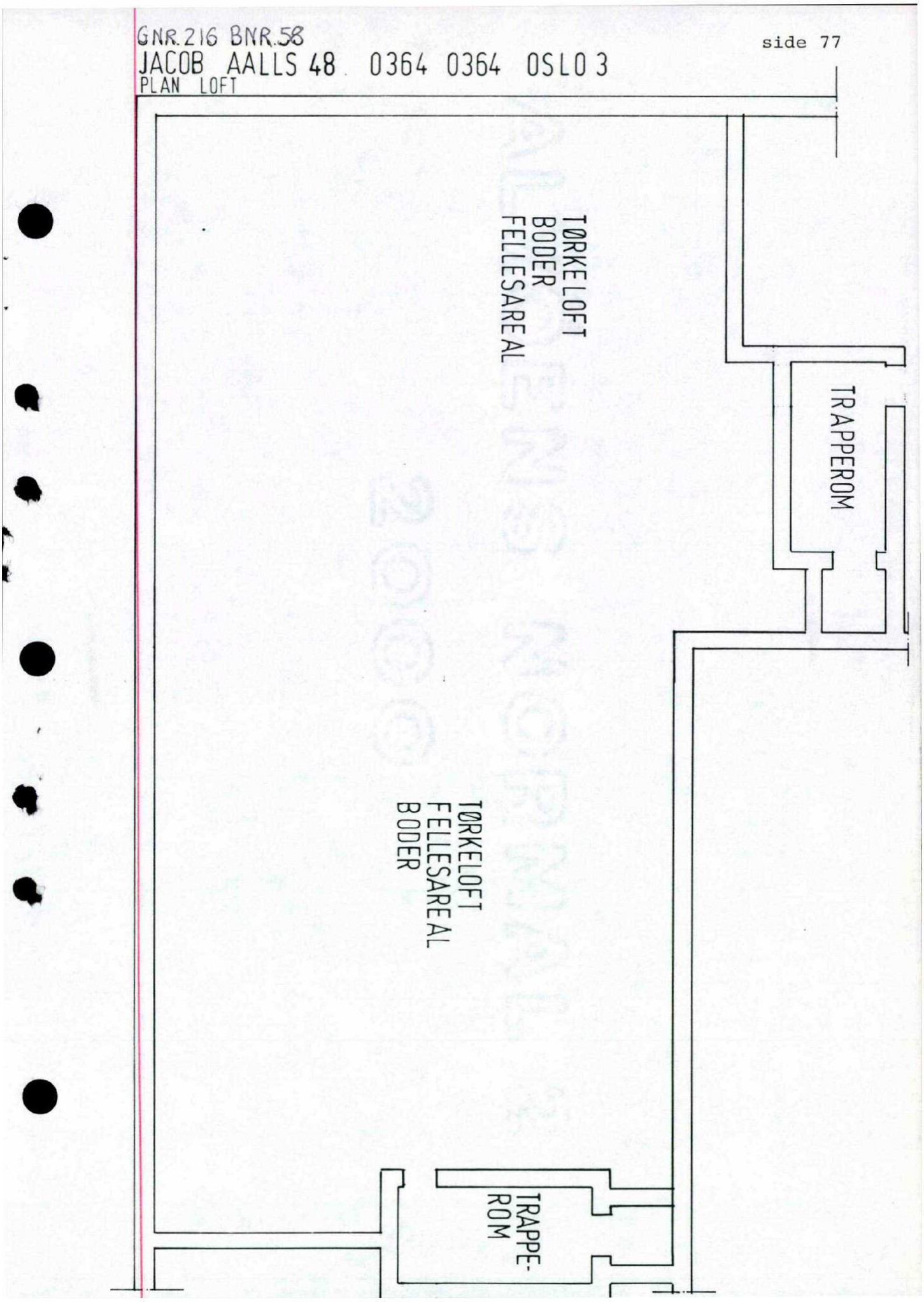
GNR. 216 BNR. 58
JACOB AALLS GT. 48 0364 OSLO 3
PLAN 3.ETG.

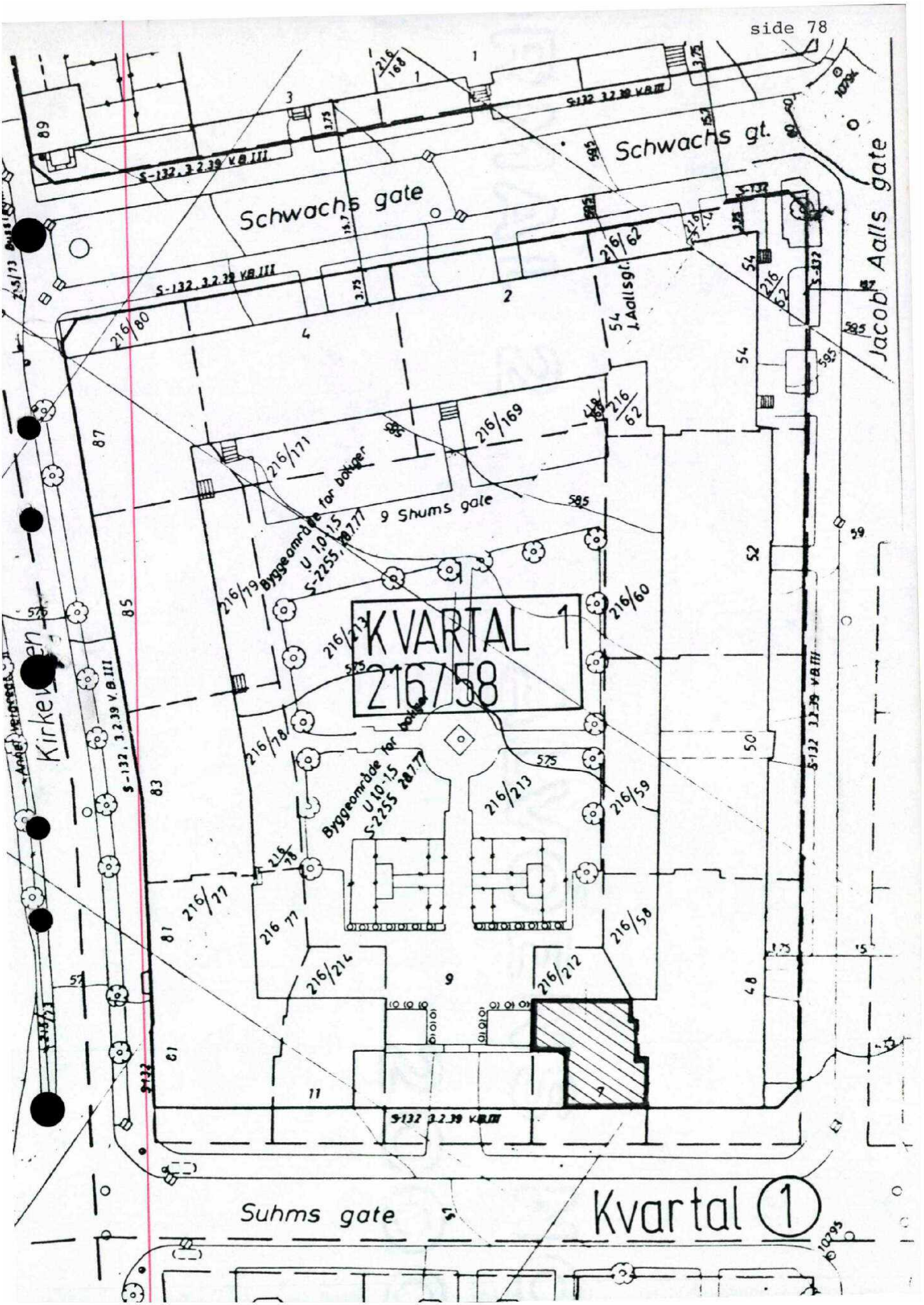


side 76

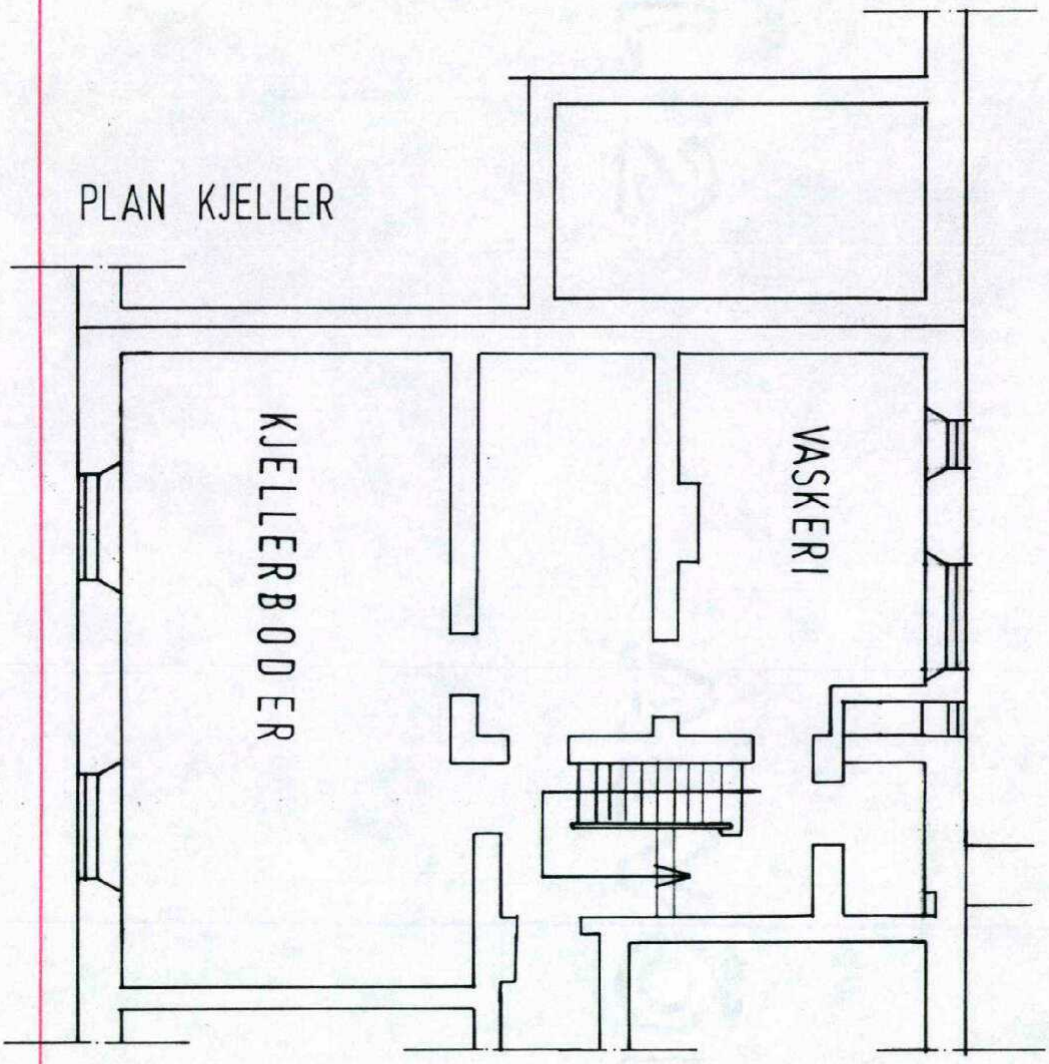
GNR. 216 BNR. 58
JACOB AALLS GT. 48 0364 OSLO 3
PLAN 4. ETG.




GNR.216 BNR.58
JACOB AALLS 48 0364 0364 OSLO 3
PLAN LOFT
side 77
TØRKELOFT
BODER
FELLESAREAL
TRAPPEROM
TØRKELOFT
FELLESAREAL
BODER
TRAPPE-
ROM

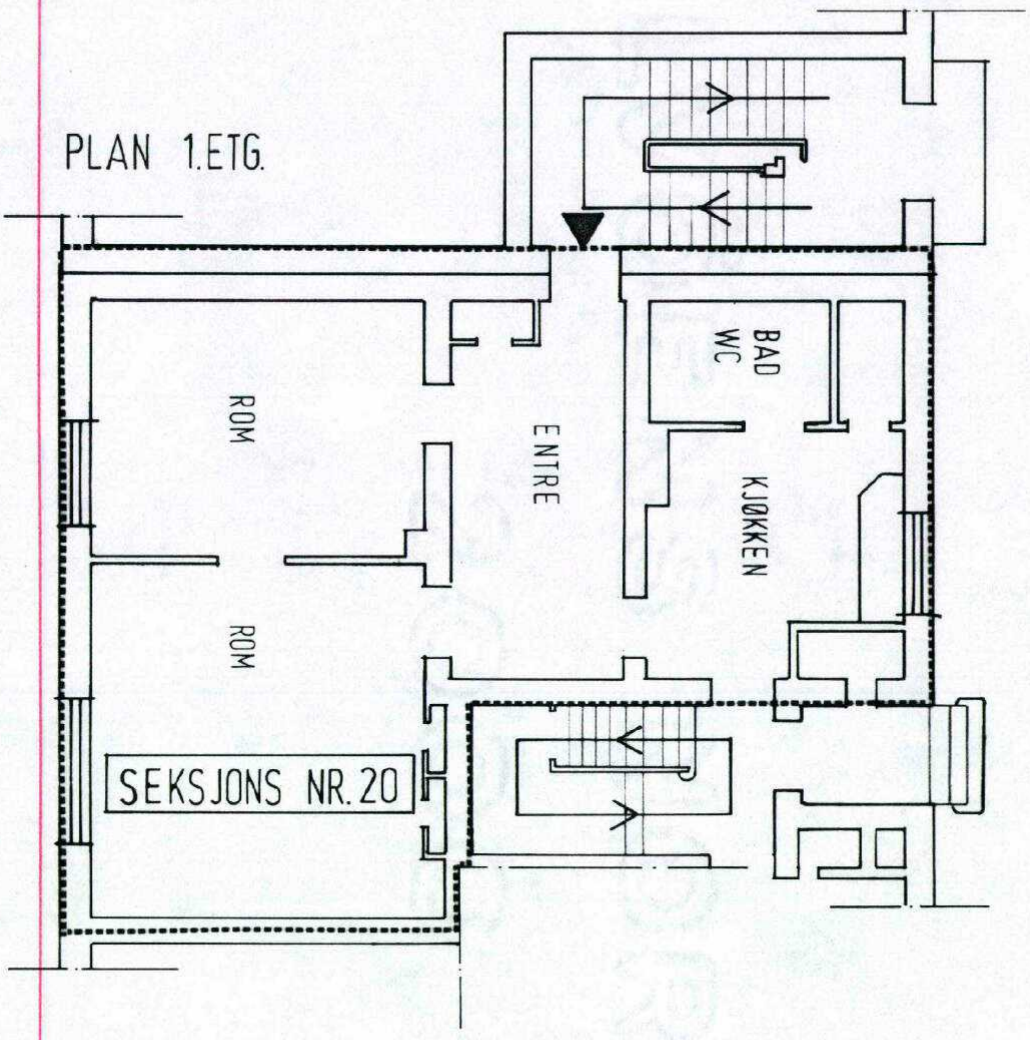

side 78
Schwachs gate
Schwachs gt.
Jacob Aalls gate
Suhms gate
9 Suhms gate
KVARTAL 1
216/58
Kvartal 1
Byggeområde for bolig
U 10-15
S-2255 28.7.77
S-132 3.2.39 V.B.III

GNR. 216 BNR. 58
SUHMS GT.7 0362 OSLO 3



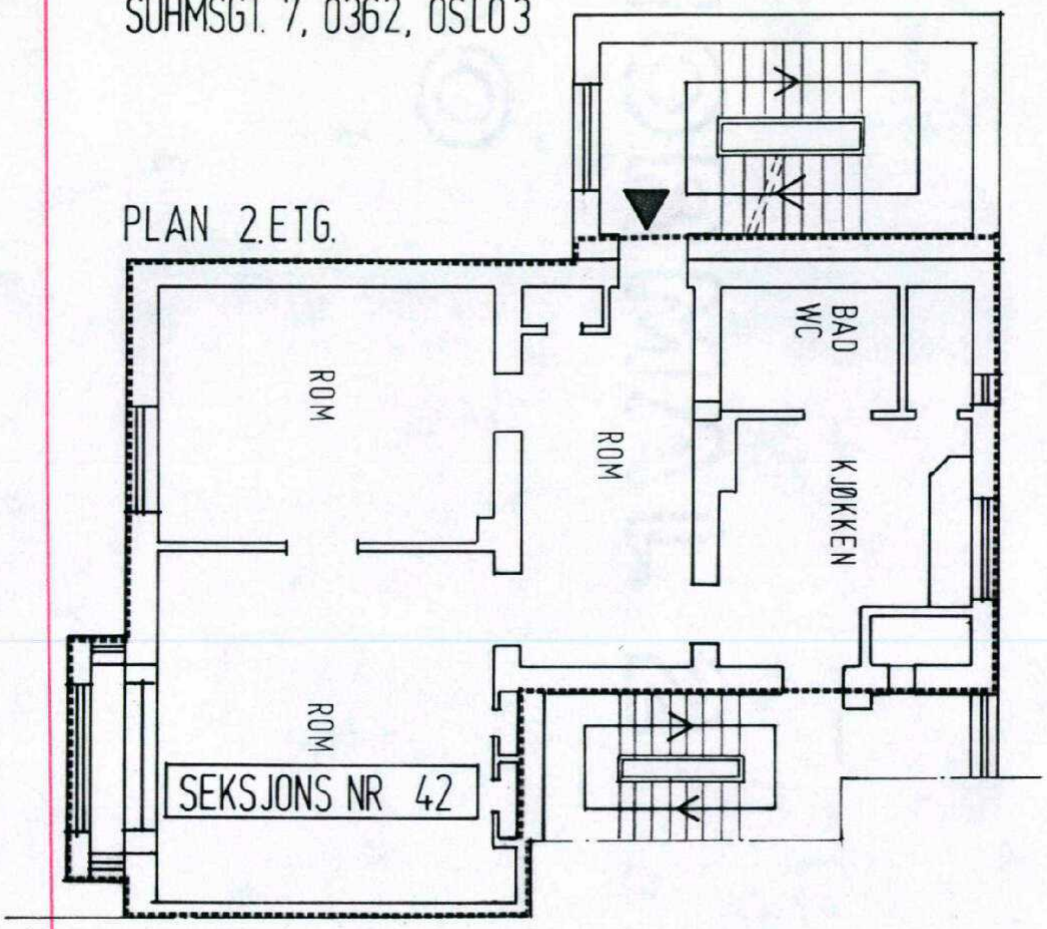
side 80

GNR. 216 BNR. 58
SUHMS GT. 7 0362 OSLO 3



side 81

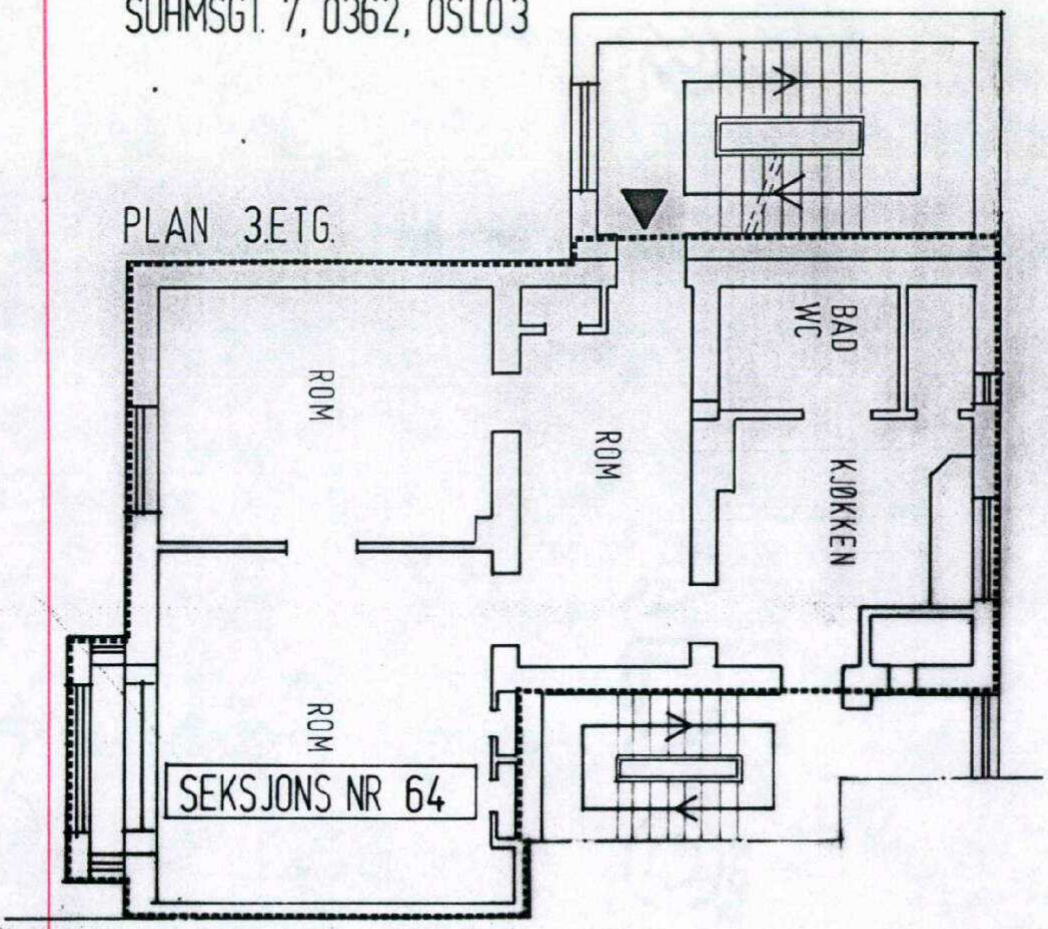
GNR. 216 BNR. 58
SUHMSGT. 7, 0362, OSLO 3



side 82

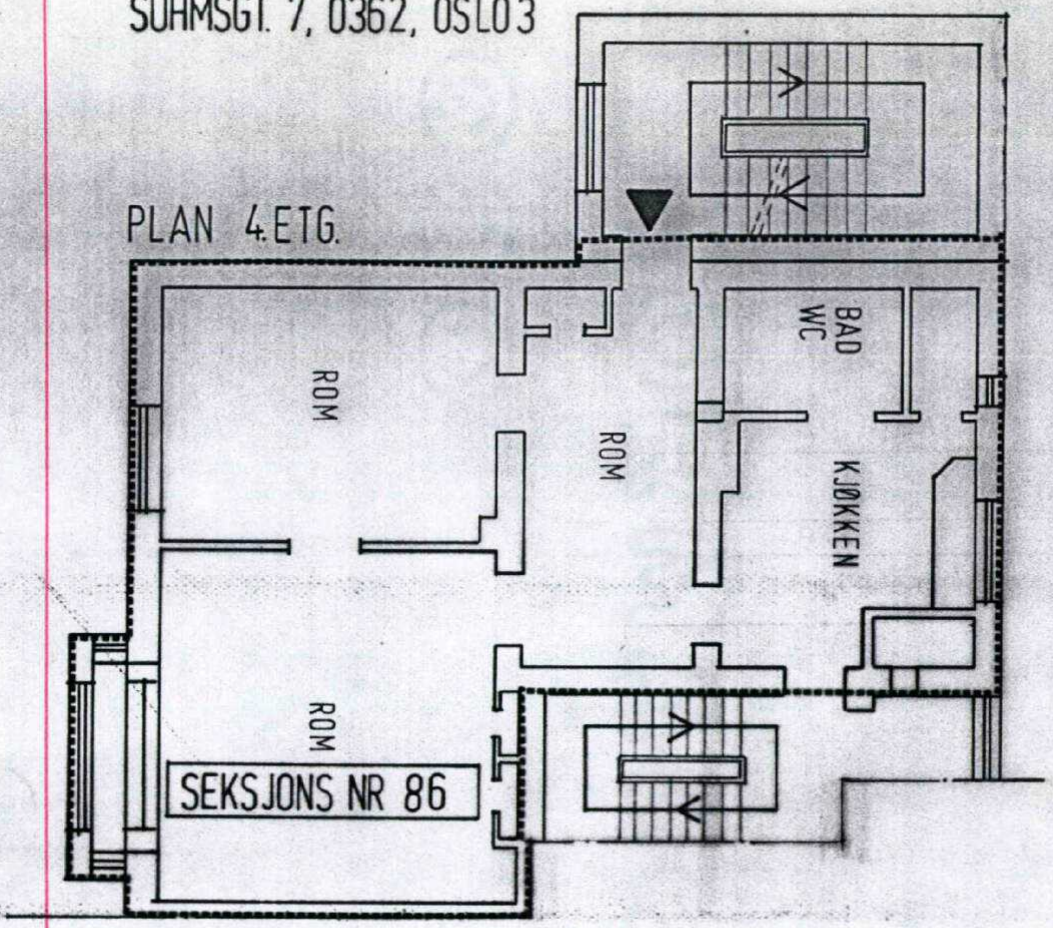
GNR. 216 BNR.58
SUHMSGT. 7, 0362, OSLO 3

PLAN 3.ETG.



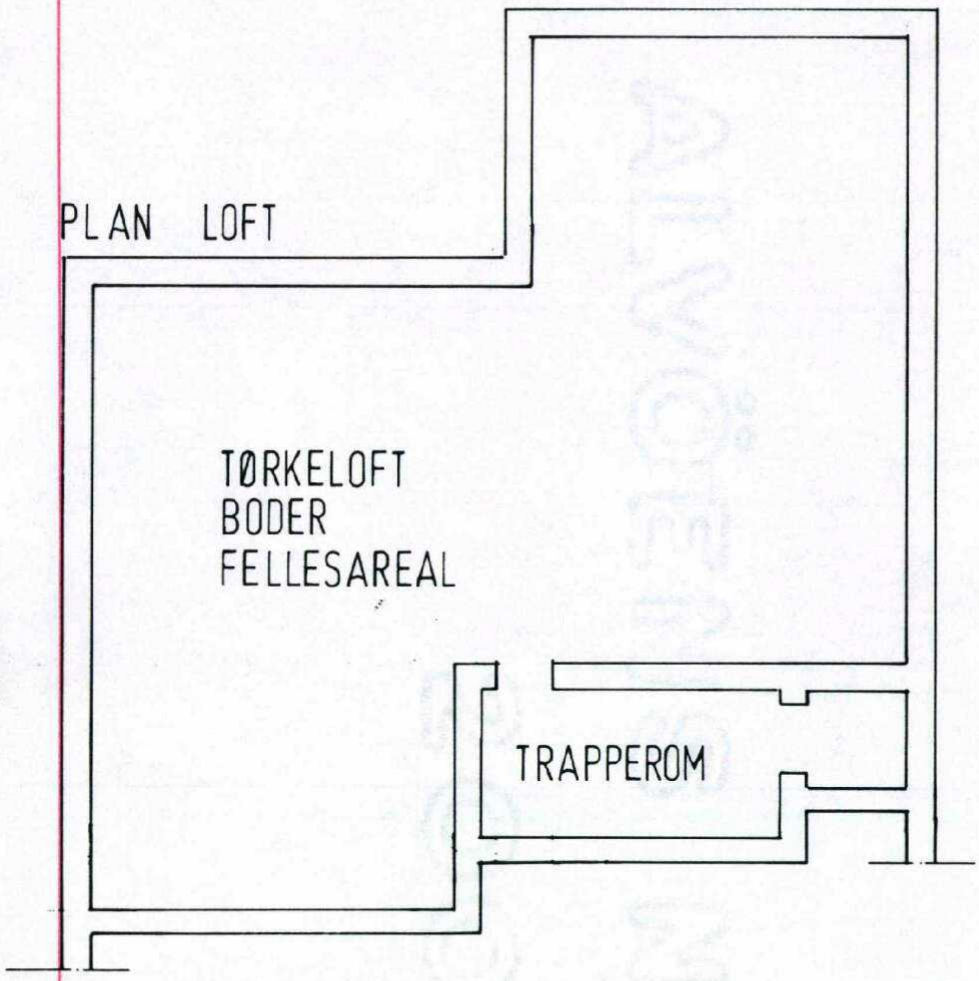
side 83

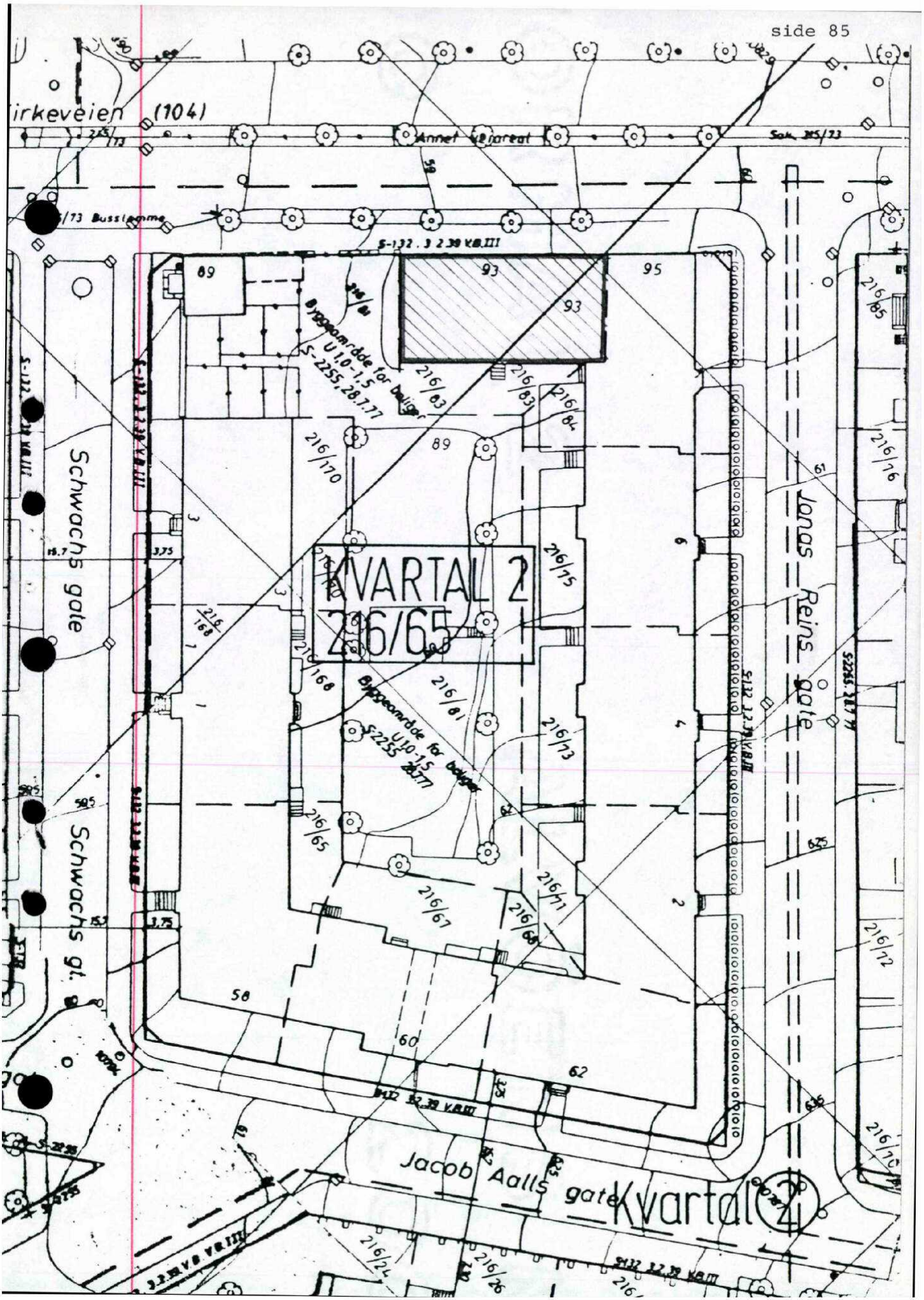
GNR. 216 BNR. 58
SUHMSGT. 7, 0362, OSLO 3



side 84

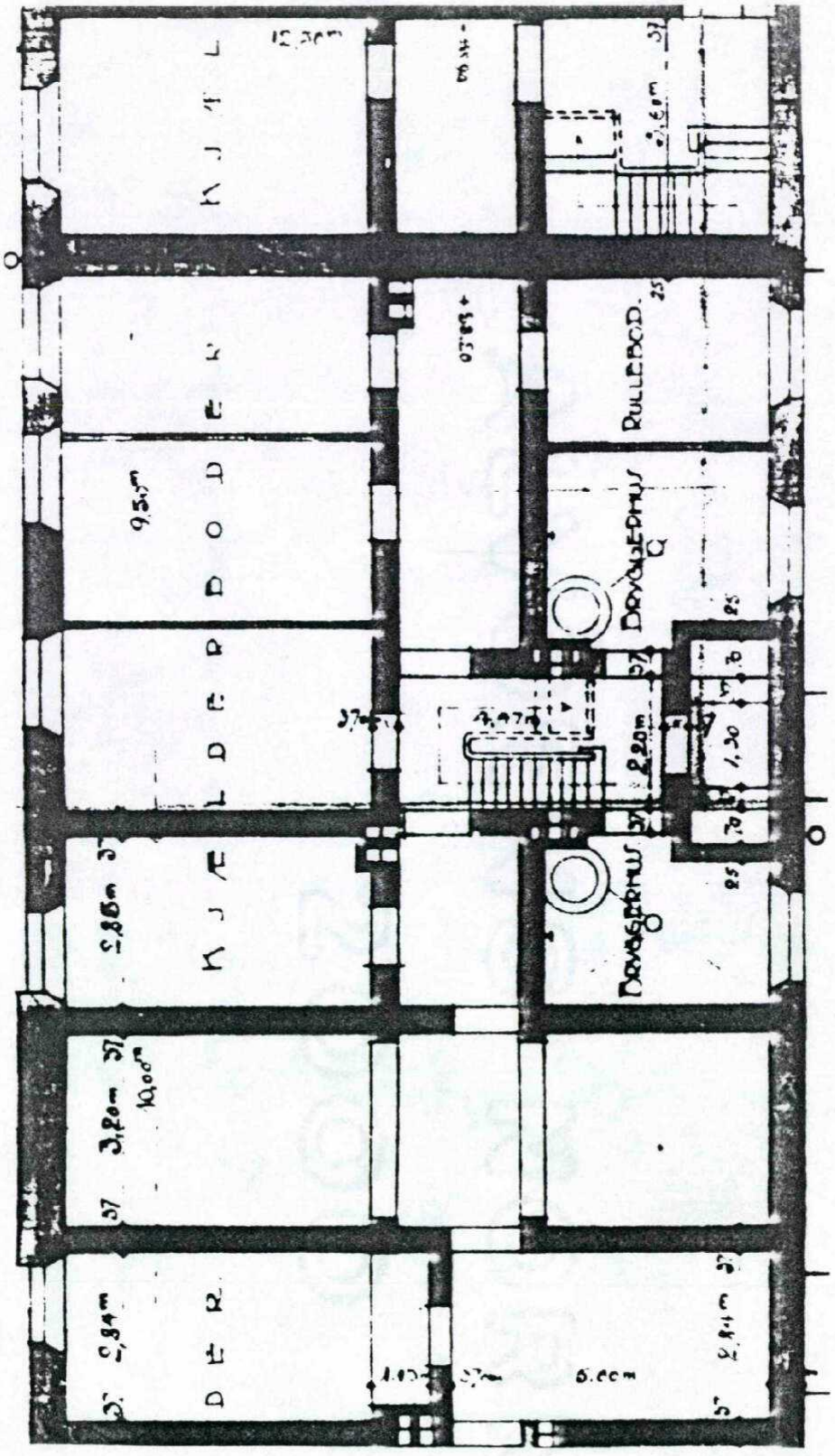
GNR. 216 BNR. 58
SUHMS GT. 7 0362 OSLO 3




side 85
irkeveien (104)
Annet vegareal
Schwachs gate
Schwachs gt.
Jonas Reins gate
Jacob Aalls gate
Kvartal 2
KVARTAL 2
216/65
Byggeområde for boliger
U1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
89
93
95
216/63
216/64
216/170
216/168
216/61
216/73
216/15
216/16
216/65
216/67
216/71
216/68
216/12
216/24
216/26
50
60
62

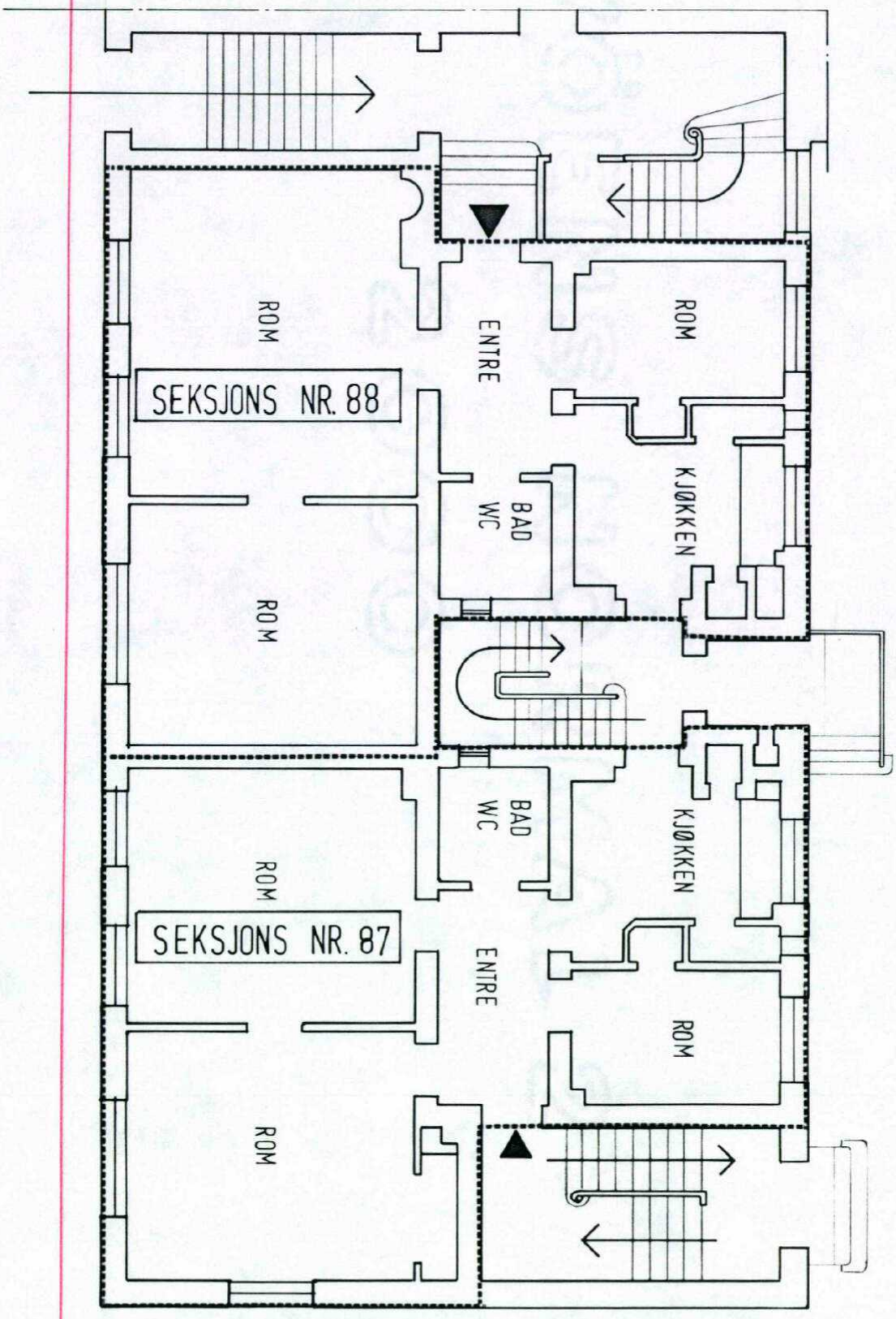
GNR. 216 BNR. 65
KIRKEVN. 93 0361 OSLO 3
PLAN KJELLER

side 86



GNR. 216 BNR.65
KIRKEVN.93 0361 OSLO 3

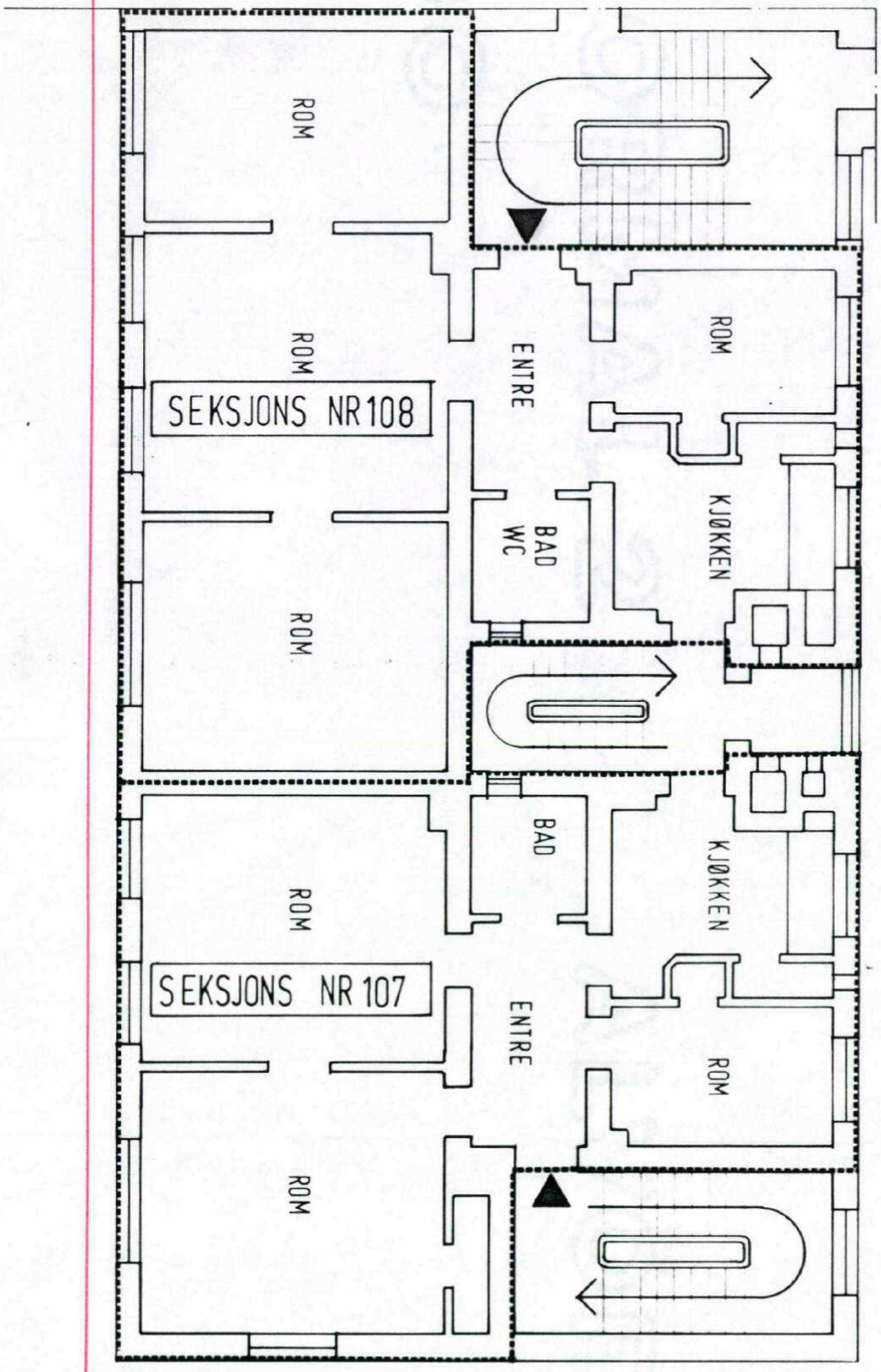
PLAN 1. ETG.



side 88

GNR. 216 BNR.65
KIRKEVN 93 0361 OSLO 3

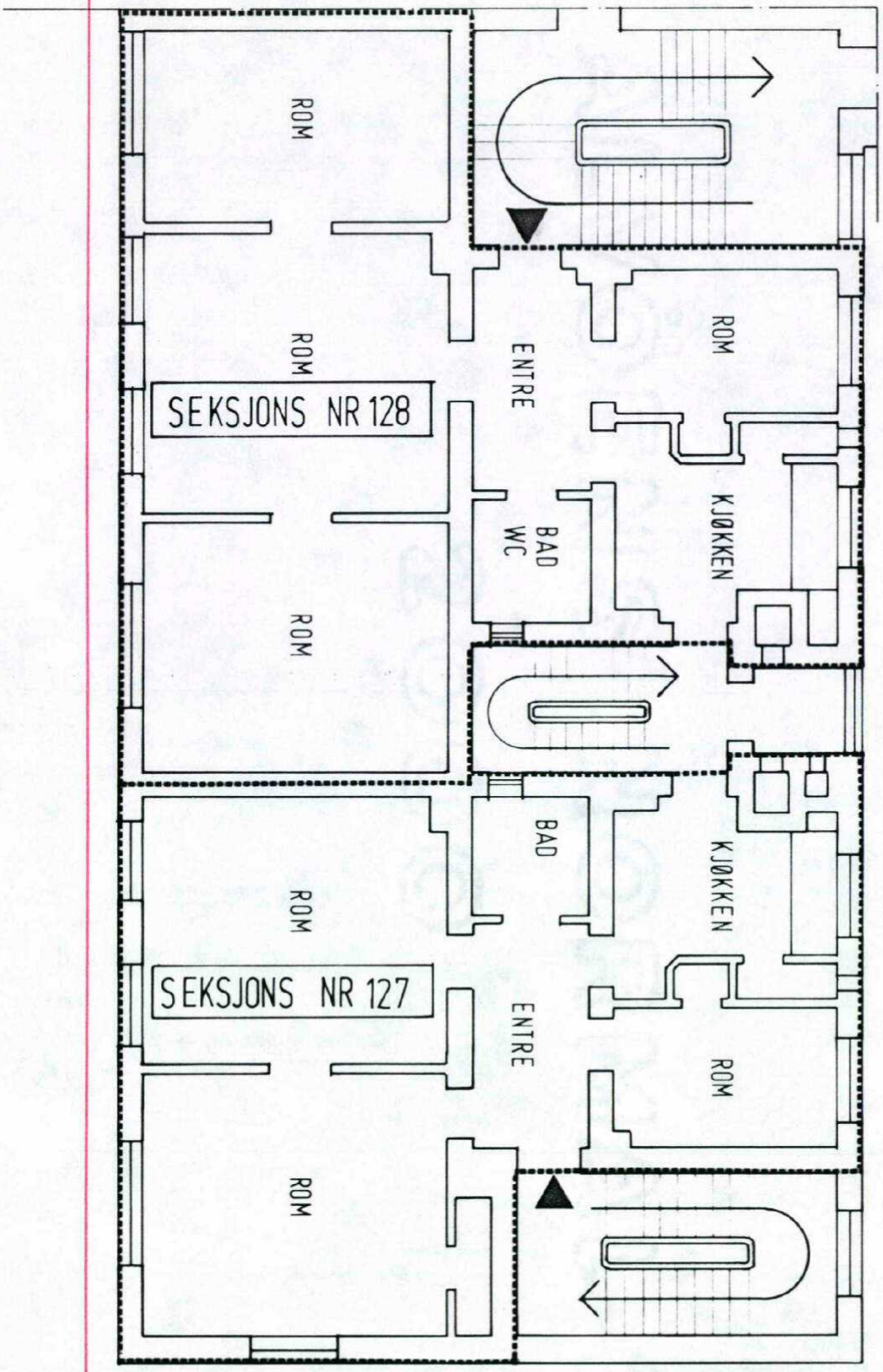
PLAN 2.ETG.



GNR. 216 BNR. 65
KIRKEVN. 93. 0361 OSLO 3

side 89

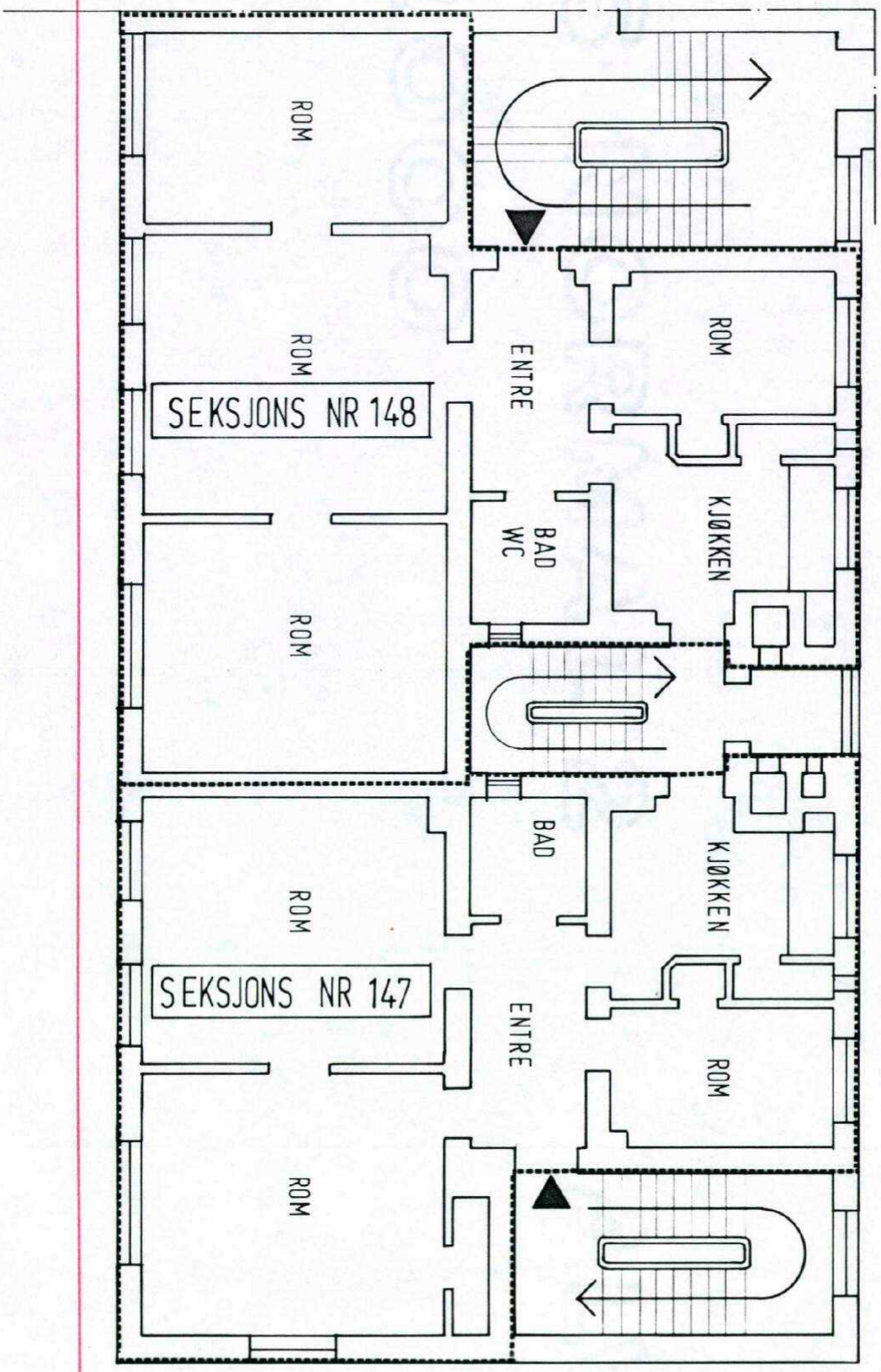
PLAN 3. ETG.



side 90

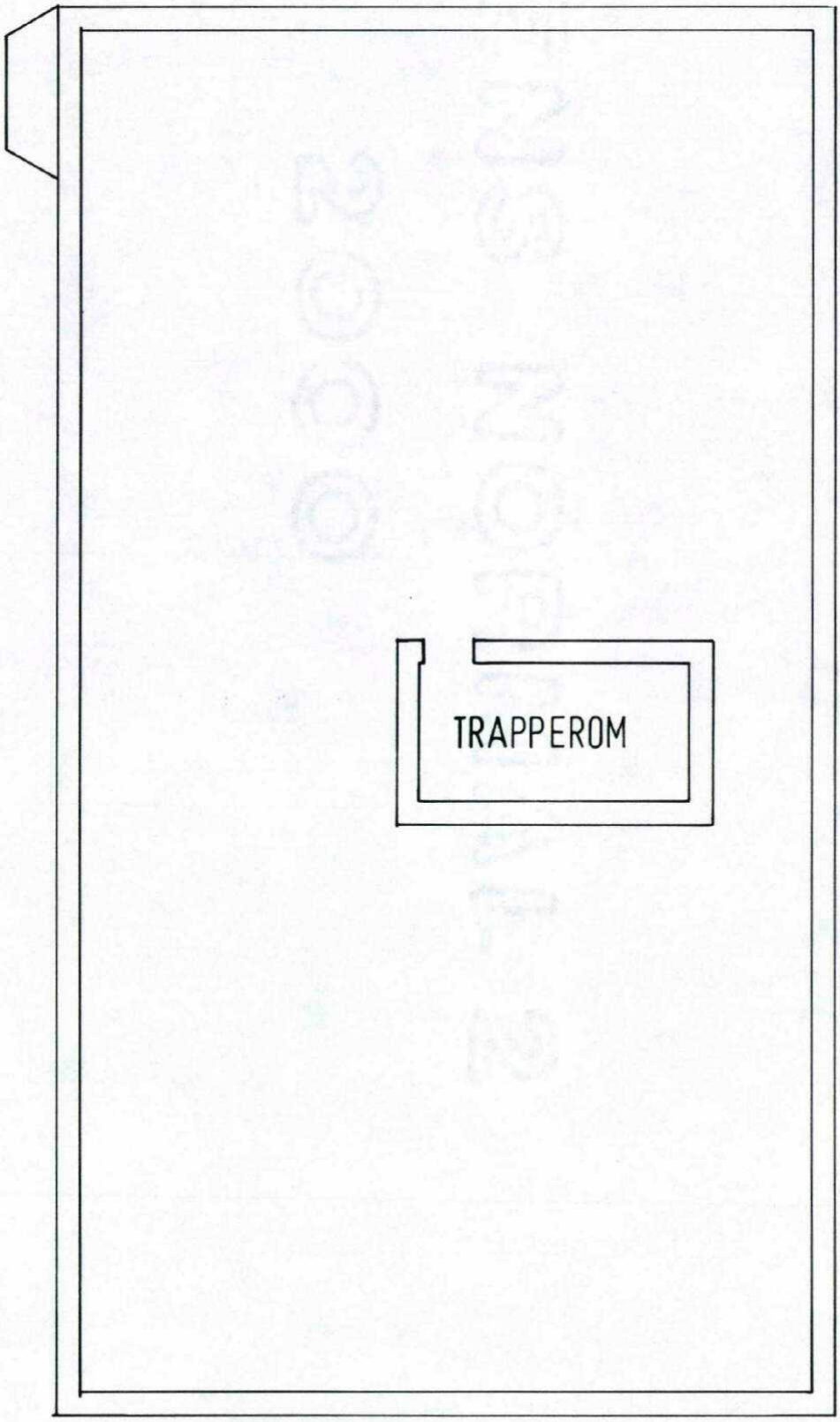
GNR. 216 BNR. 65
KIRKEVN 93 0361 OSLO 3

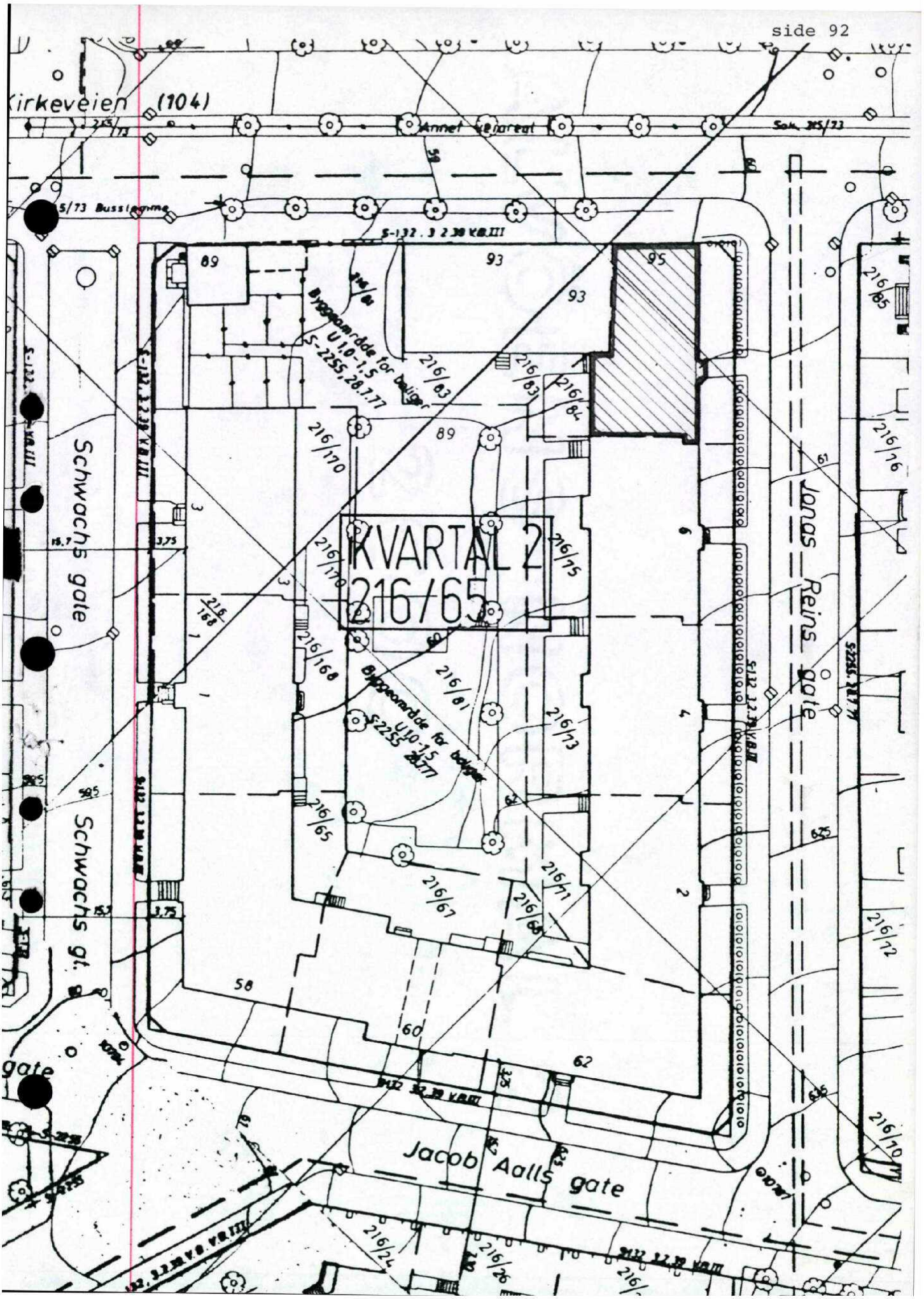
PLAN 4. ETG.



GNR.216 BNR.65
KIRKEVN.93 0361 OSLO 3

PLAN LOFT

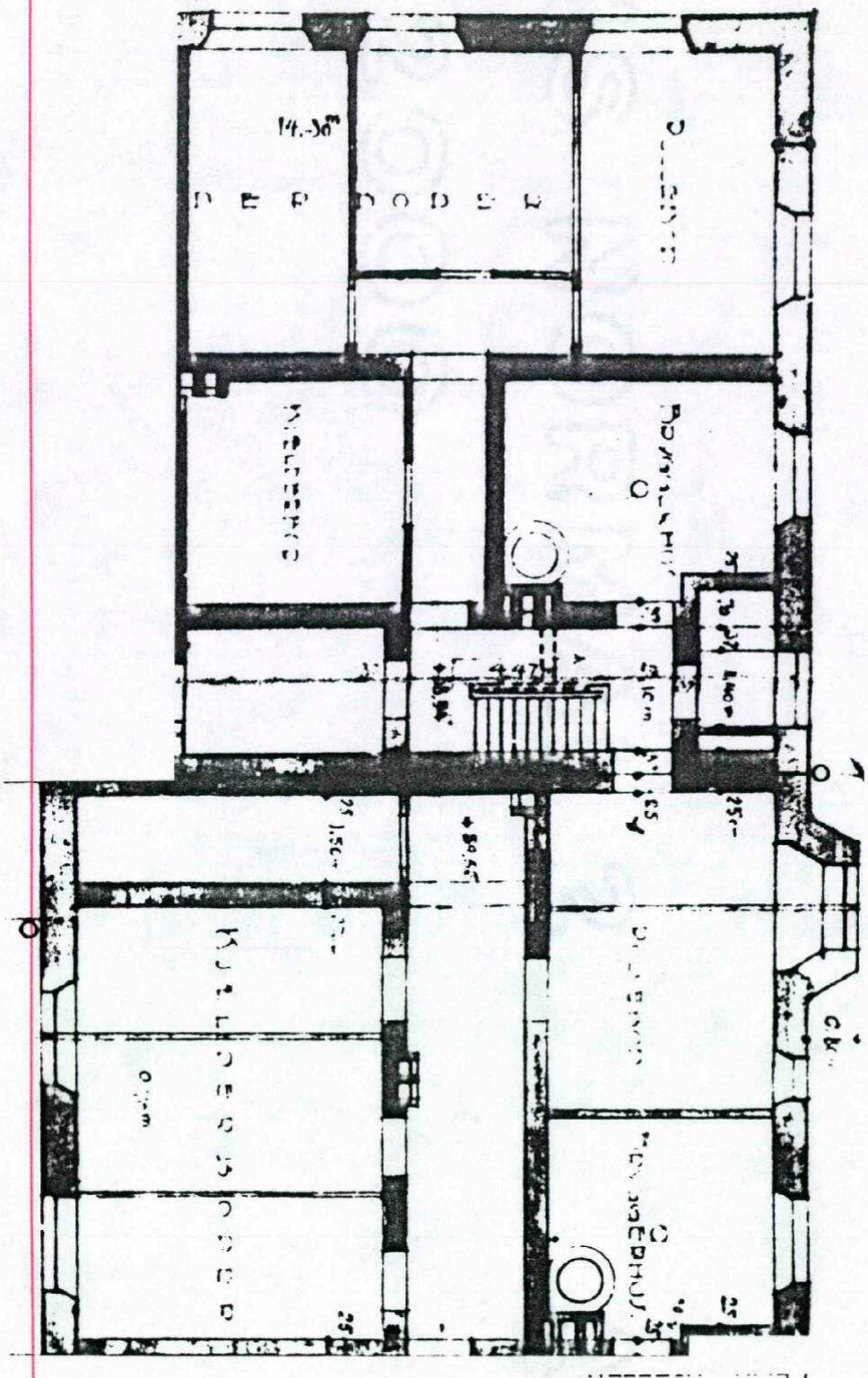



side 92
Kirkeveien (104)
Annet kjøreareal
Schwachs gate
Schwachs gt.
Jonas Reins gate
Jacob Aalls gate
KVARTAL 2
216/65
Byggeområde for boliger
U10-15
S-2255, 28.7.77
89
93
95
216/63
216/64
216/170
216/169
216/168
216/75
216/61
216/73
216/67
216/71
216/68
216/65
216/76
216/72
216/10
216/24
216/26
58
60
62

side 93

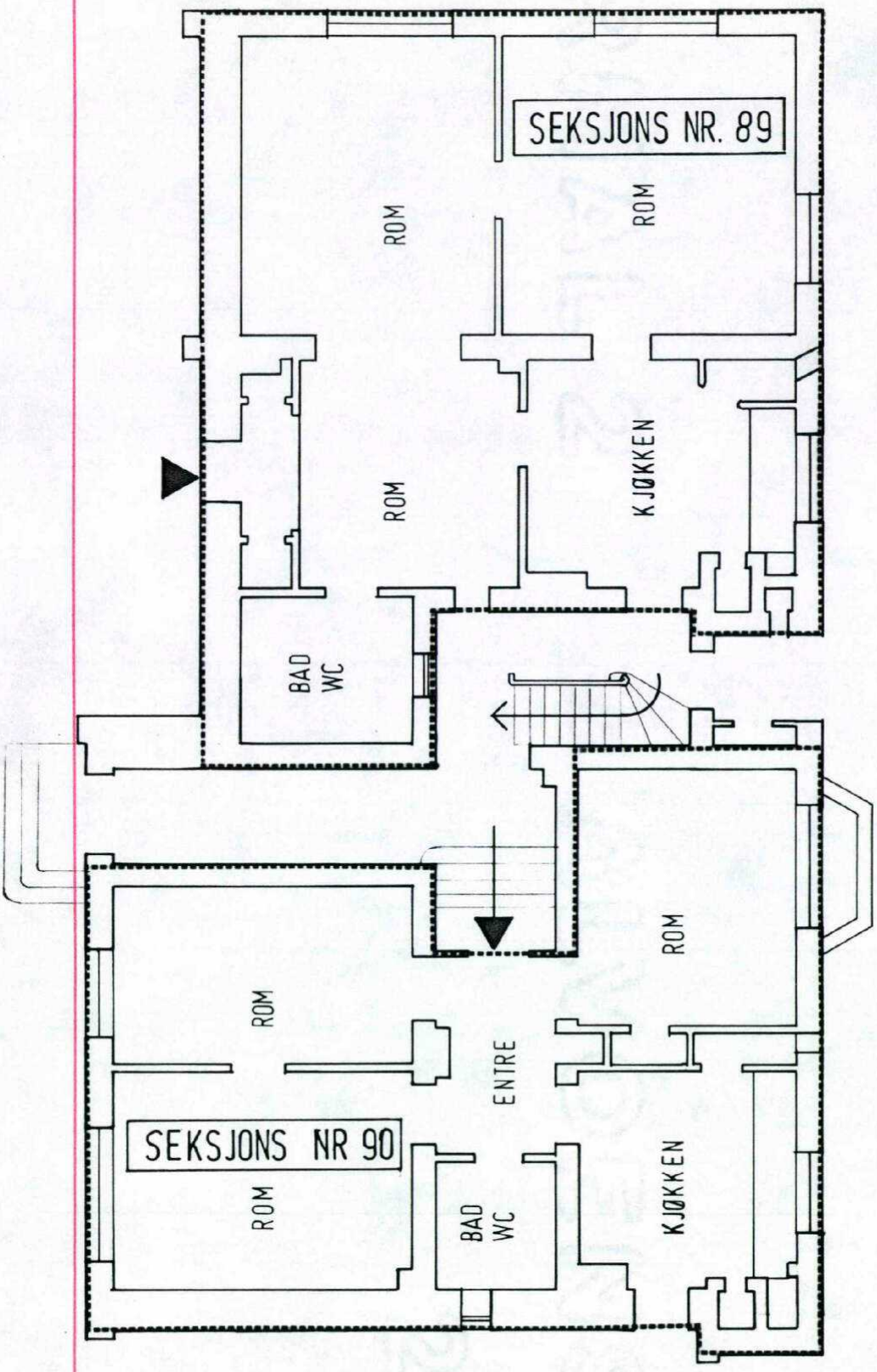
GNR. 216 BNR.65
KIRKEVN.95 0361 OSLO 3

PLAN KJELLER



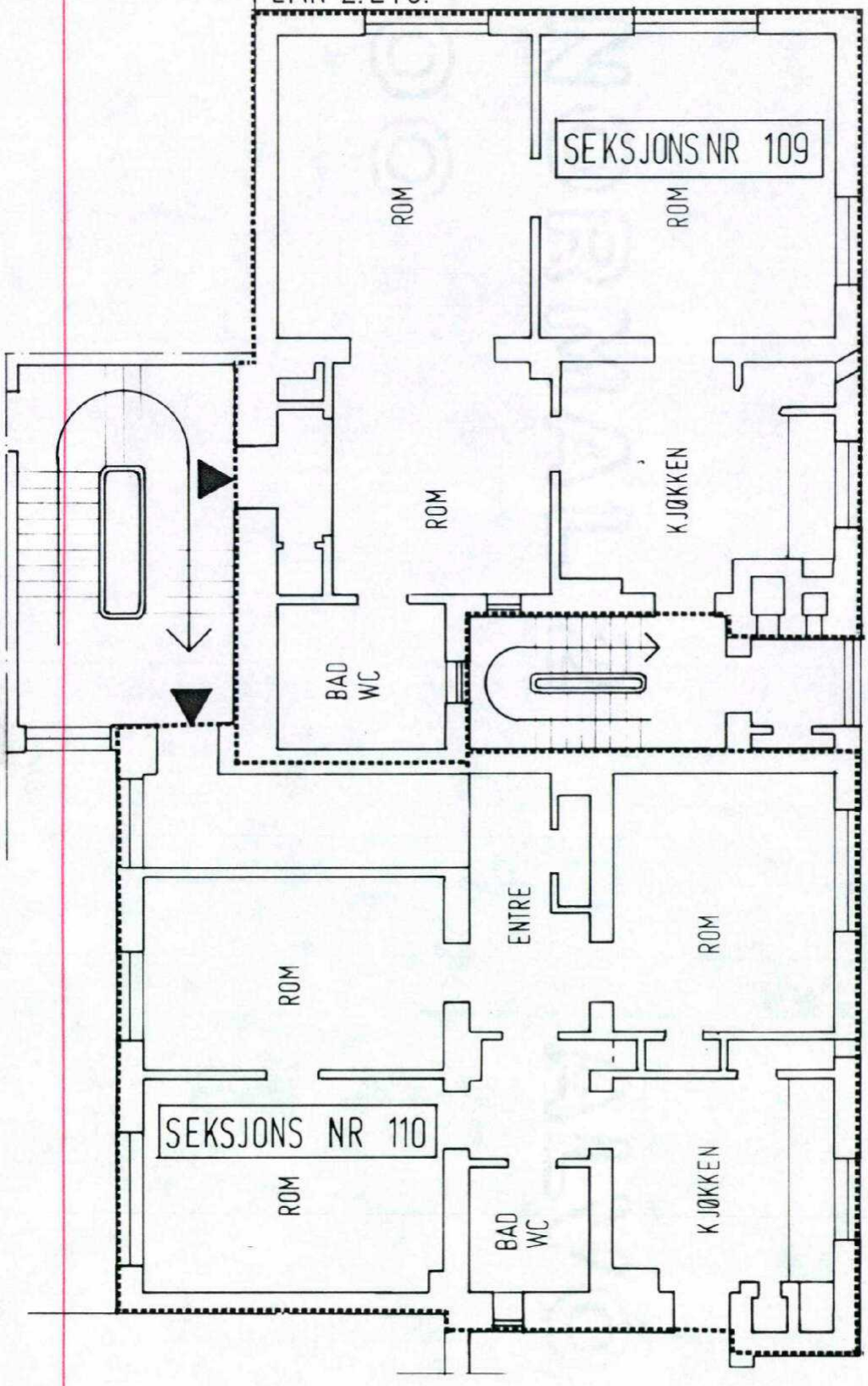
side 94

GNR. 216 BNR. 65
KIRKEVN. 95 0361 OSLO 3
PLAN 1. ETG.



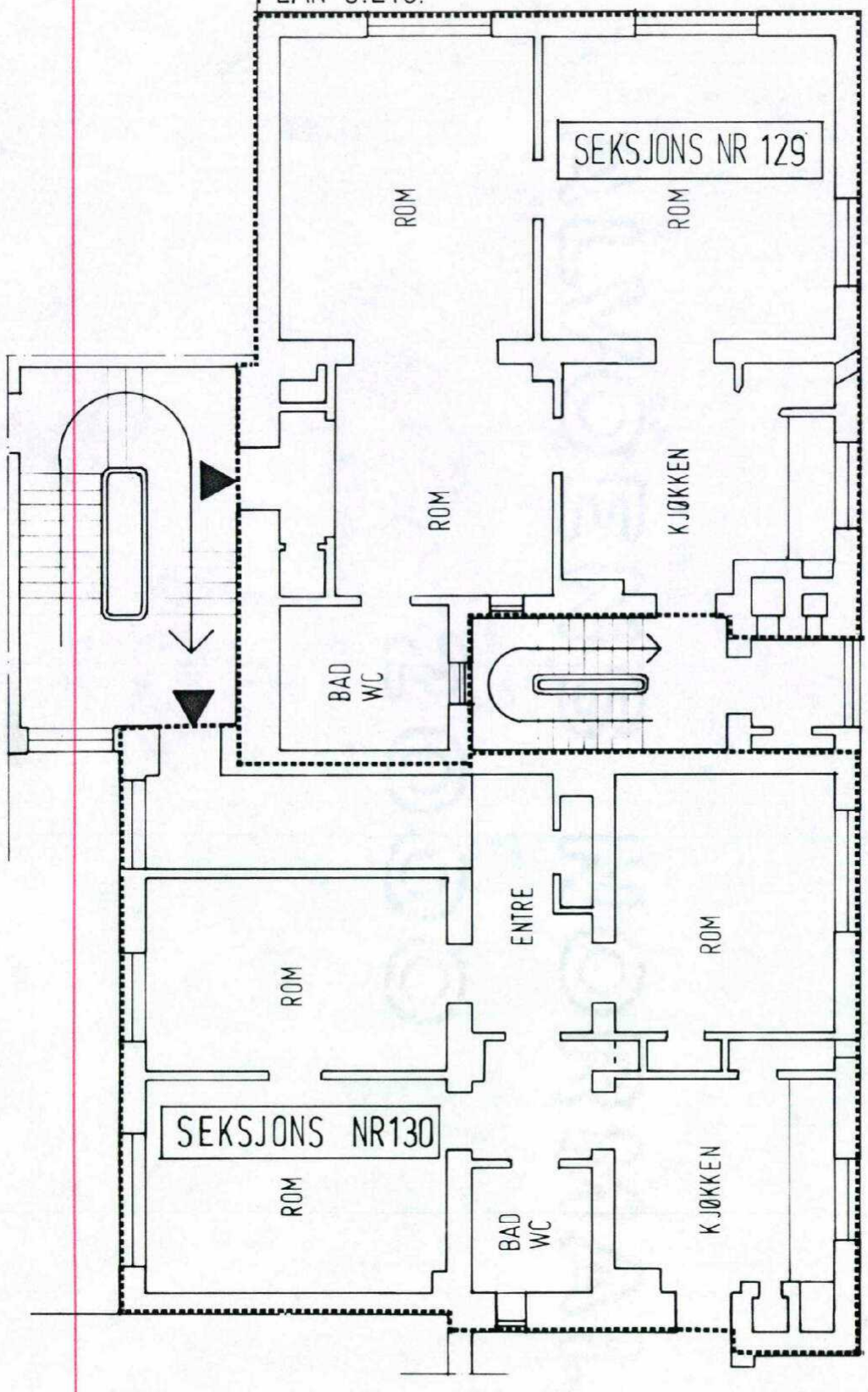
GNR. 216 BNR. 65
KIRKEVN. 95 0361 OSLO 3
PLAN 2. ETG.

side 95



side 96

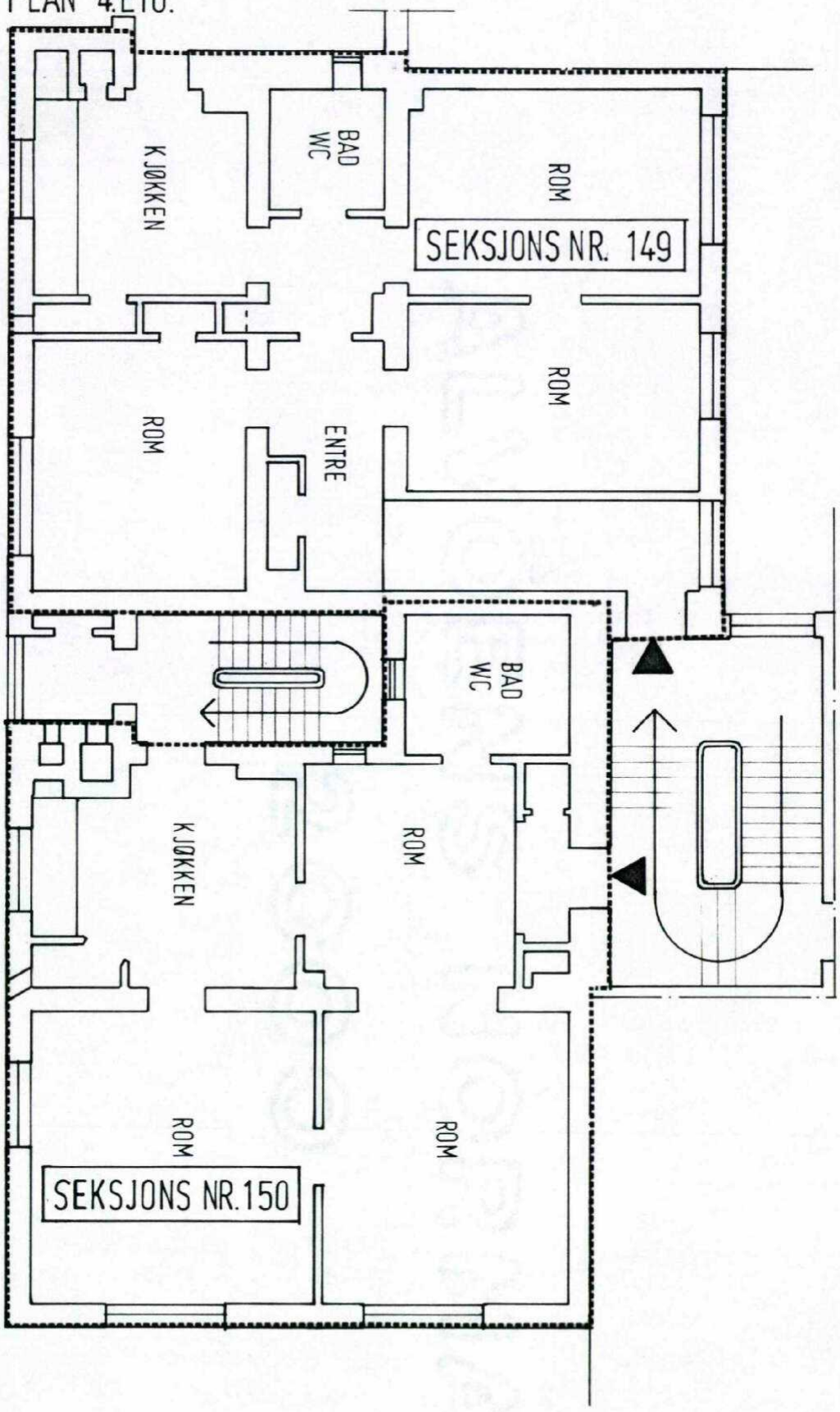
GNR 216 BNR.65
KIRKEVN.95 0361 OSLO3
PLAN 3.ETG.



side 97

GNR. 216 BNR. 65
KIRKEVN. 95 0361 OSLO 3

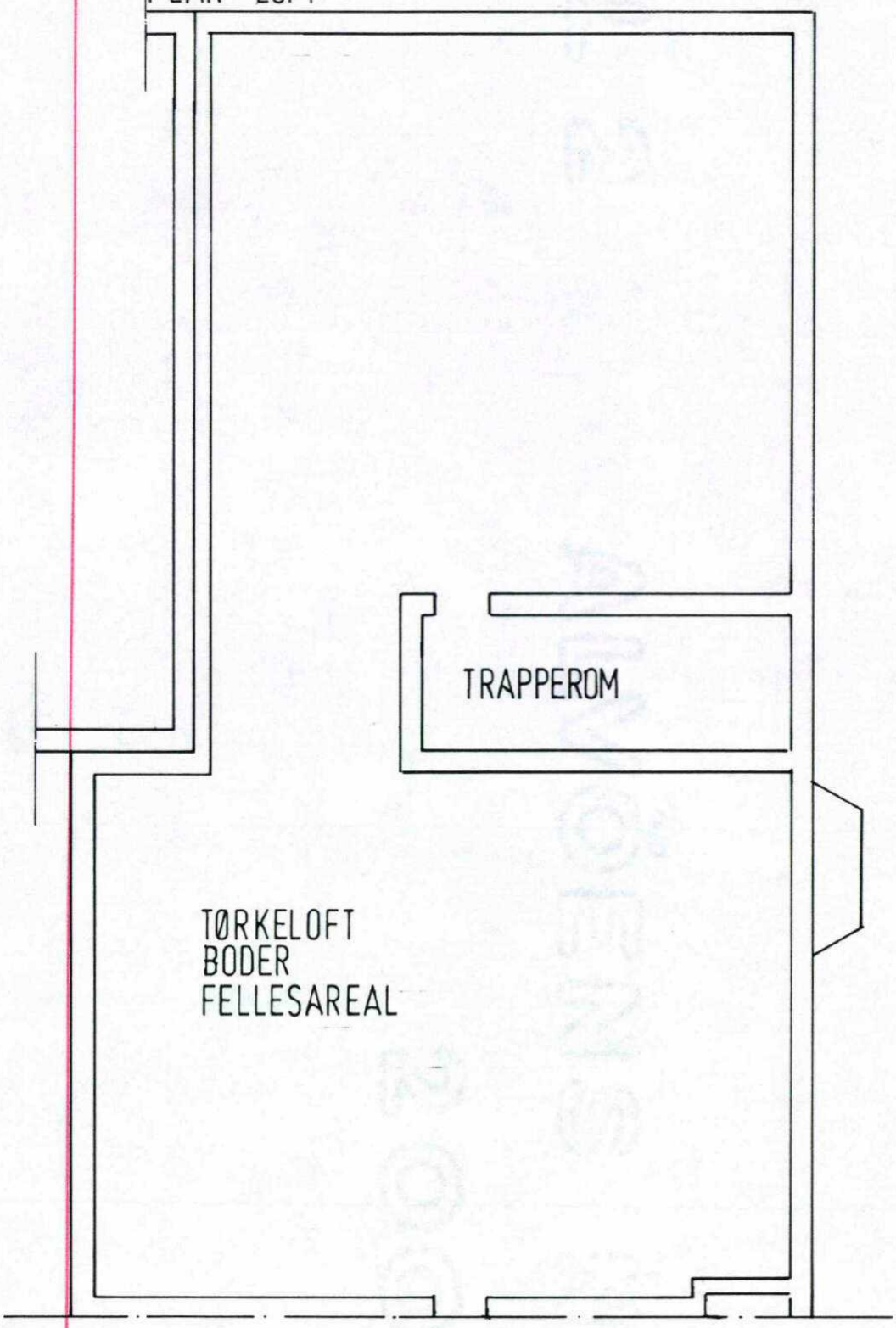
PLAN 4. ETG.

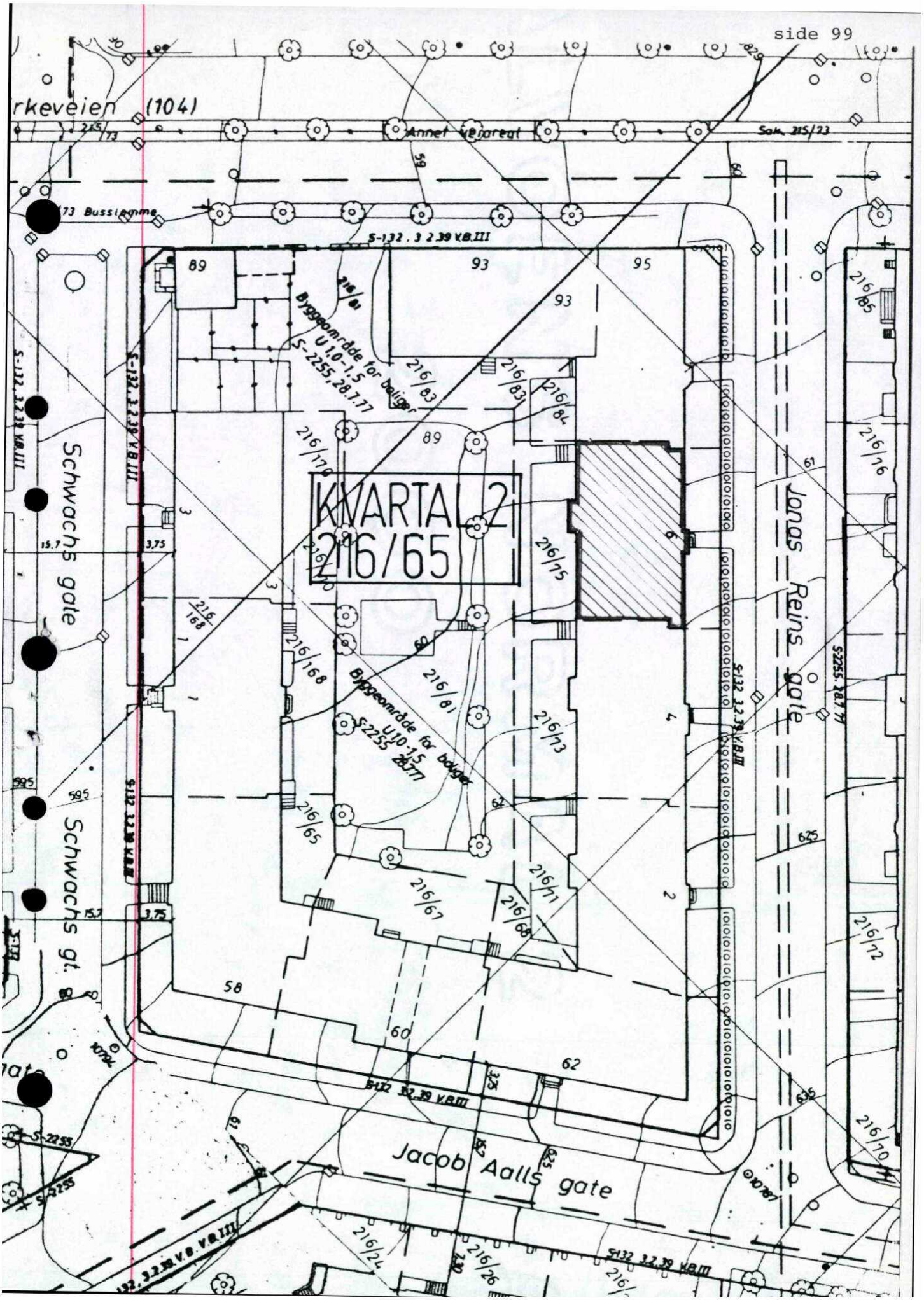


side 98

GNR. 216 BNR. 65
KIRKEVN. 95 0361 OSLO 3

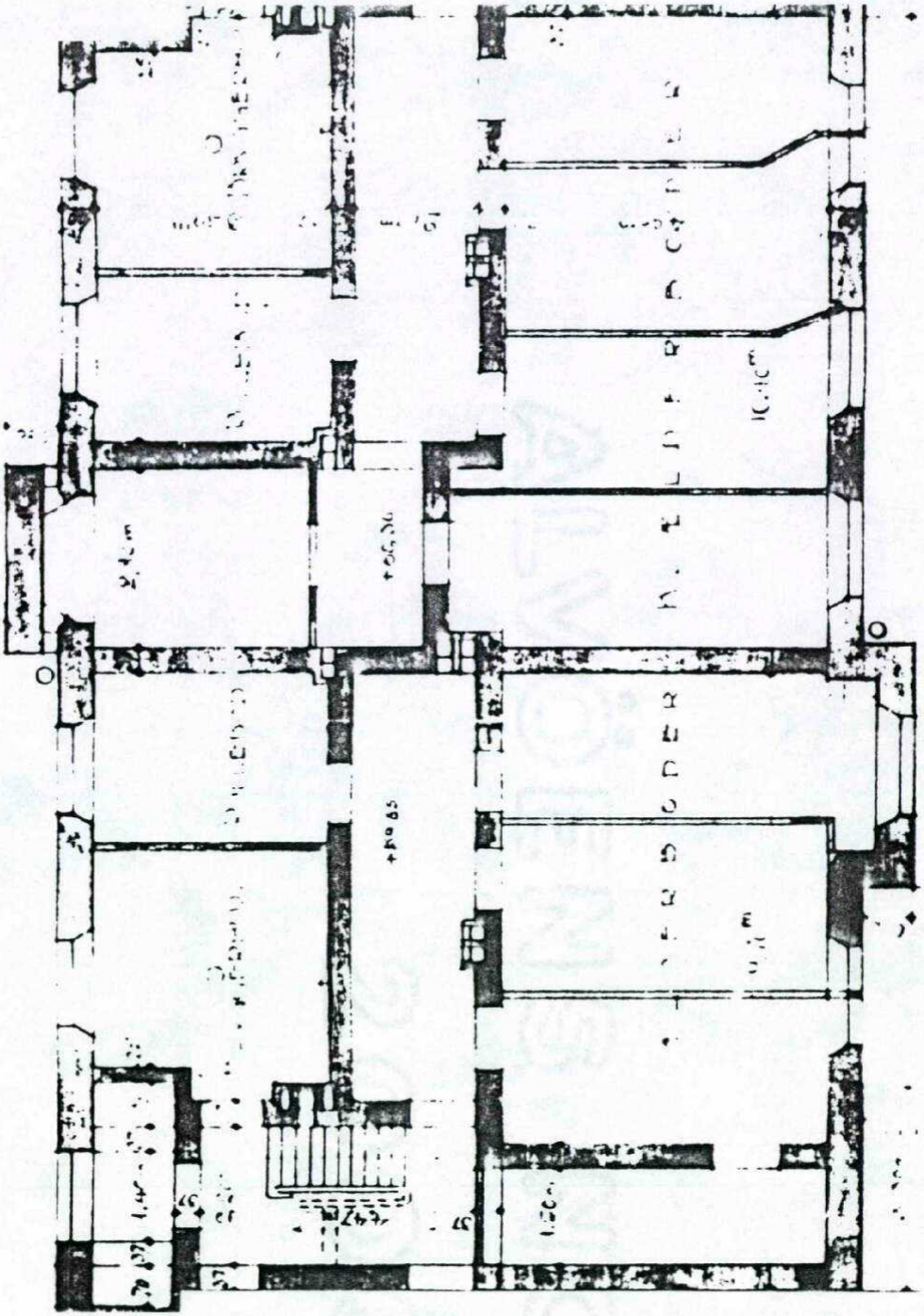
PLAN LOFT




side 99
rkeveien (104)
Annet kjøreareal
Som 215/73
Busslomme
S-132 . 3 2.39 V.B.III
89
93
95
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
216/83
216/84
216/85
216/176
216/170
KVARTAL 2
216/65
216/75
216/168
216/81
216/73
216/67
216/71
216/68
216/72
216/70
216/24
216/26
Schwachs gate
Schwachs gt.
Jonas Reins gate
Jacob Aalls gate
58
60
62

GNR. 216 BNR. 65
JONAS REINS GT. 6 0360 OSLO 3

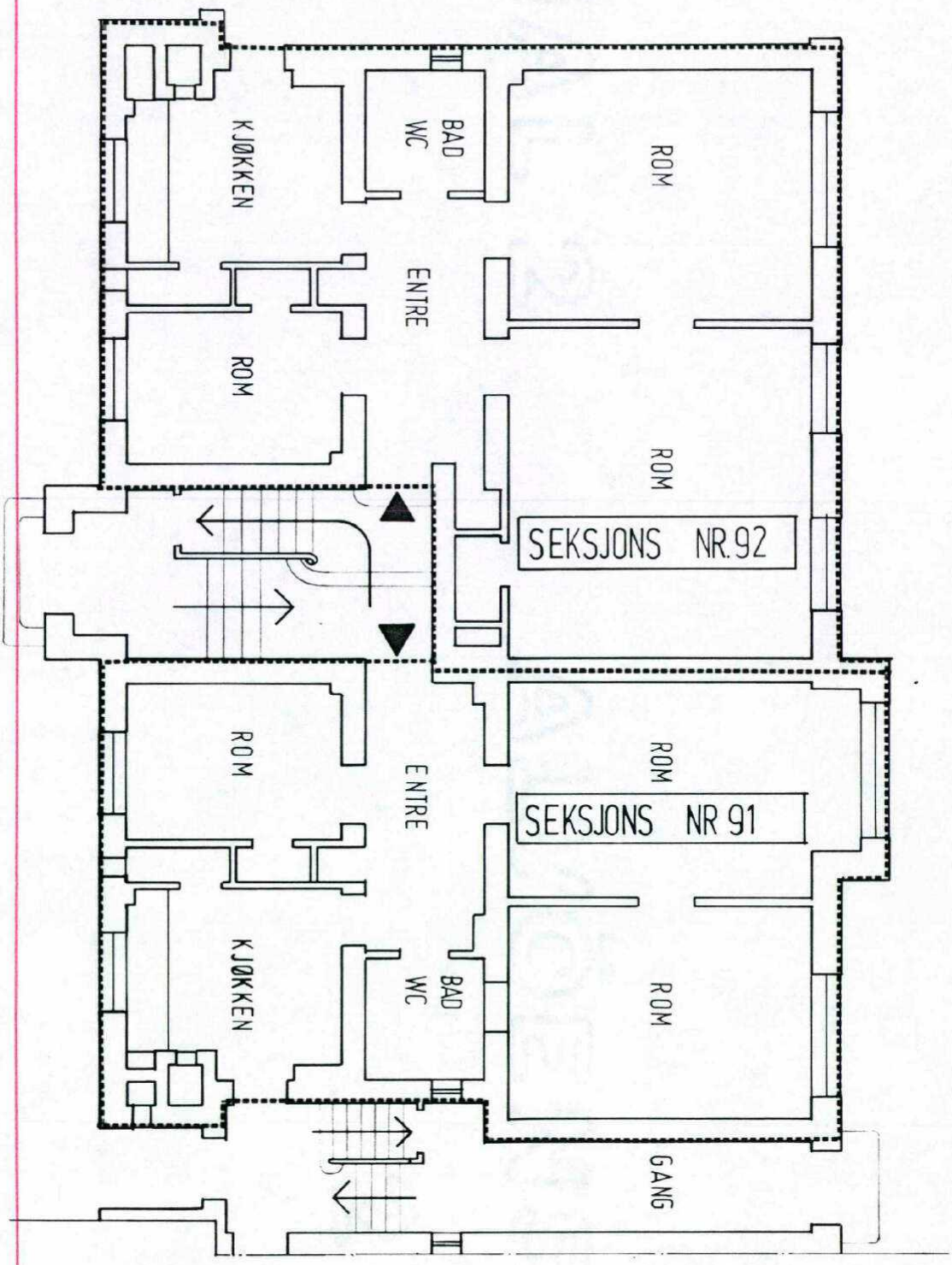
PLAN KJELLER



side 101

GNR. 216 BNR. 65
JONAS REINS GT. 6 0360 OSLO 3

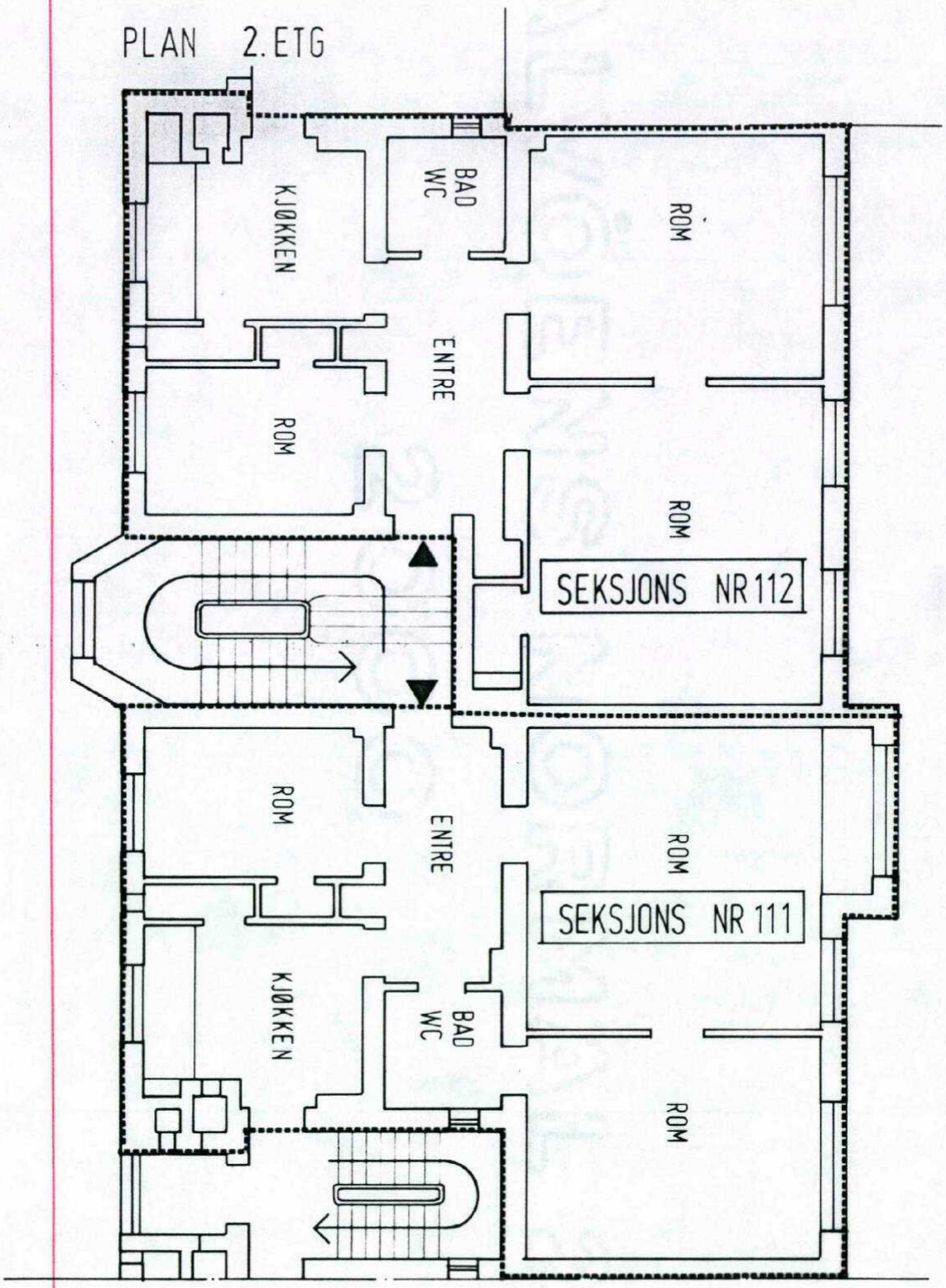
PLAN 1.ETG.



side 102

GNR. 216 BNR. 65
JONAS REINS GT. 6 0360 OSLO 3

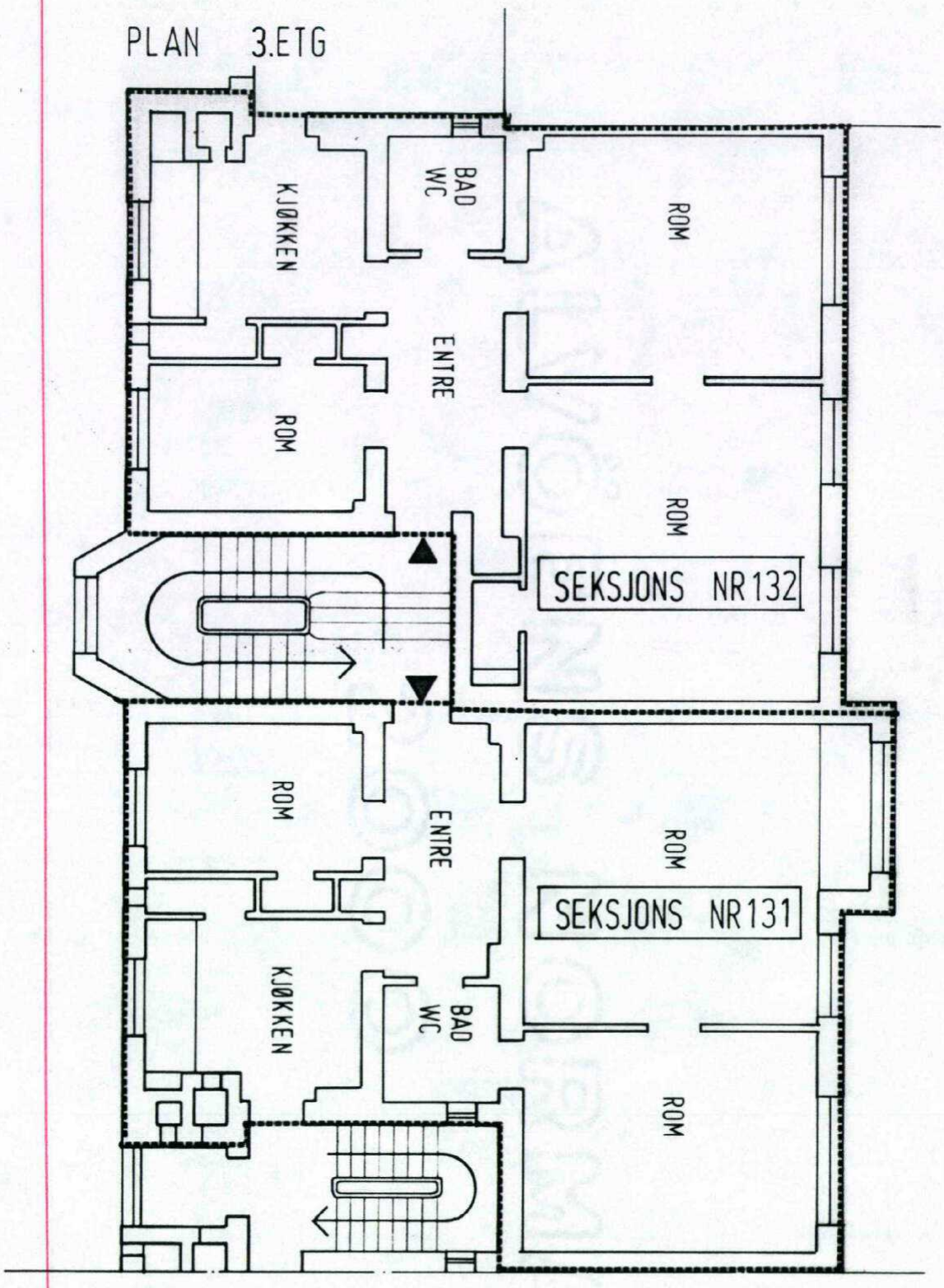
PLAN 2. ETG



side 103

GNR. 216 BNR. 65
JONAS REINS GT. 6 0360 OSLO 3

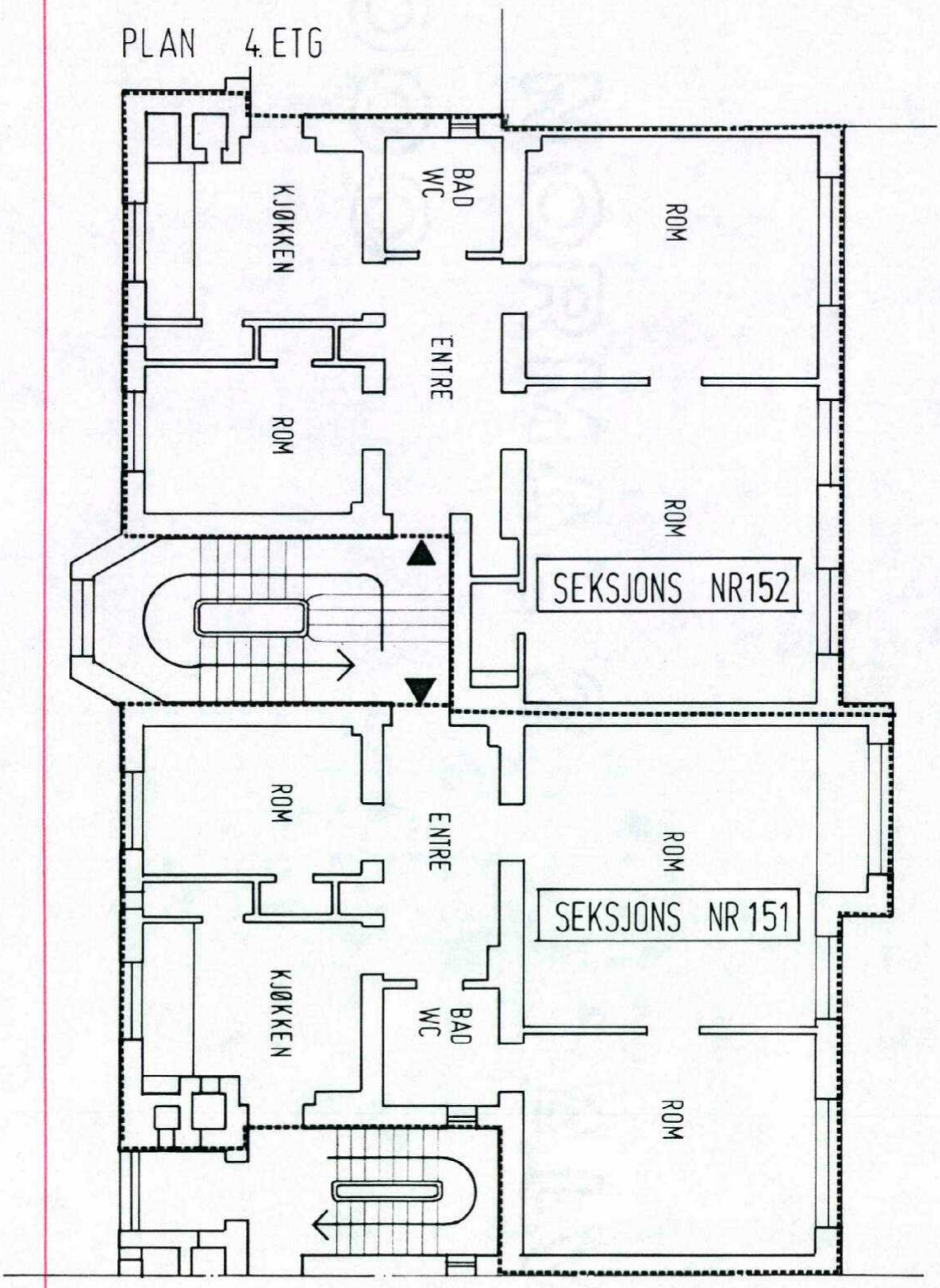
PLAN 3.ETG



side 104

GNR. 216 BNR. 65
JONAS REINS GT. 6 0360 OSLO 3

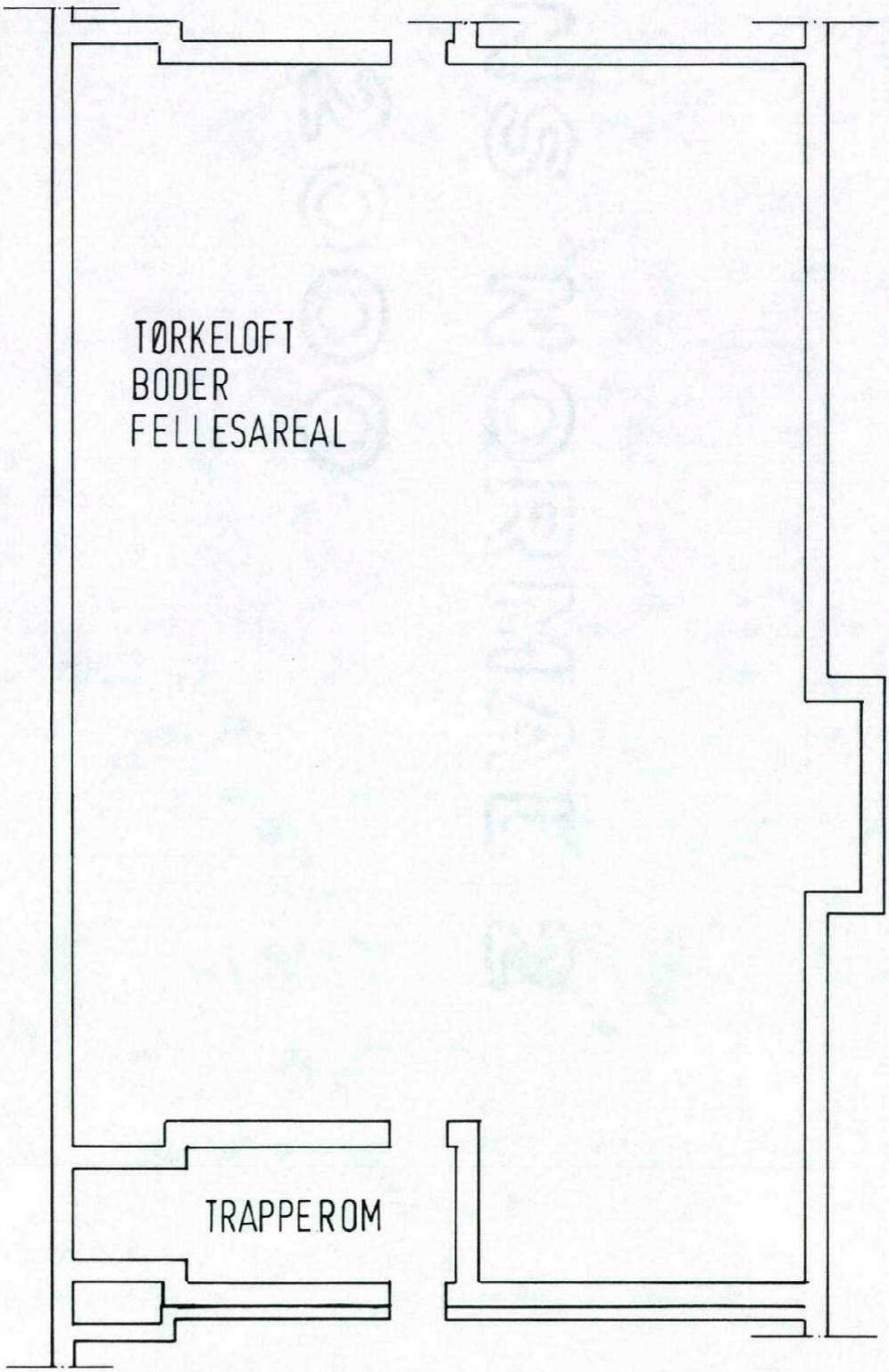
PLAN 4. ETG

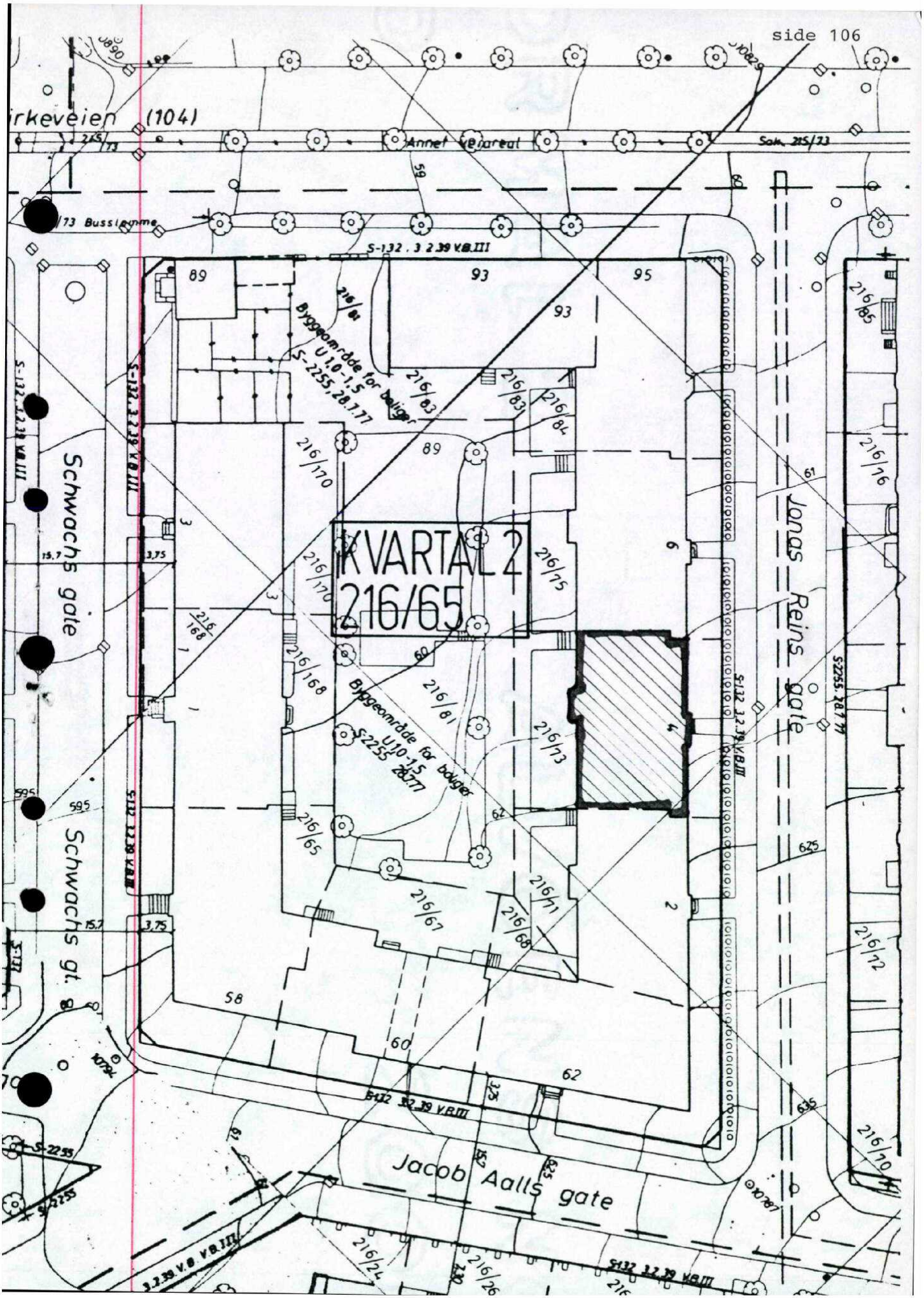


side 105

GNR. 216 BNR. 65
JONAS REINS GT. 6 0360 OSLO 3

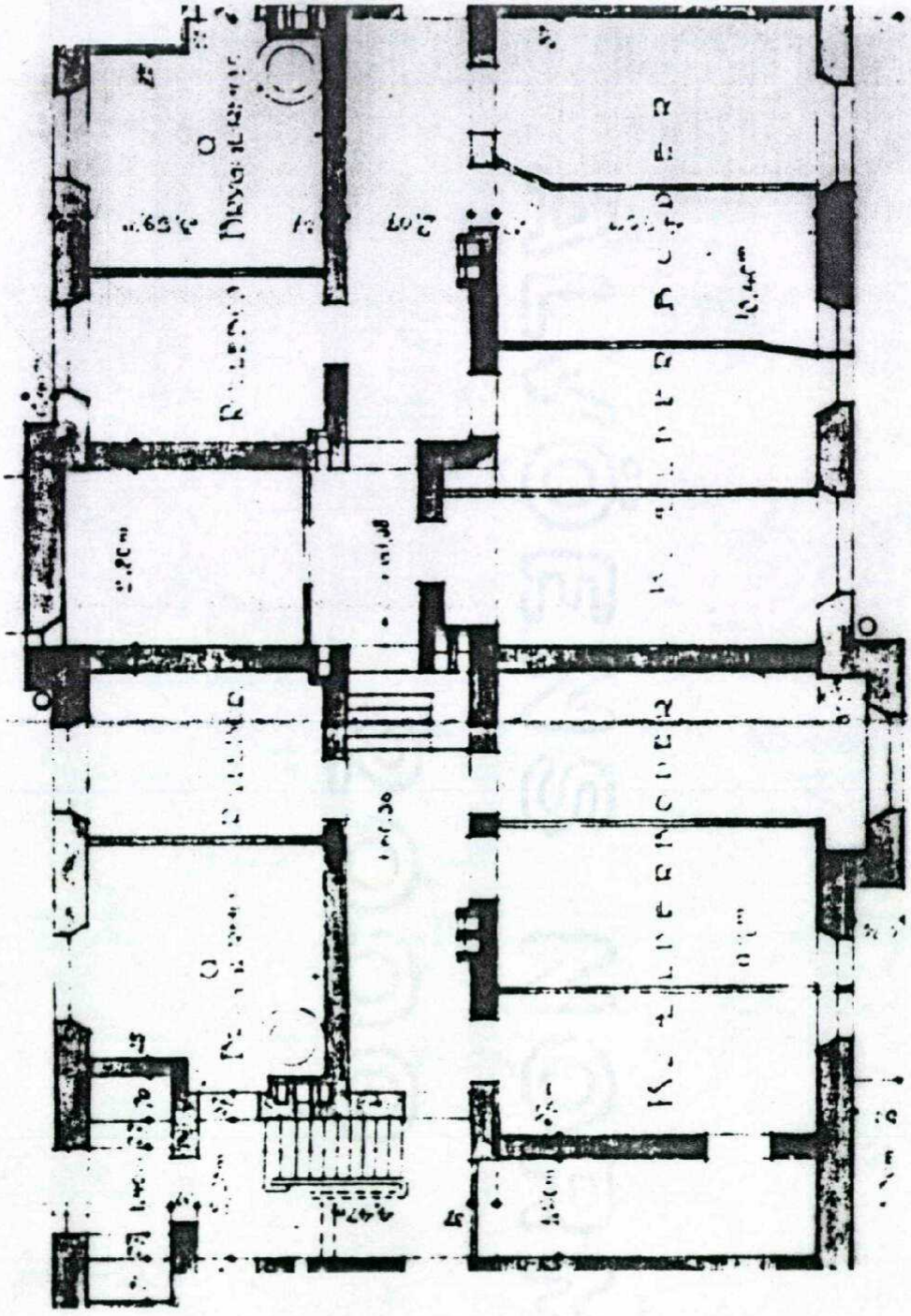
PLAN LOFT




side 106
Annet vegareal
Byggeområde for boliger
U1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
KVARTAL 2
216/65
Schwachs gate
Schwachs gt.
Jonas Reins gate
Jacob Aalls gate
89
93
95
58
60
62

GNR. 216 BNR. 65
JONAS REINS GT. 4 0360 OSLO 3

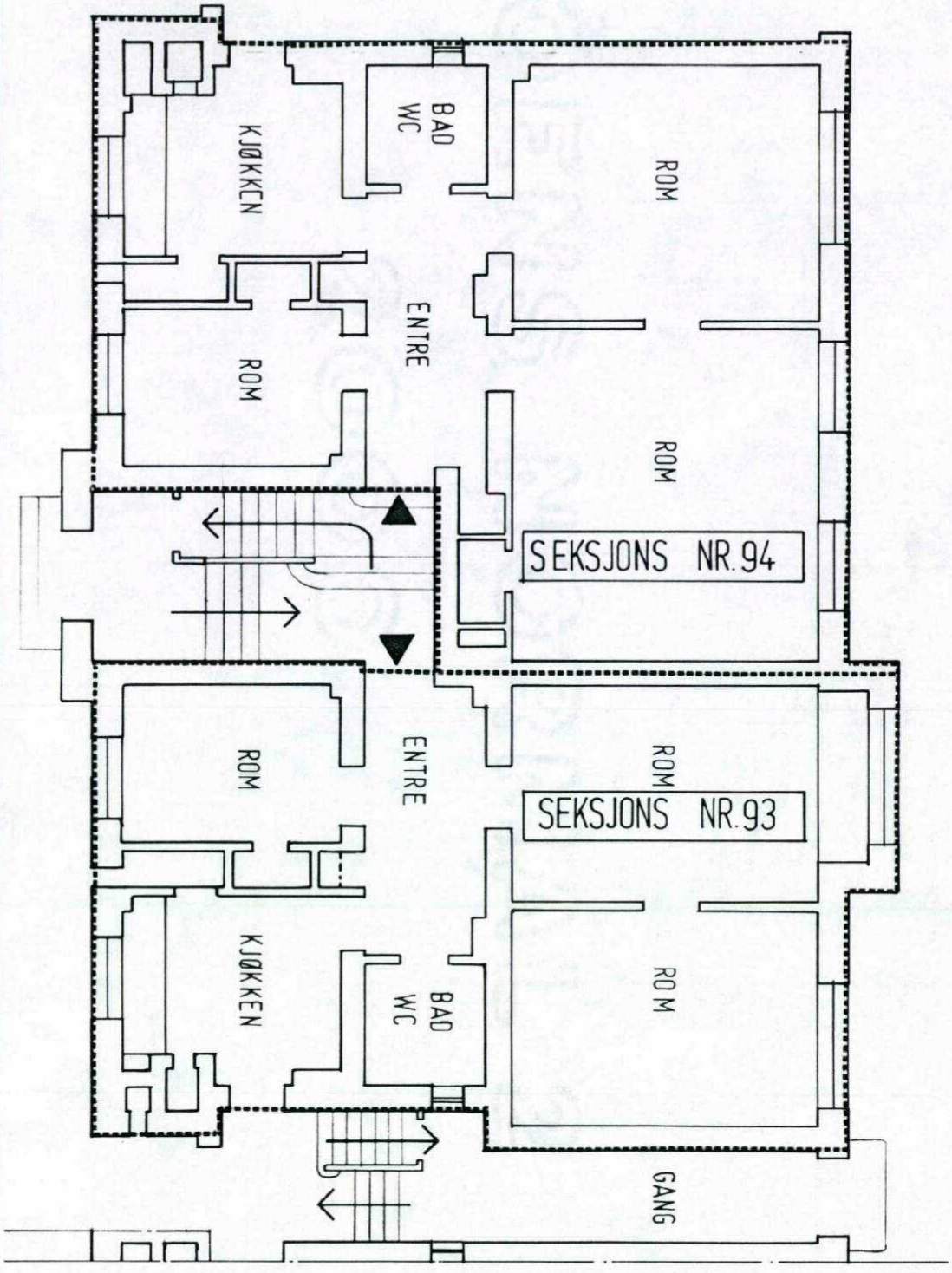
PLAN KJELLER



side 108

GNR. 216 BNR 65
JONAS REINS GT. 4 0360 OSLO 3

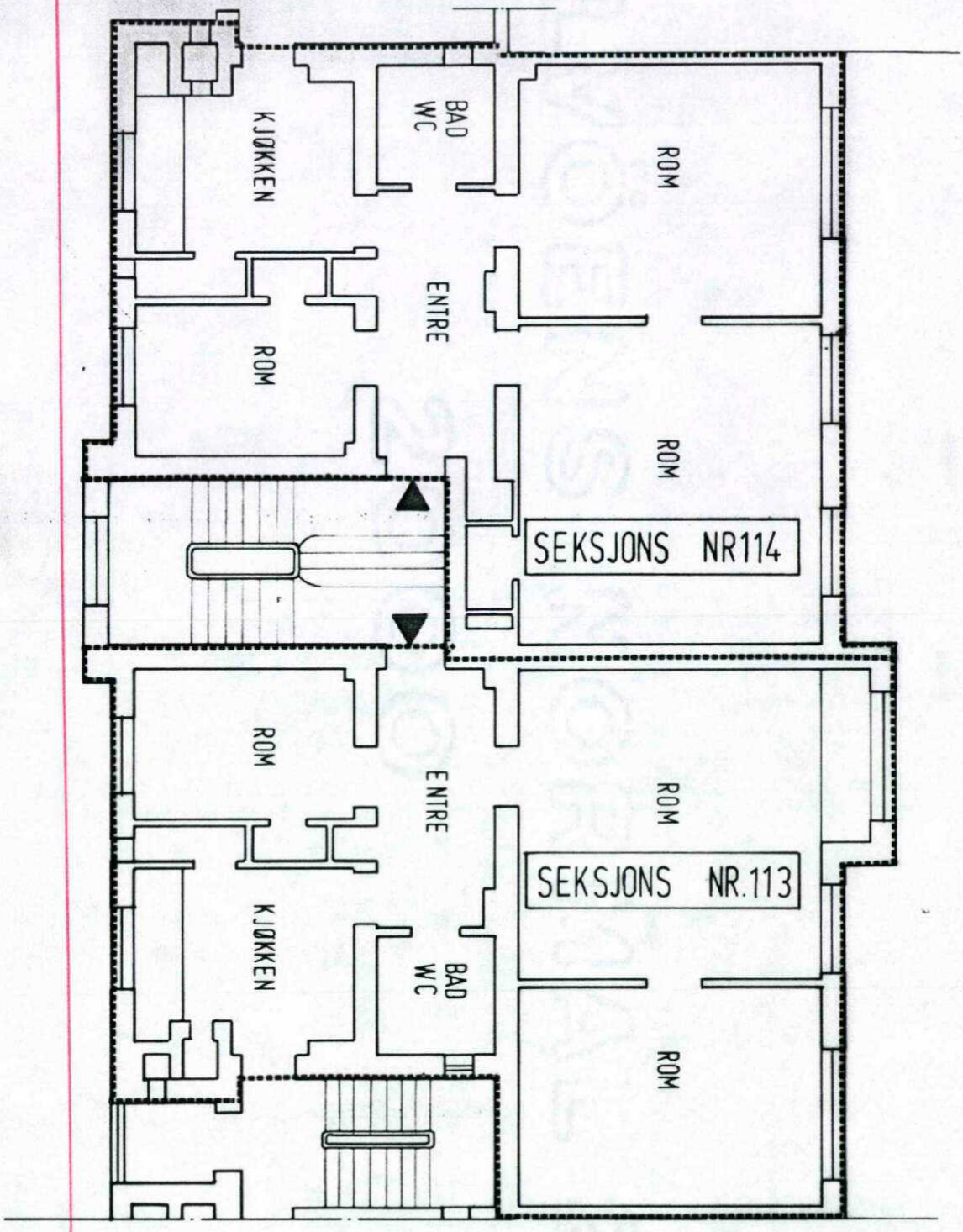
PLAN 1. ETG.



side 109

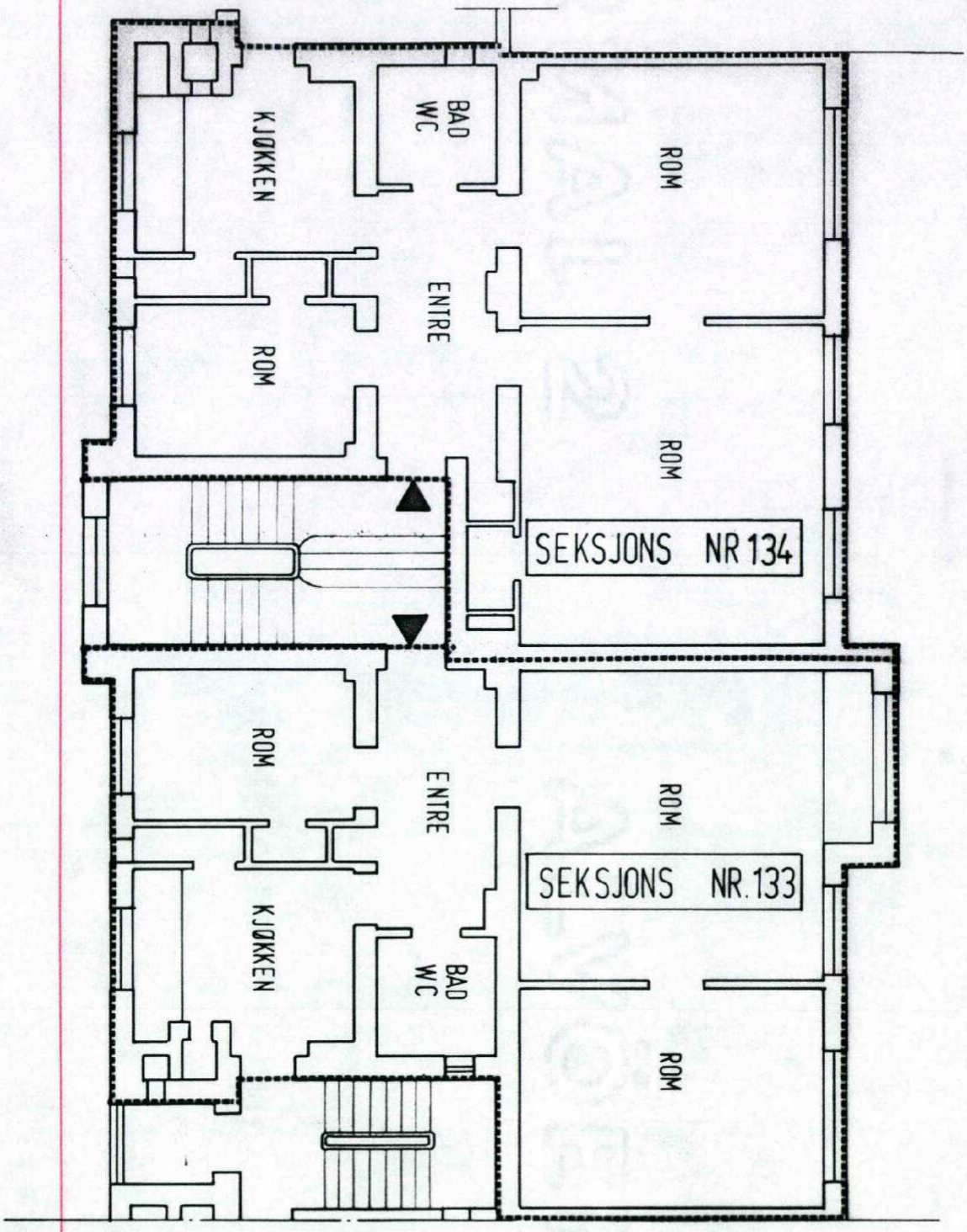
GNR. 216 BNR. 65
JONAS REINS GT. 4 0360 OSLO 3

PLAN 2. ETG.



GNR. 216 BNR. 65 side 110
JONAS REINS GT. 4 0360 OSLO 3

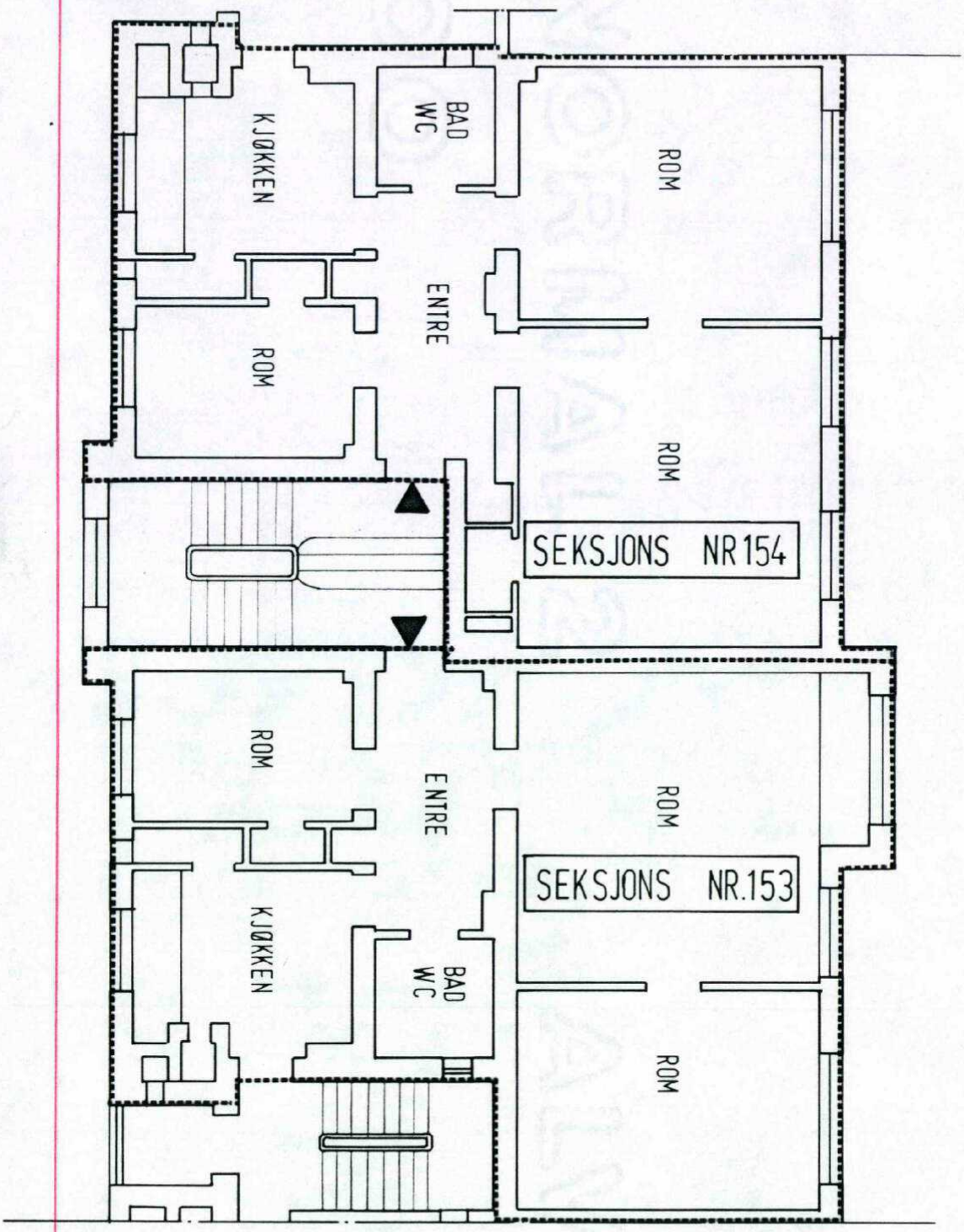
PLAN 3. ETG.



GNR. 216 BNR. 65
JONAS REINS GT. 4 0360 OSLO 3

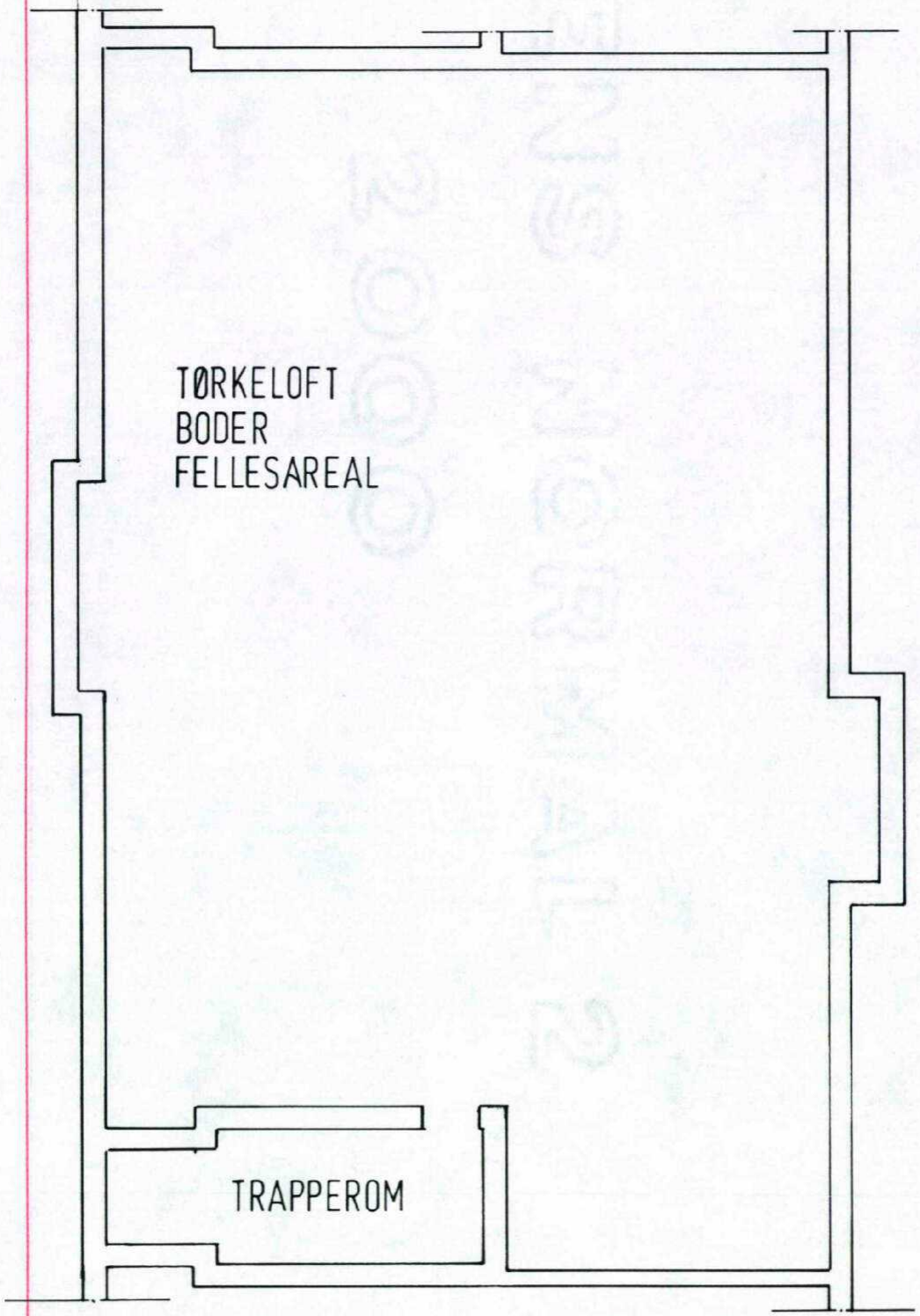
side 111

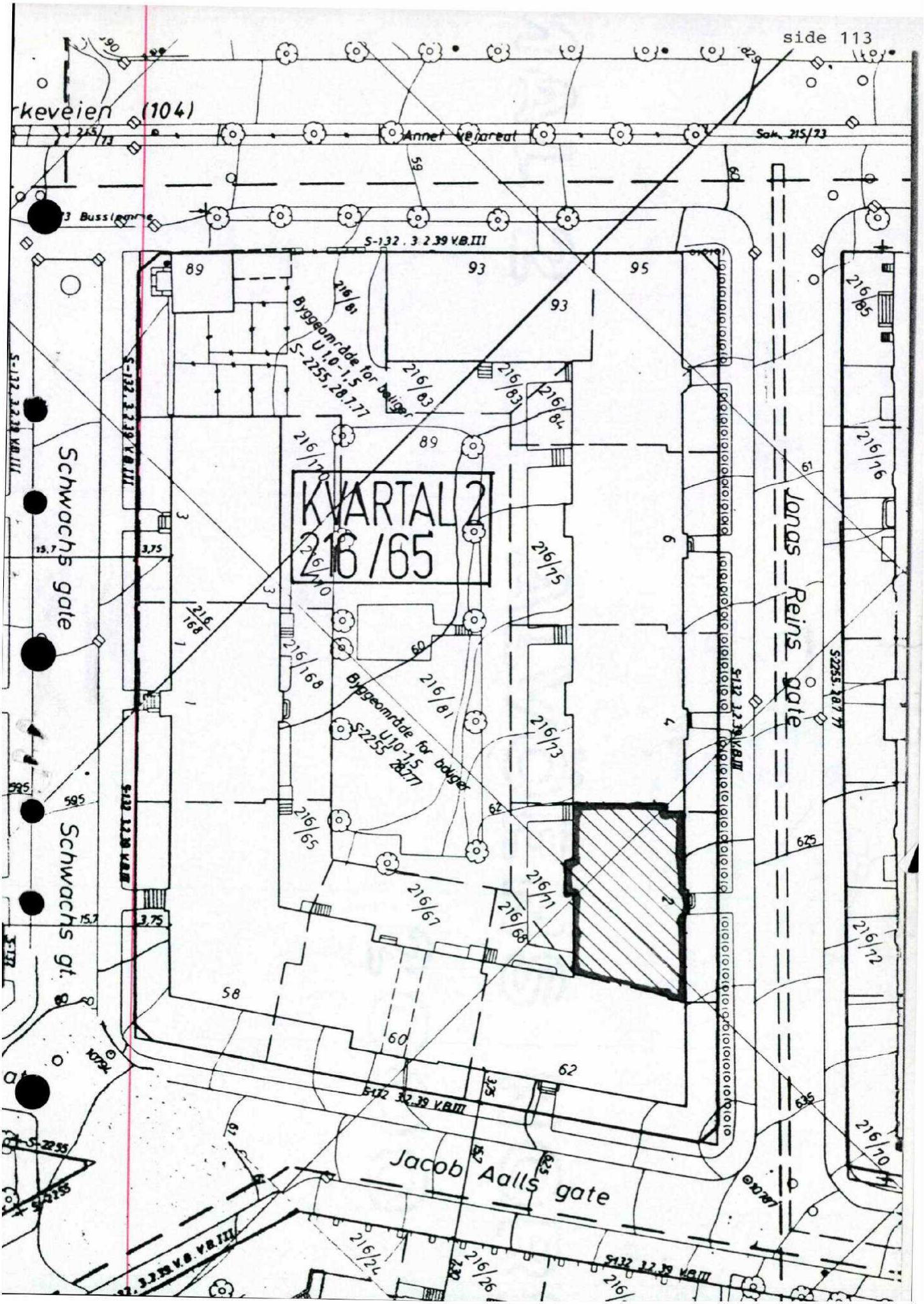
PLAN 4. ETG.



GNR. 216 BNR.65 side 112
JONAS REINS GT.4 0360 OSLO3

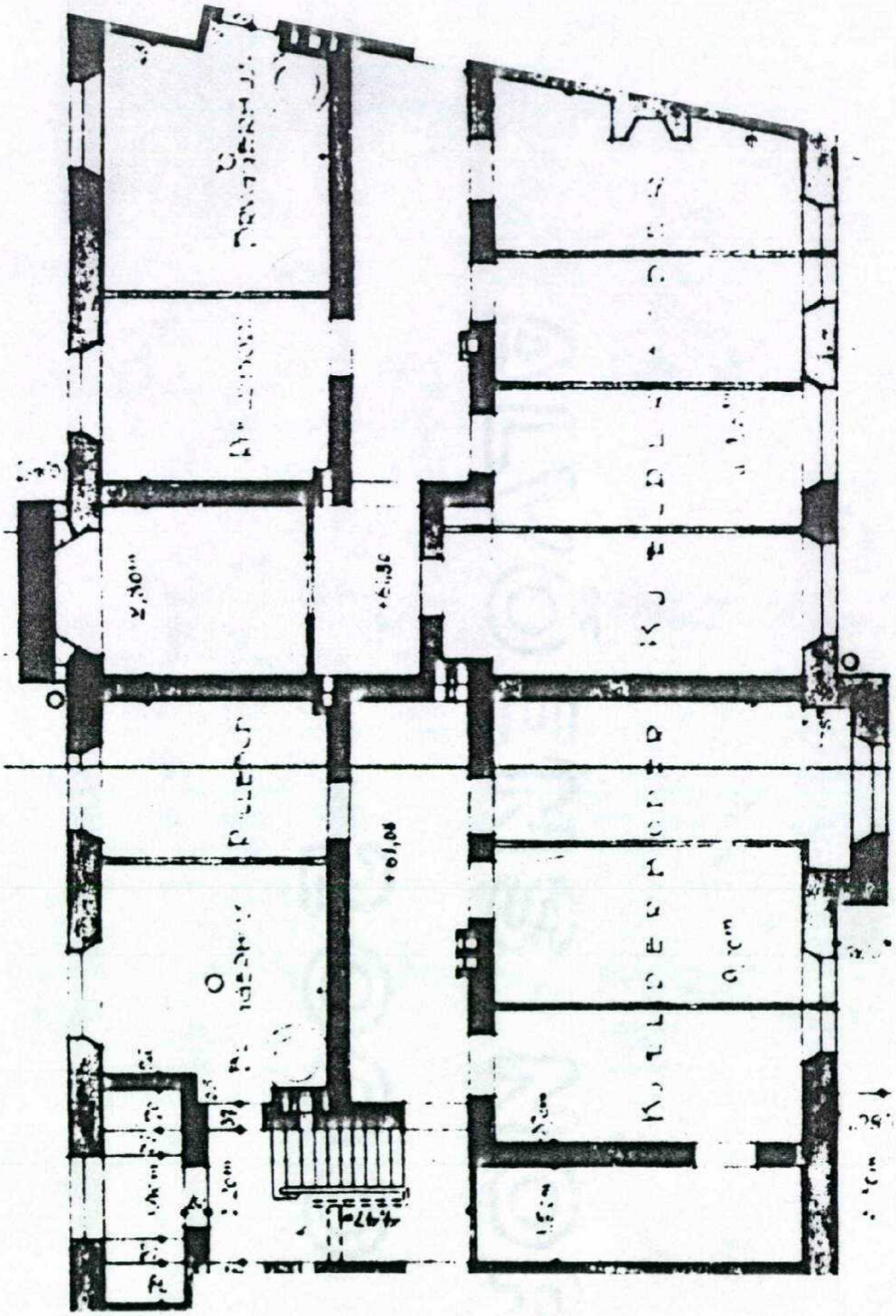
PLAN LOFT




side 113
KVARTAL 2
216/65
Schwachs gate
Schwachs gt.
Jonas Reins gate
Jacob Aalls gate
Annet vegareal
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
U10-15
S-132 32.39 V.B.III

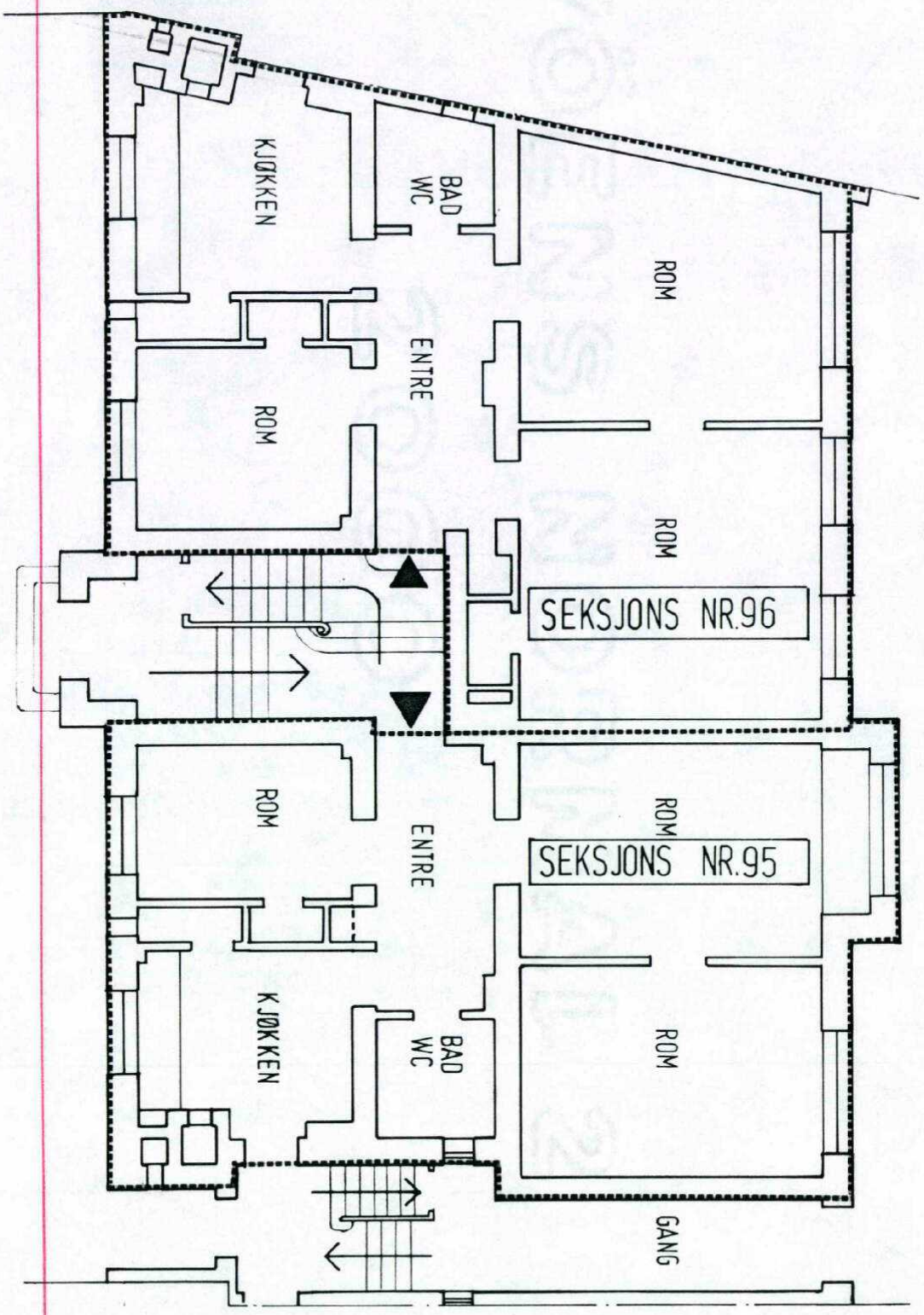
GNR. 216 BNR. 65
JONAS REINS GT. 2 0360 OSLO 3

PLAN KJELLER



GNR.216 BNR65
JONAS REINS GT. 2 0360 OSLO 3

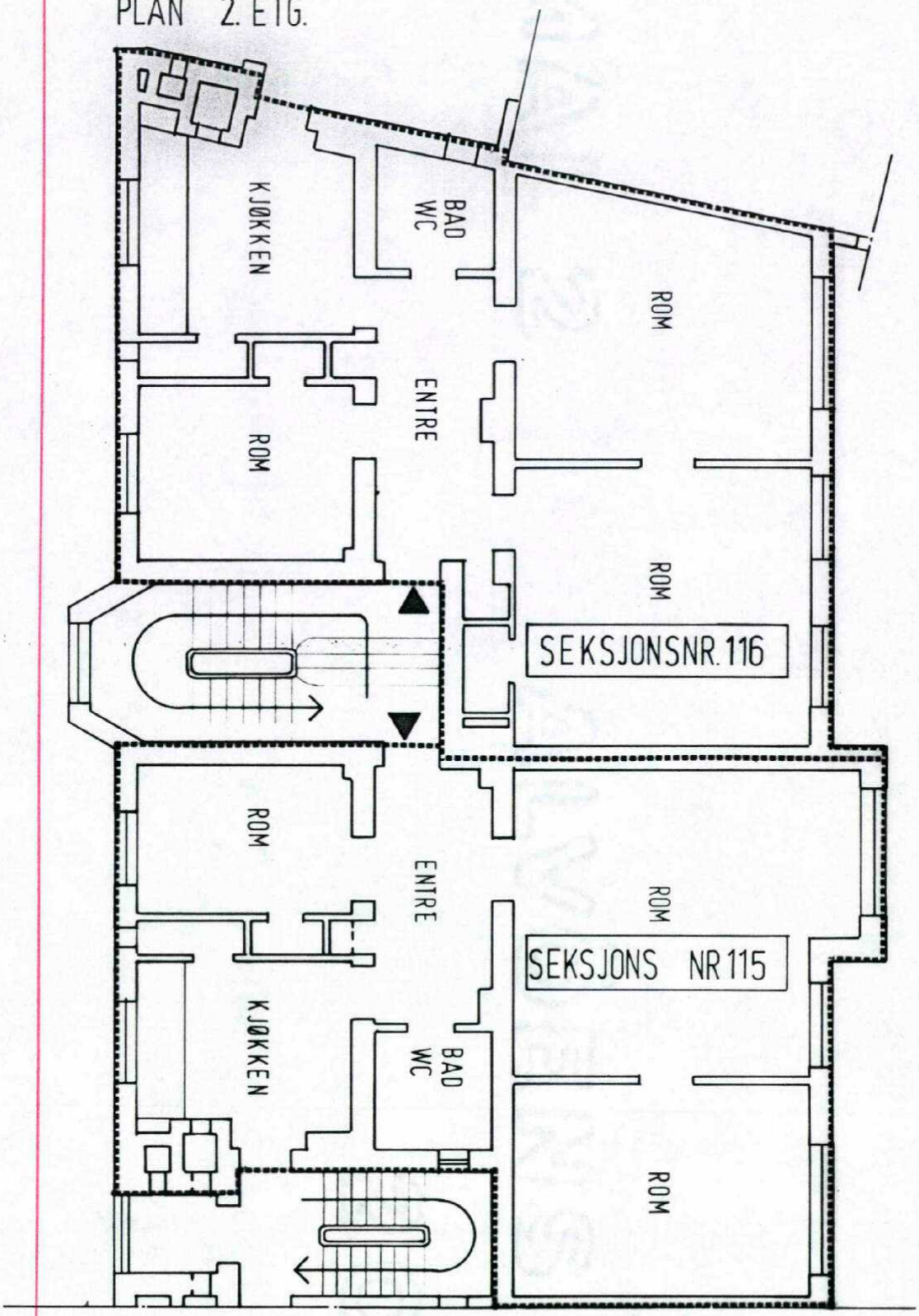
PLAN 1.ETG.



side 116

GNR. 216 BNR.65
JONAS REINS GT. 2 0360 OSLO 3

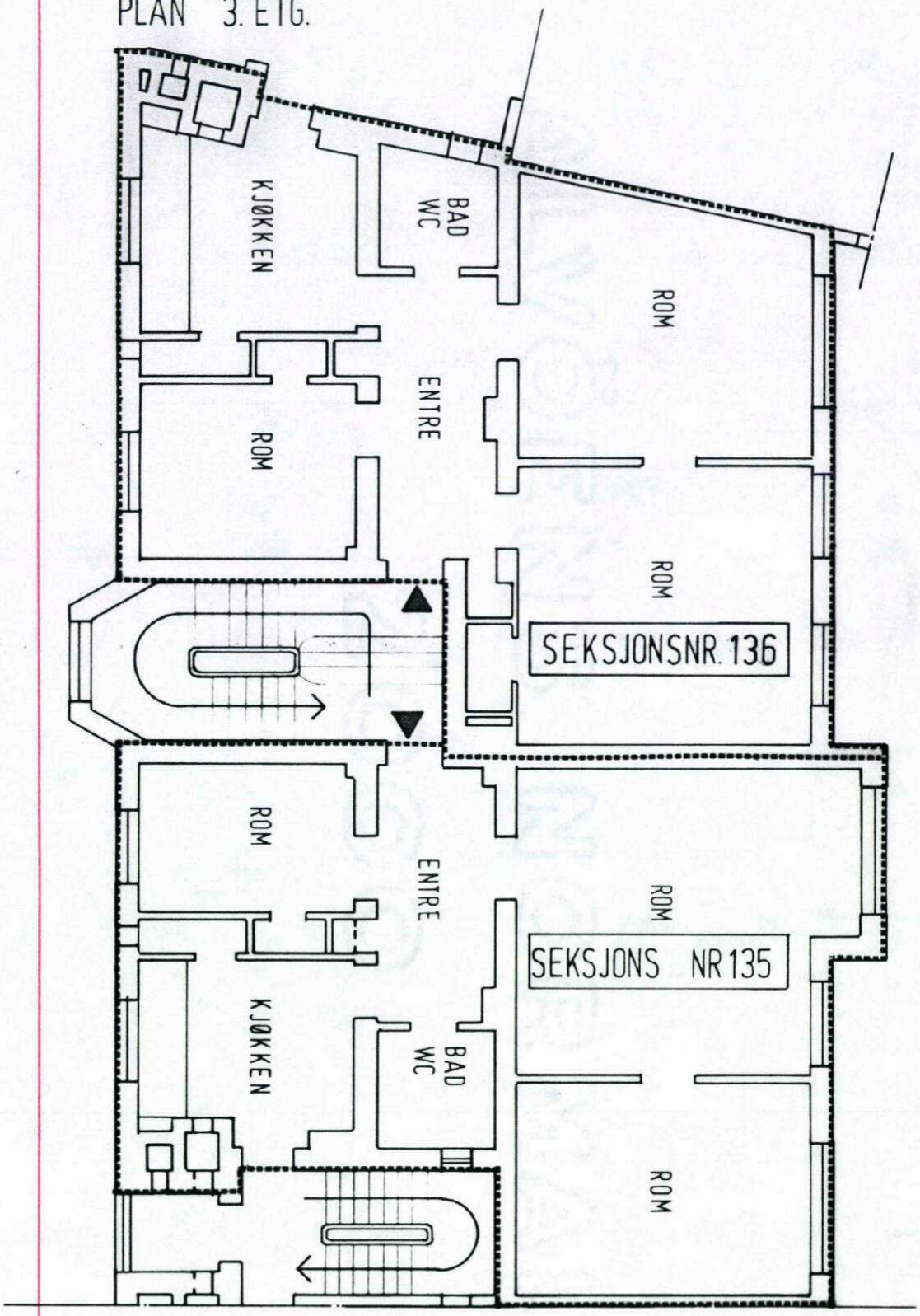
PLAN 2. ETG.



side 117

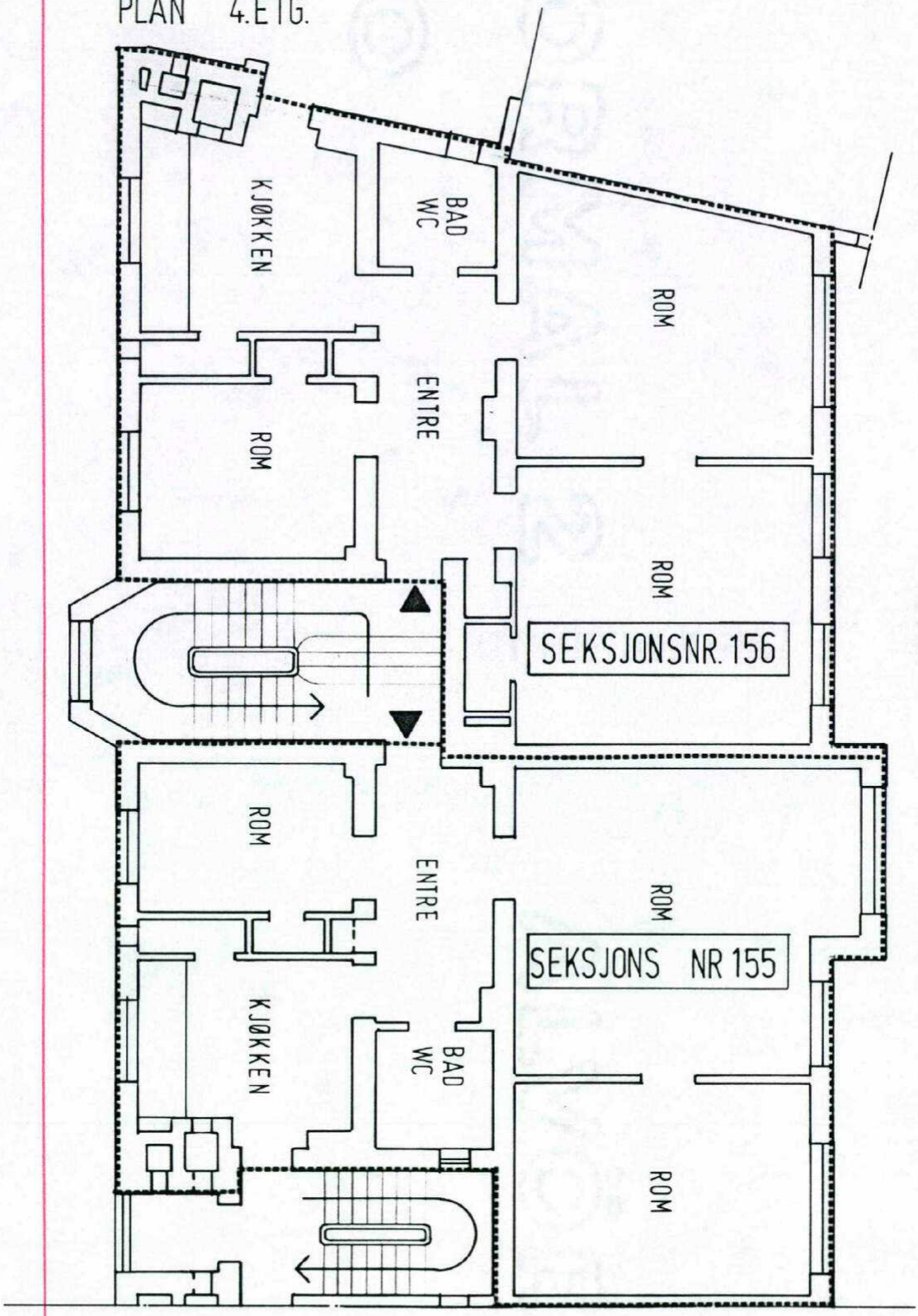
GNR. 216 BNR. 65
JONAS REINS GT. 2 0360 OSLO 3

PLAN 3. ETG.



GNR. 216 BNR. 65
JONAS REINS GT. 2 0360 OSLO 3

PLAN 4.ETG.

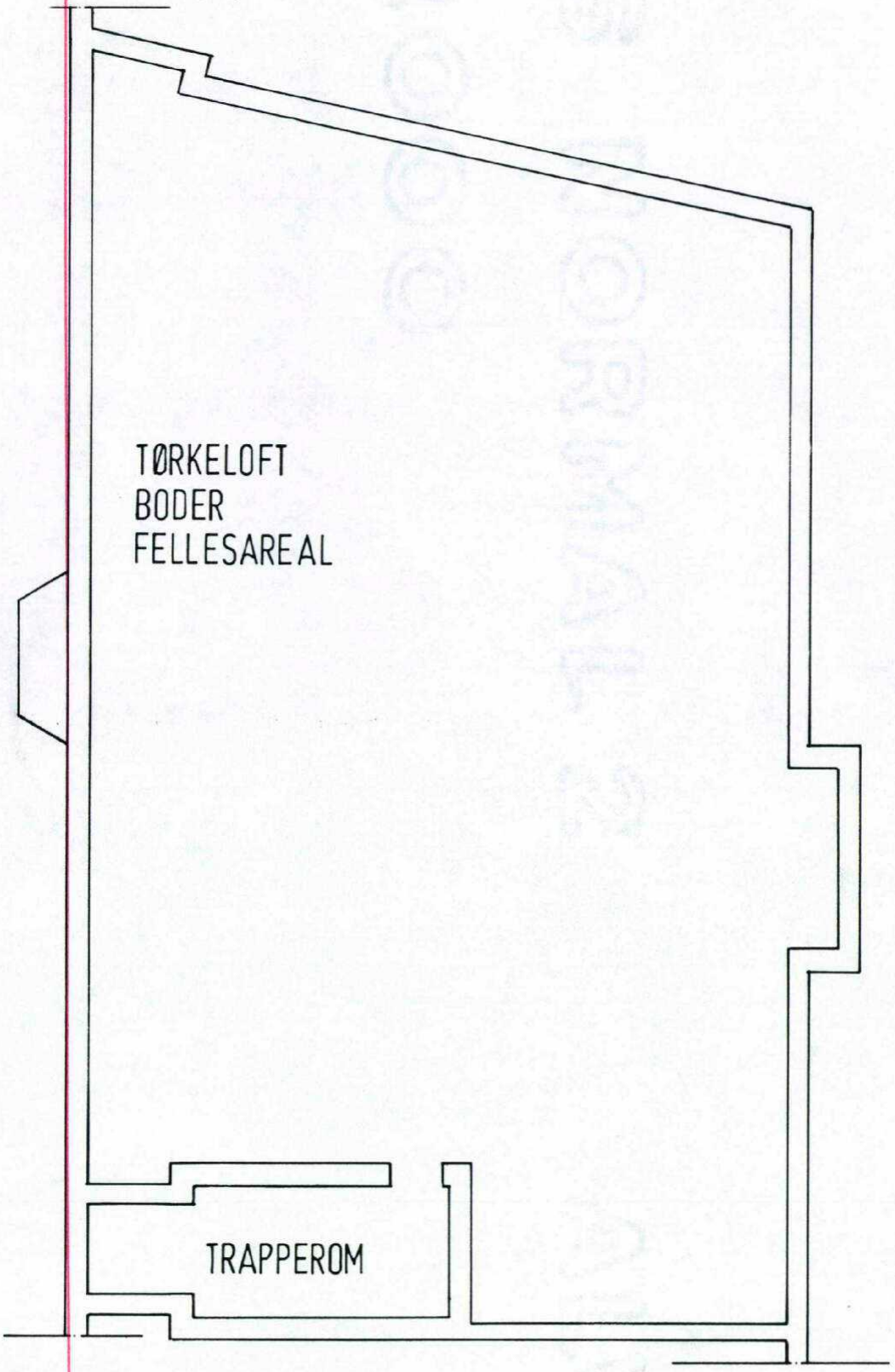


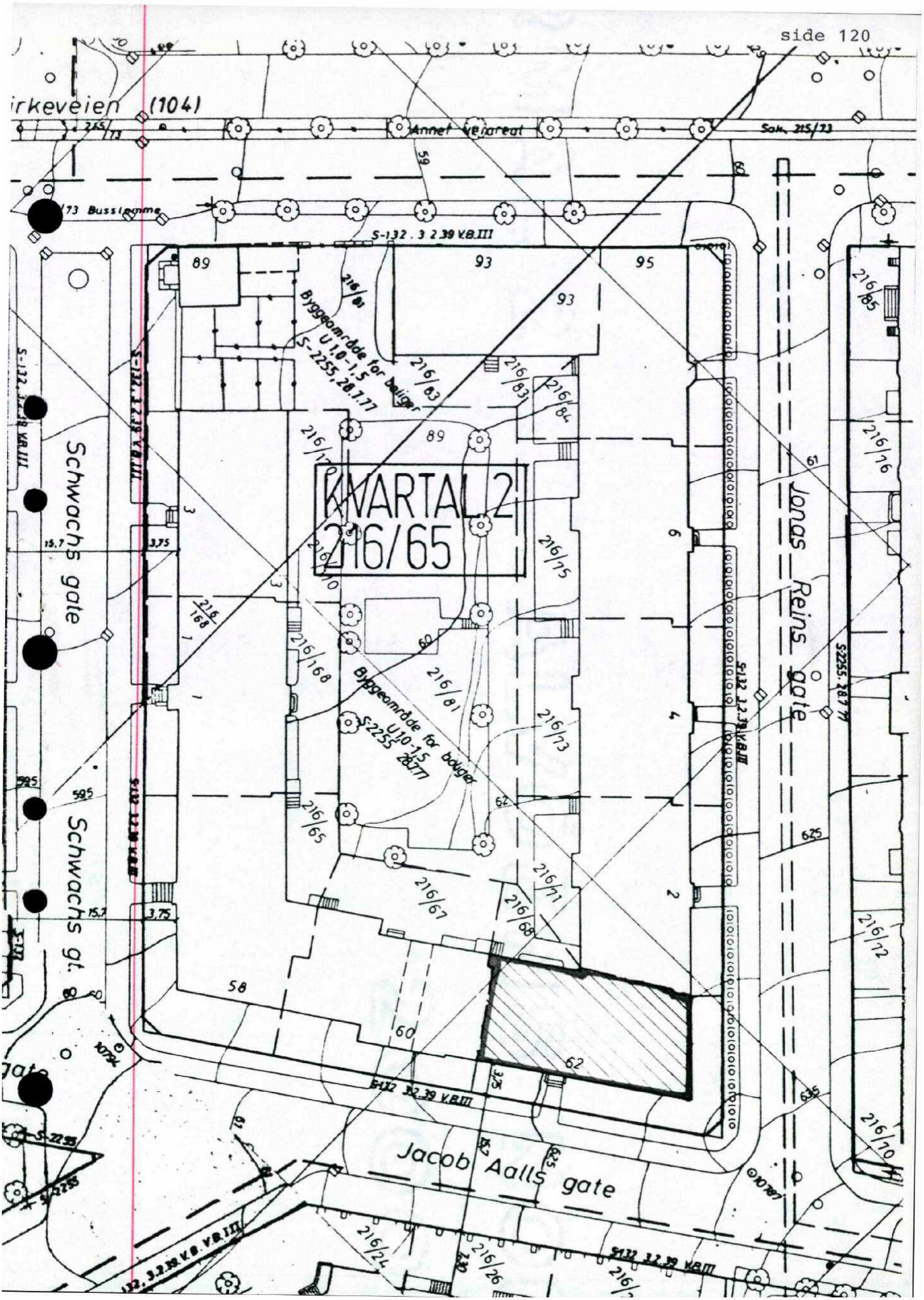
GNR. 216 BNR 65

side 119

JONAS REINS GT.2 0360 OSLO 3

PLAN LOFT

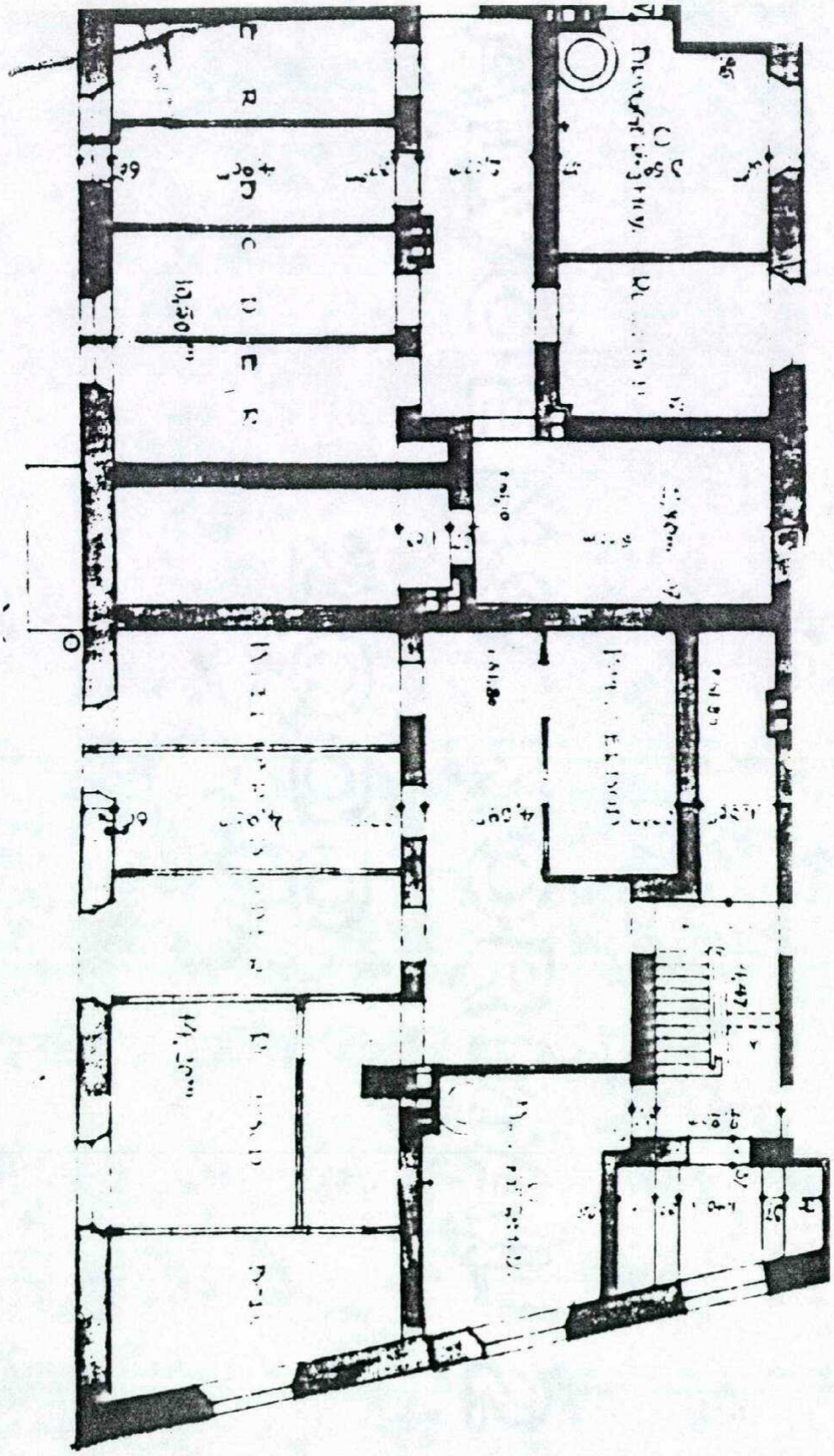



side 120
irkeveien (104)
Annet vegareal
Solv. 215/23
73 Bussl.omme
S-132 . 3 2.39 V.B.III
89
93
95
93
216/84
216/83
216/83
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.1.77
216/63
216/17
89
KVARTAL 2
216/65
Schwachs gate
3
3,75
15,7
216/168
216/10
216/75
Jonas Reins gate
S-132 2.2.39 V.B.III
S-2255. 28.1.77
216/81
Byggeområde for boliger
U10-15
S-2255 28.1.77
216/73
595
595
216/65
62
625
216/67
216/71
216/68
Schwachs gt.
58
60
62
635
Jacob Aalls gate
216/24
216/26
216/70
216/72
216/76
216/85
61

side 121

GNR. 216 BNR.65
JACOB AALLS GT. 62 0364 OSLO 3

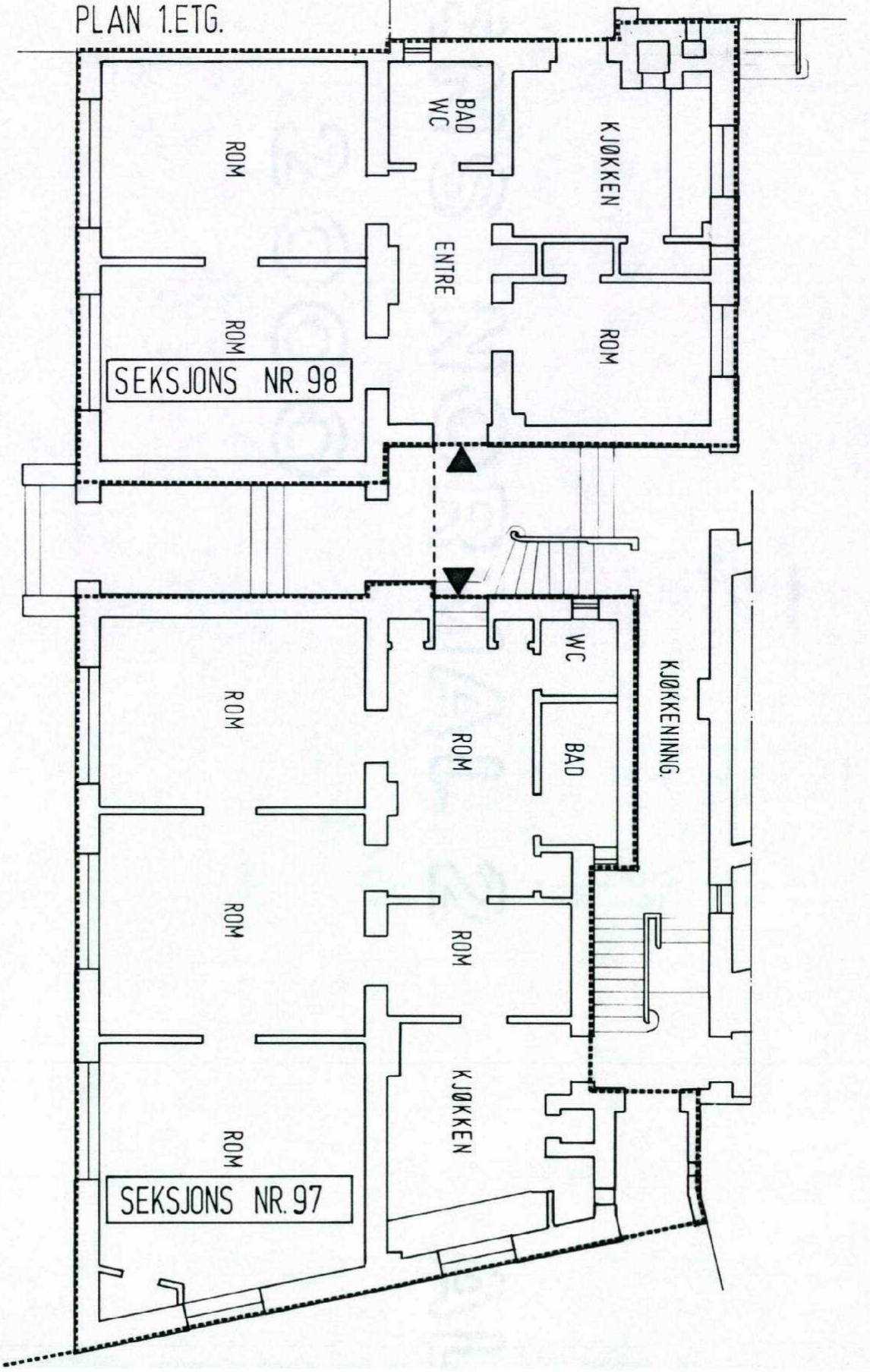
PLAN KJELLER



GNR. 216 BNR. 65 side 122

JACOB AALLS GT. 62 0364 OSLO 3

PLAN 1.ETG.

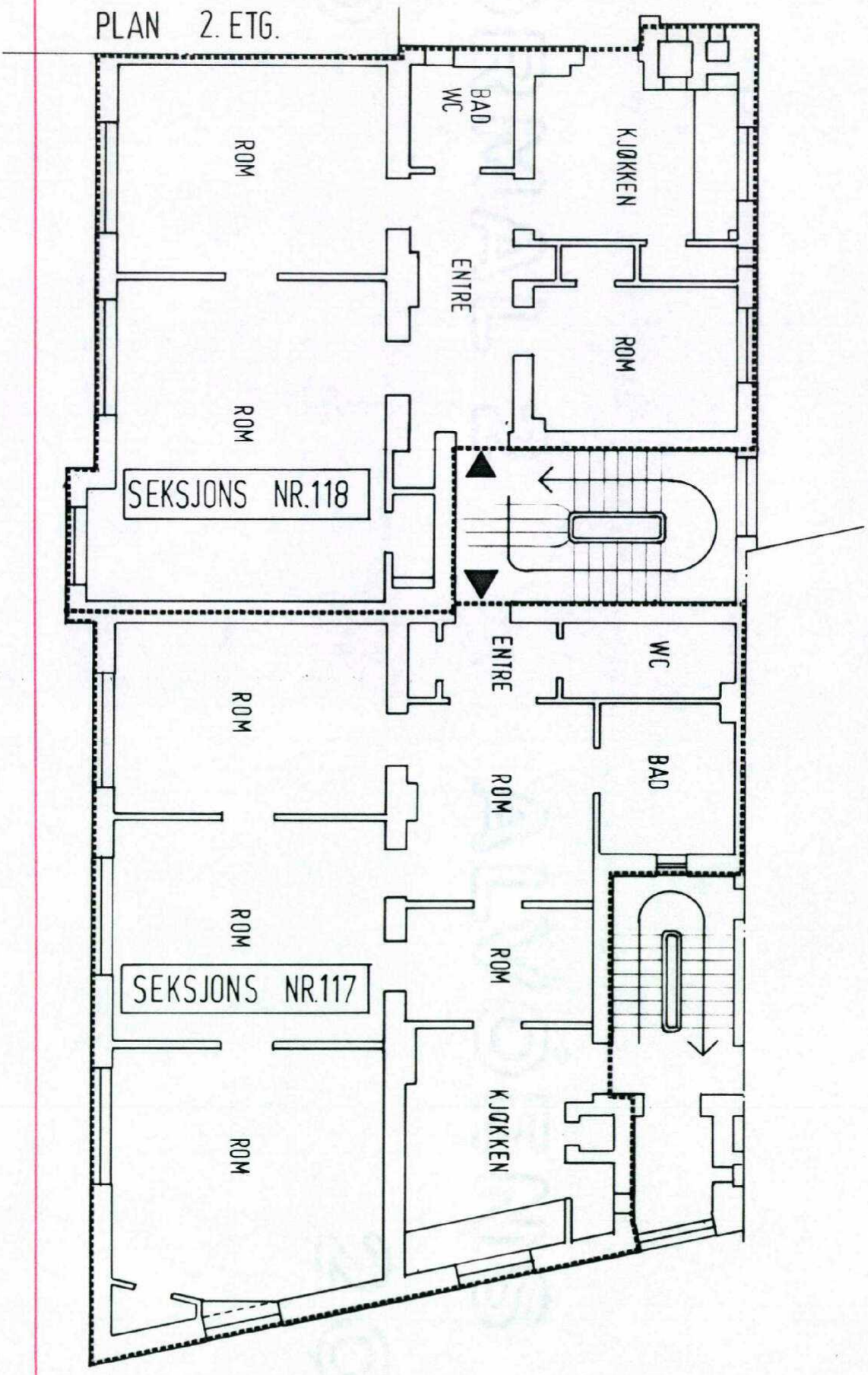


BNR. 216 BNR 65

side 123

JACOB AALSGT. 62 0364 OSLO 3

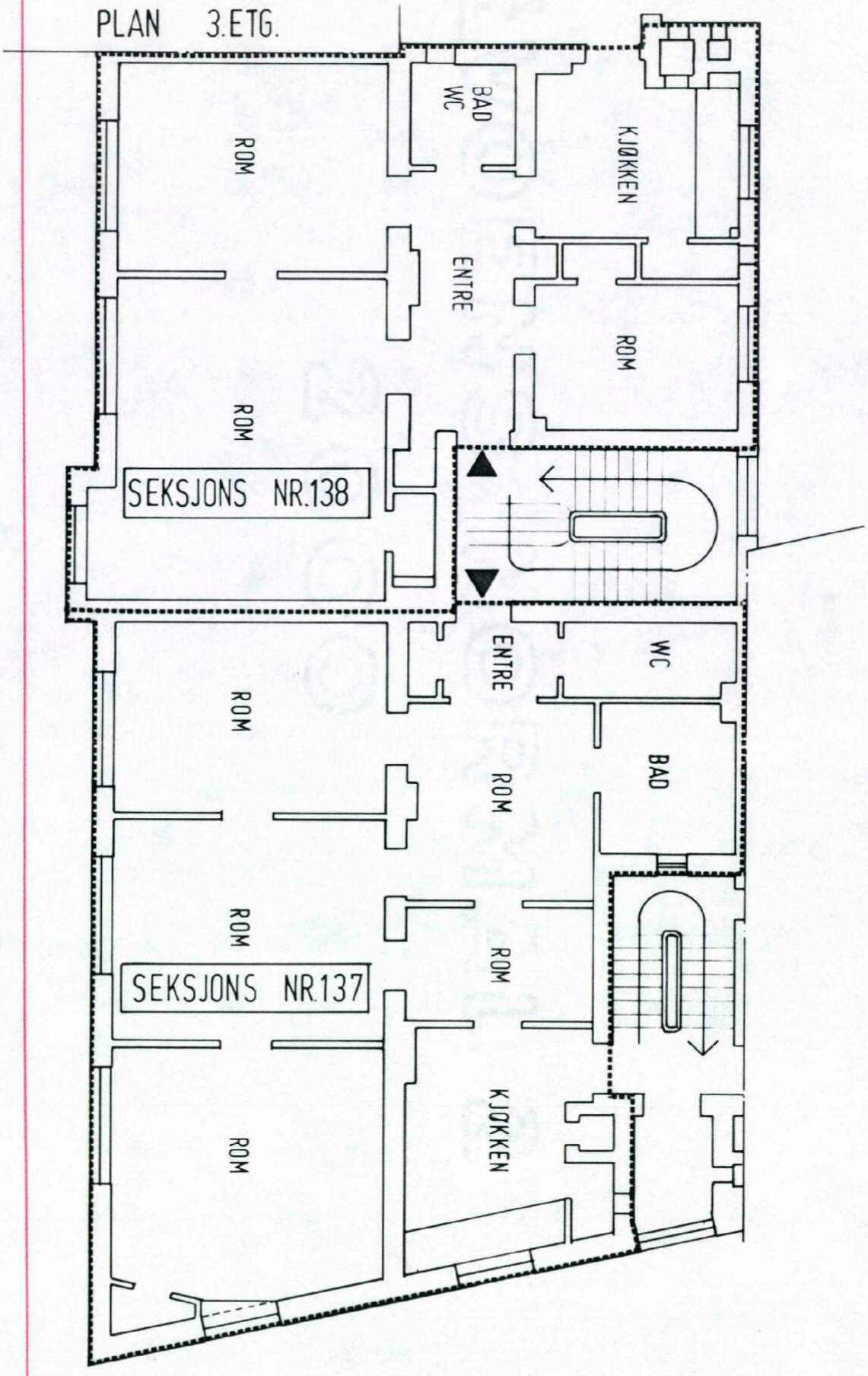
PLAN 2. ETG.



GNR. 216 BNR 65 side 124

JACOB AALSGT. 62 0364 OSLO 3

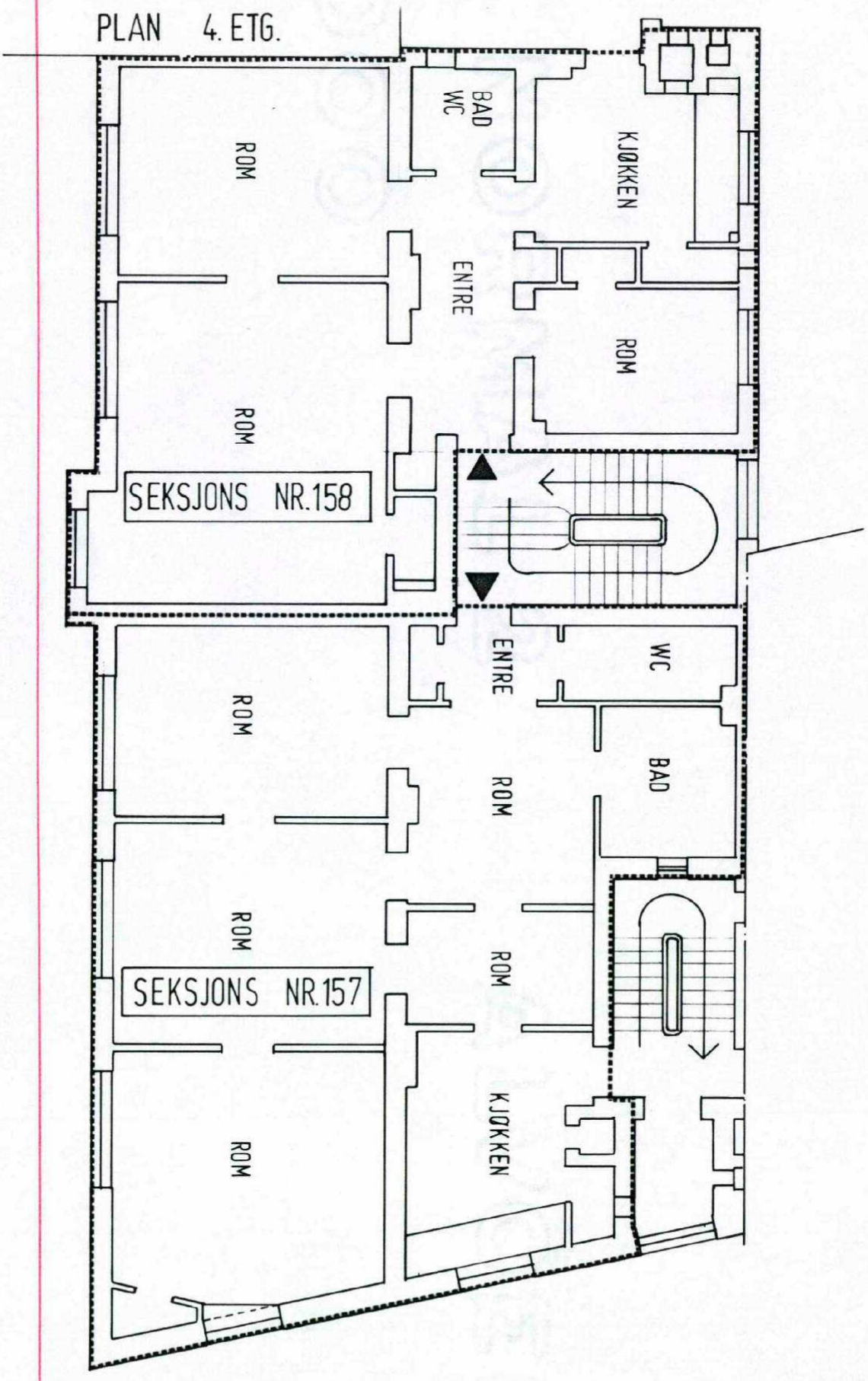
PLAN 3.ETG.



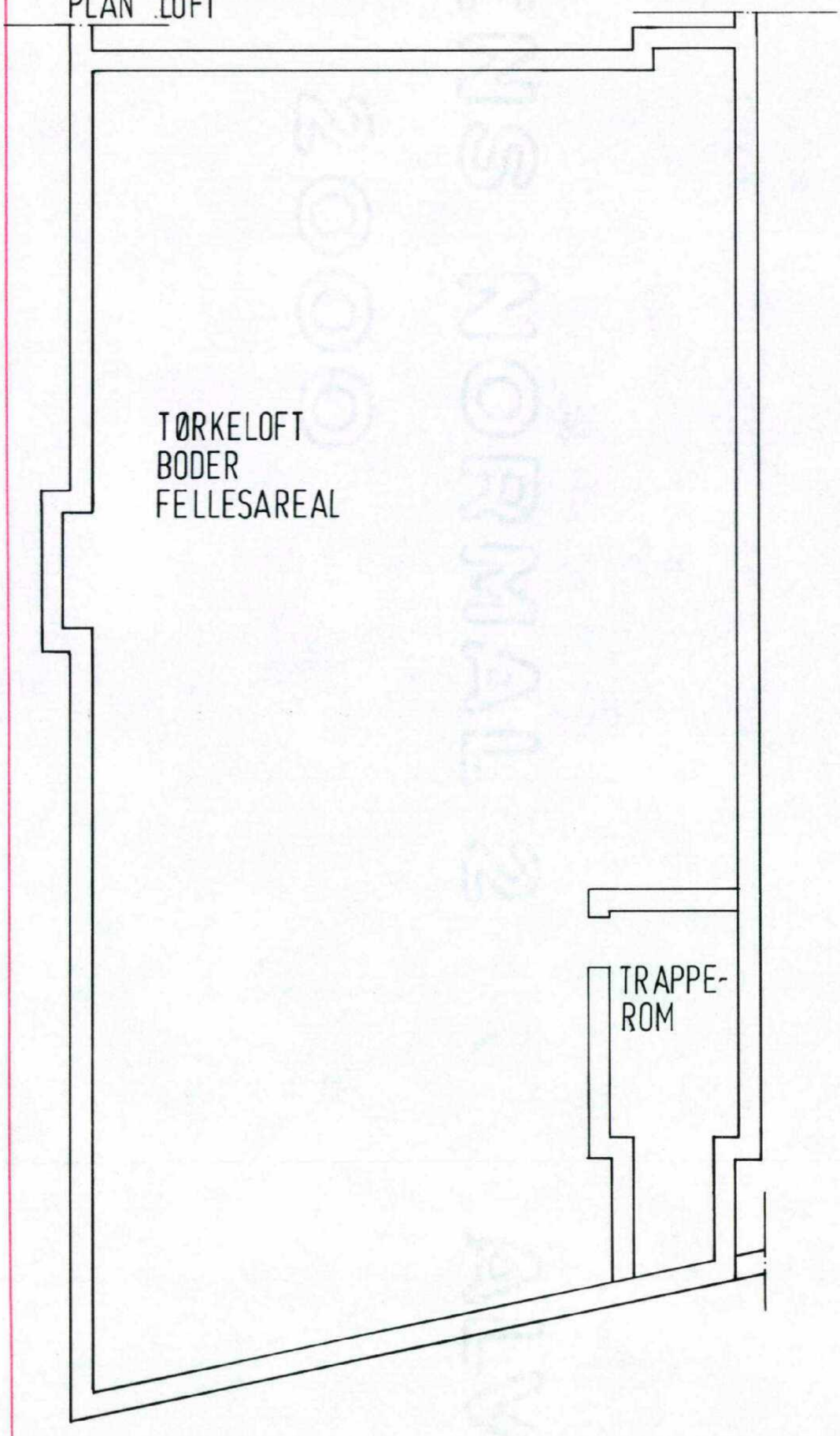
GNR. 216 BNR 65 side 125

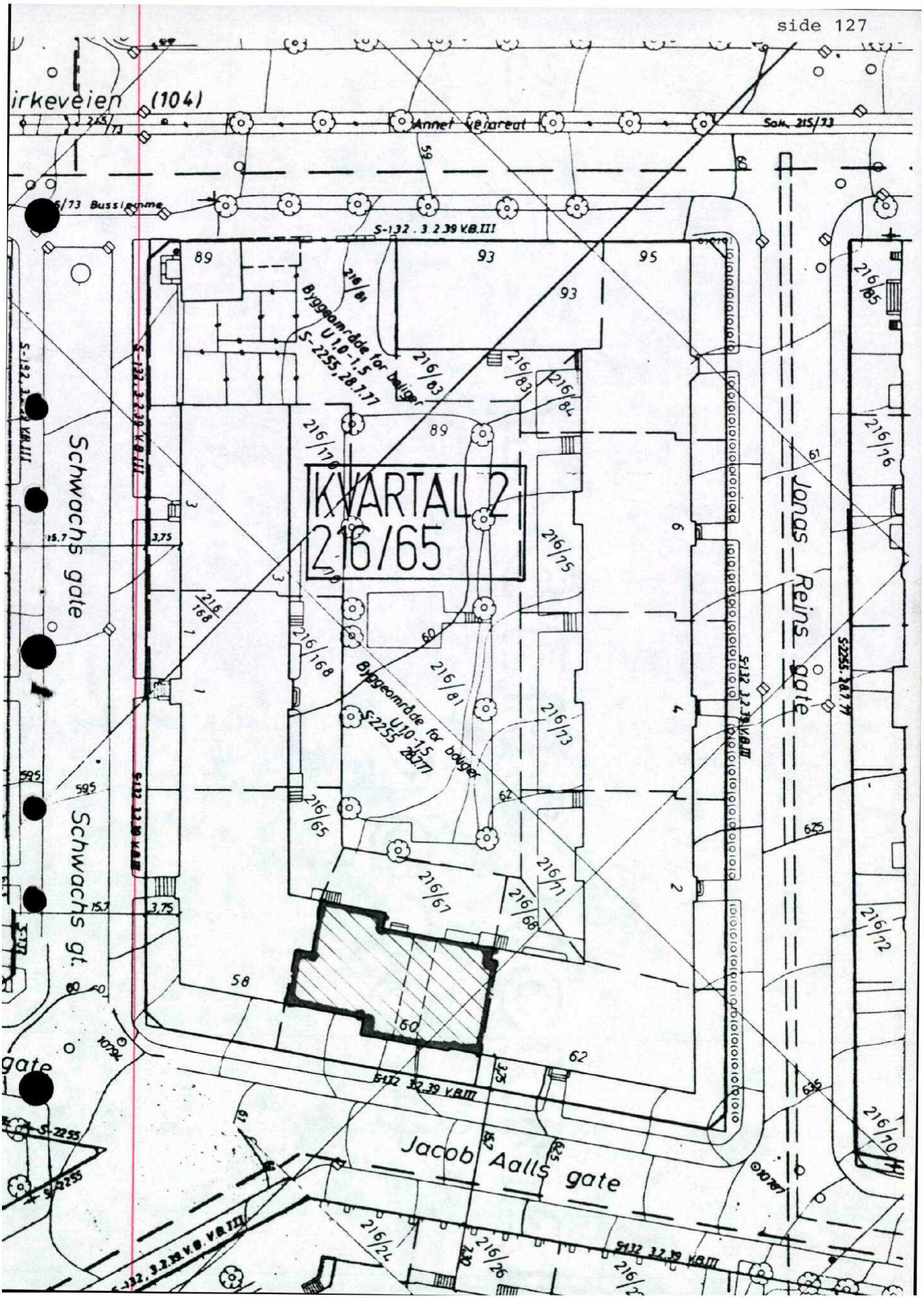
JACOB AALSGT. 62 0364 OSLO 3

PLAN 4. ETG.



GNR. 216 BNR. 65 side 126
JACOB AALLSGT. 62 0364 OSLO 3
PLAN LOFT

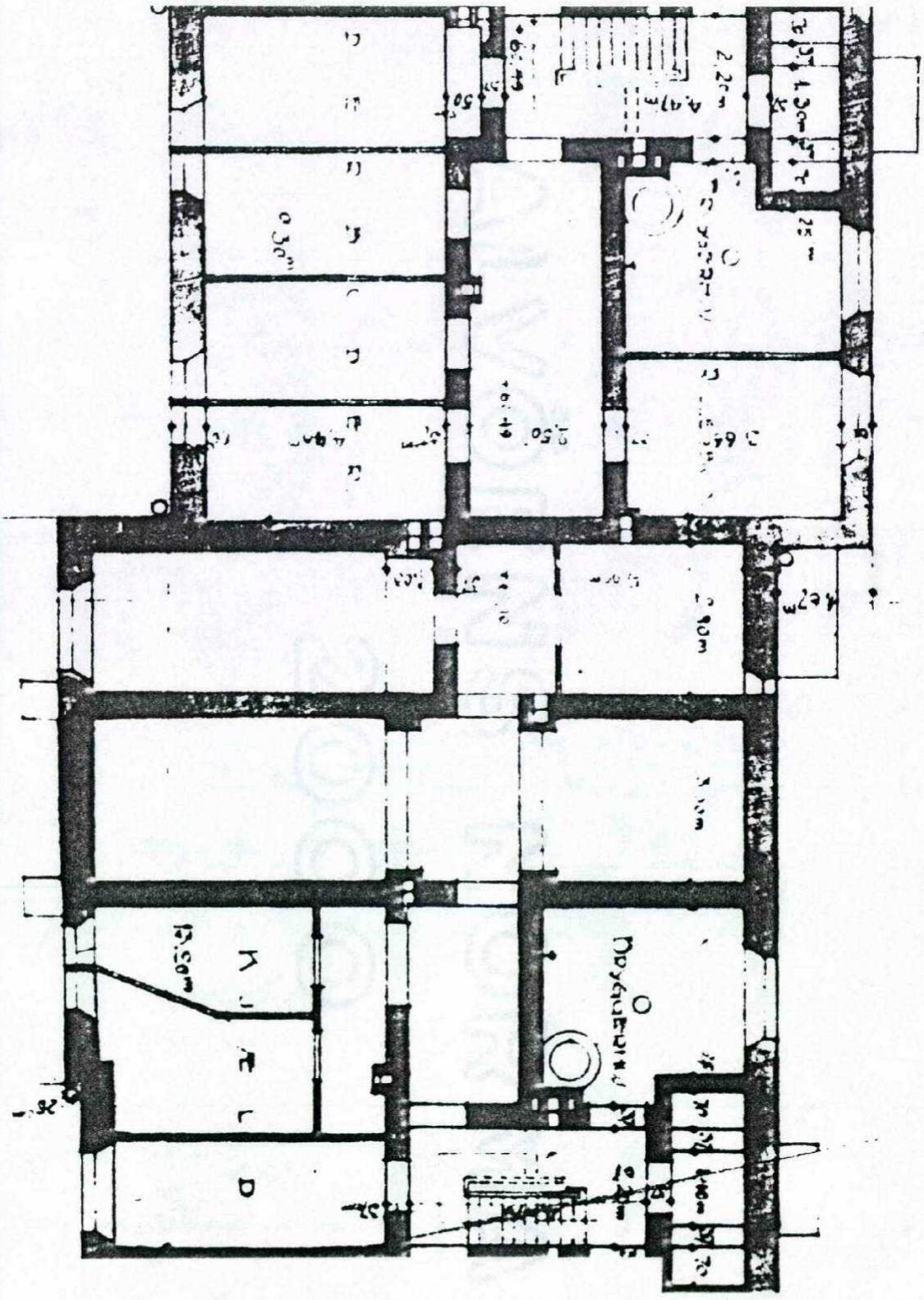



side 127
KVARTAL 2
216/65
Schwachs gate
Schwachs gt.
Jonas Reins gate
Jacob Aalls gate
Annet veiareal
Byggeområde for boliger
U10-15
S-2255 28.7.77
S-132 32.39 V.B.III

side 128

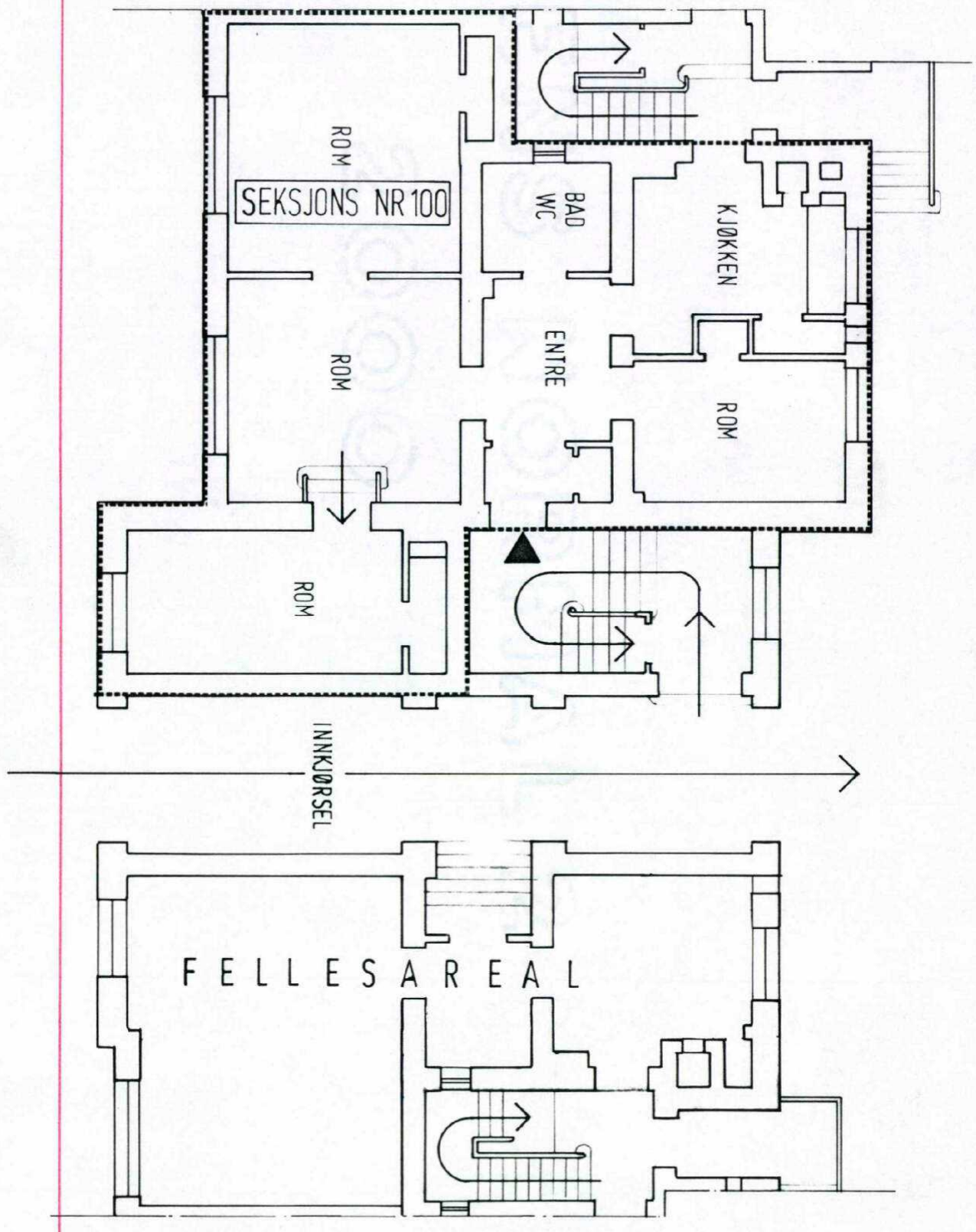
GNR. 216 BNR. 65
JACOB AALLS GT. 60 0364 OSLO 3

PLAN KJELLER



GNR. 216 BNR. 65 side 129
JACOB AALLS GT. 60 0364 OSLO 3

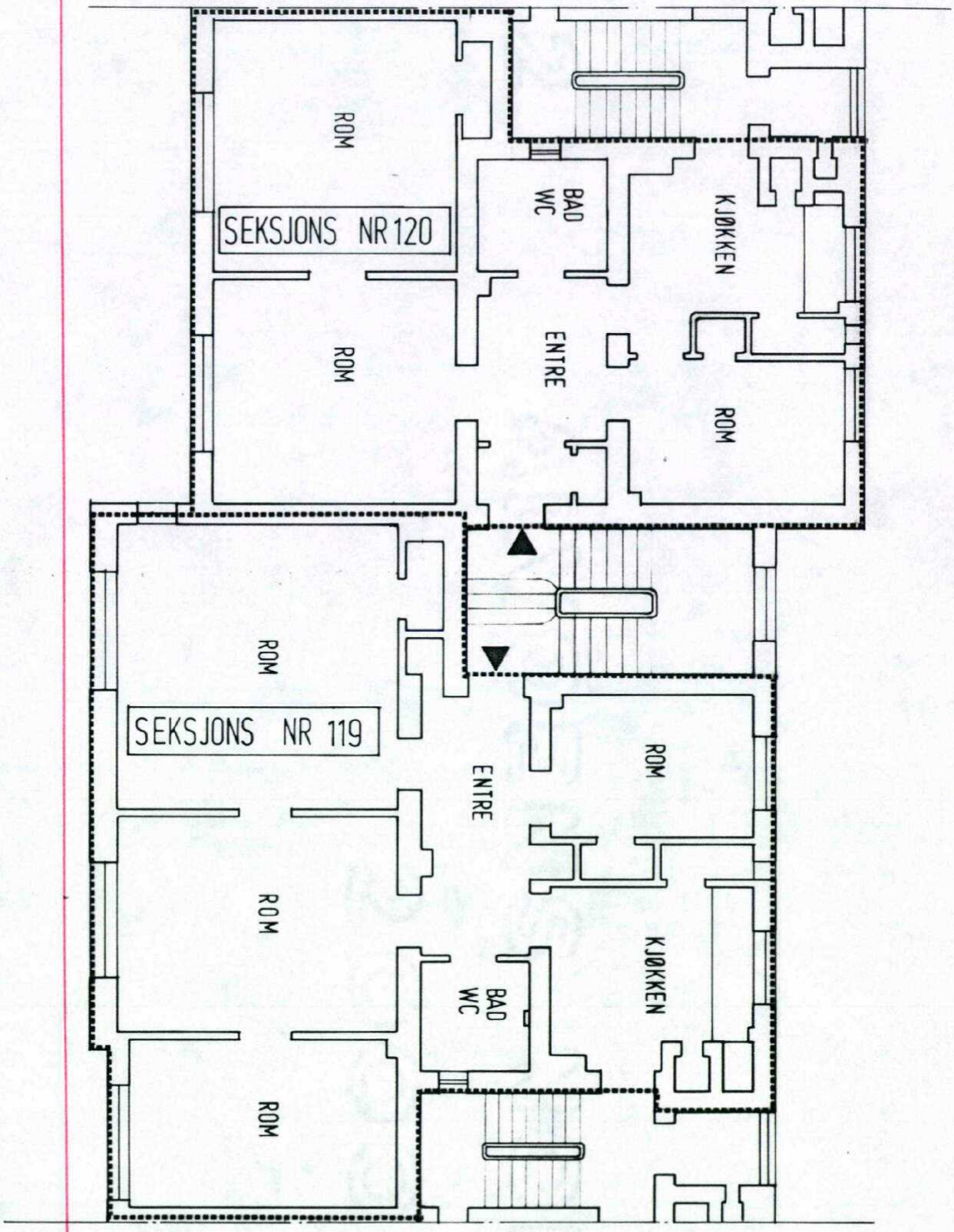
PLAN 1.ETG.



GNR. 216 BNR.65 side 130

JACOB AALLS GT. 60 0364 OSLO 3

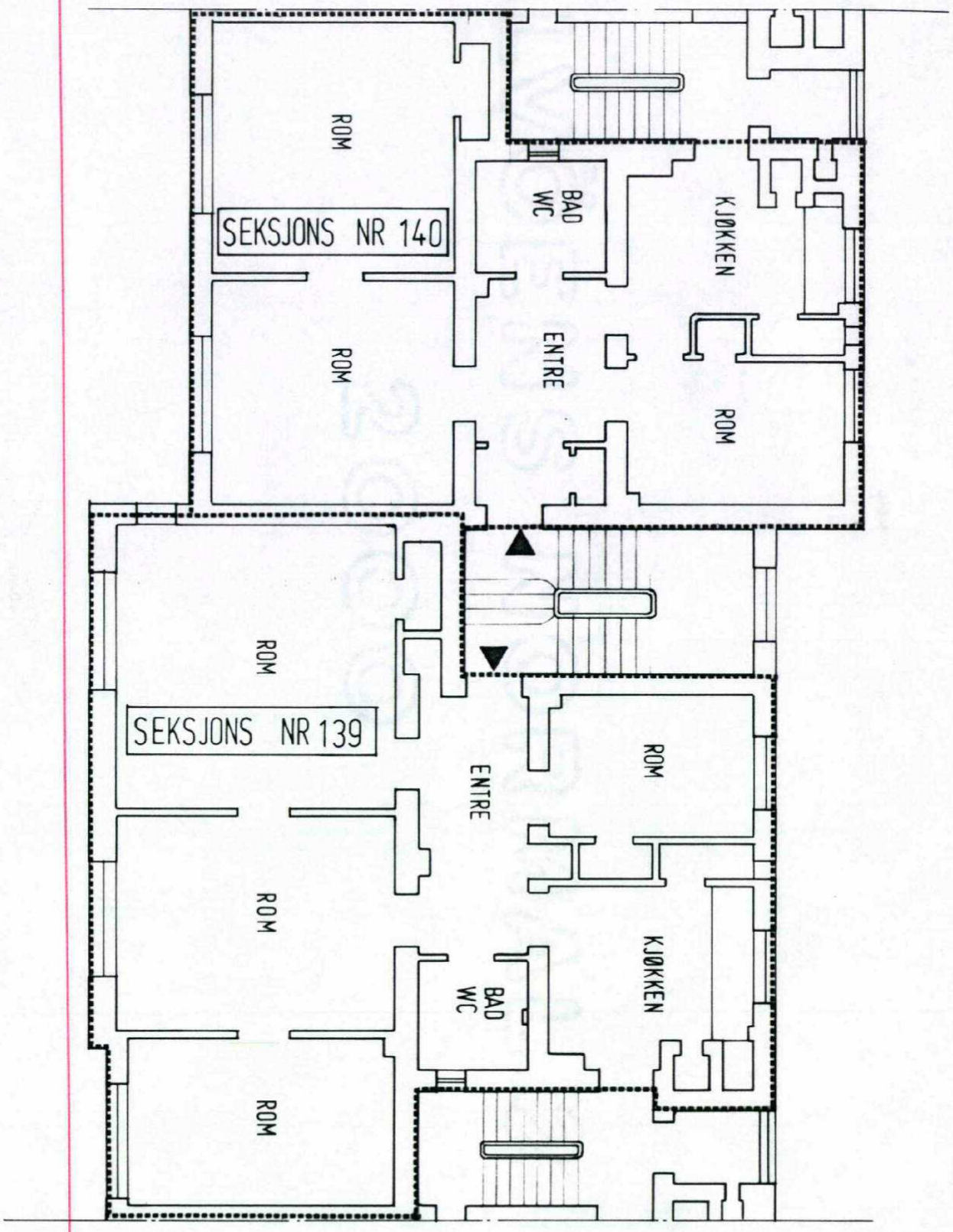
PLAN 2. ETG.



GNR. 216 BNR.65 side 131

JACOB AALLS GT. 60 0364 OSLO 3

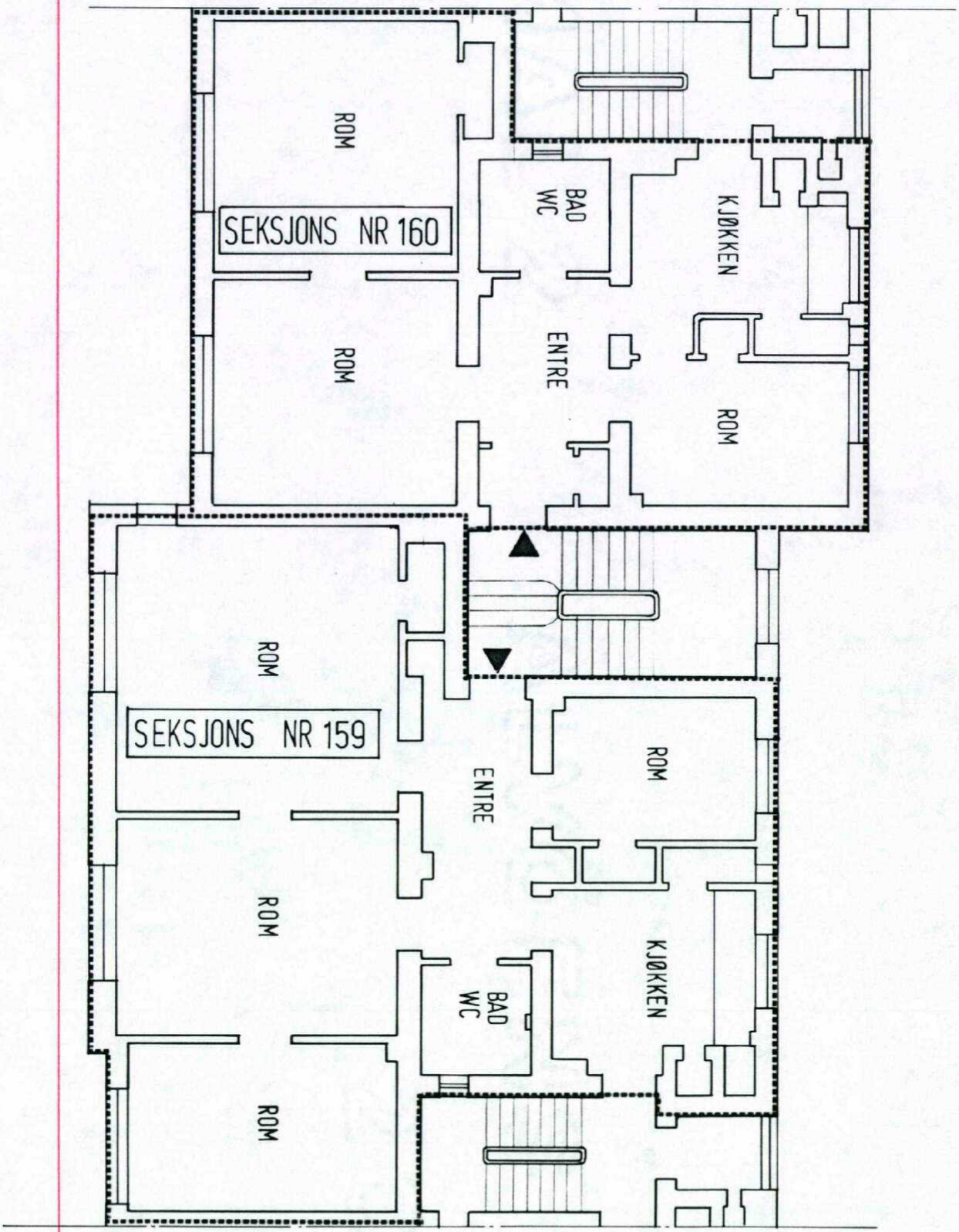
PLAN 3.ETG.



GNR. 216 BNR.65 side 132

JACOB AALLS GT. 60 0364 OSLO 3

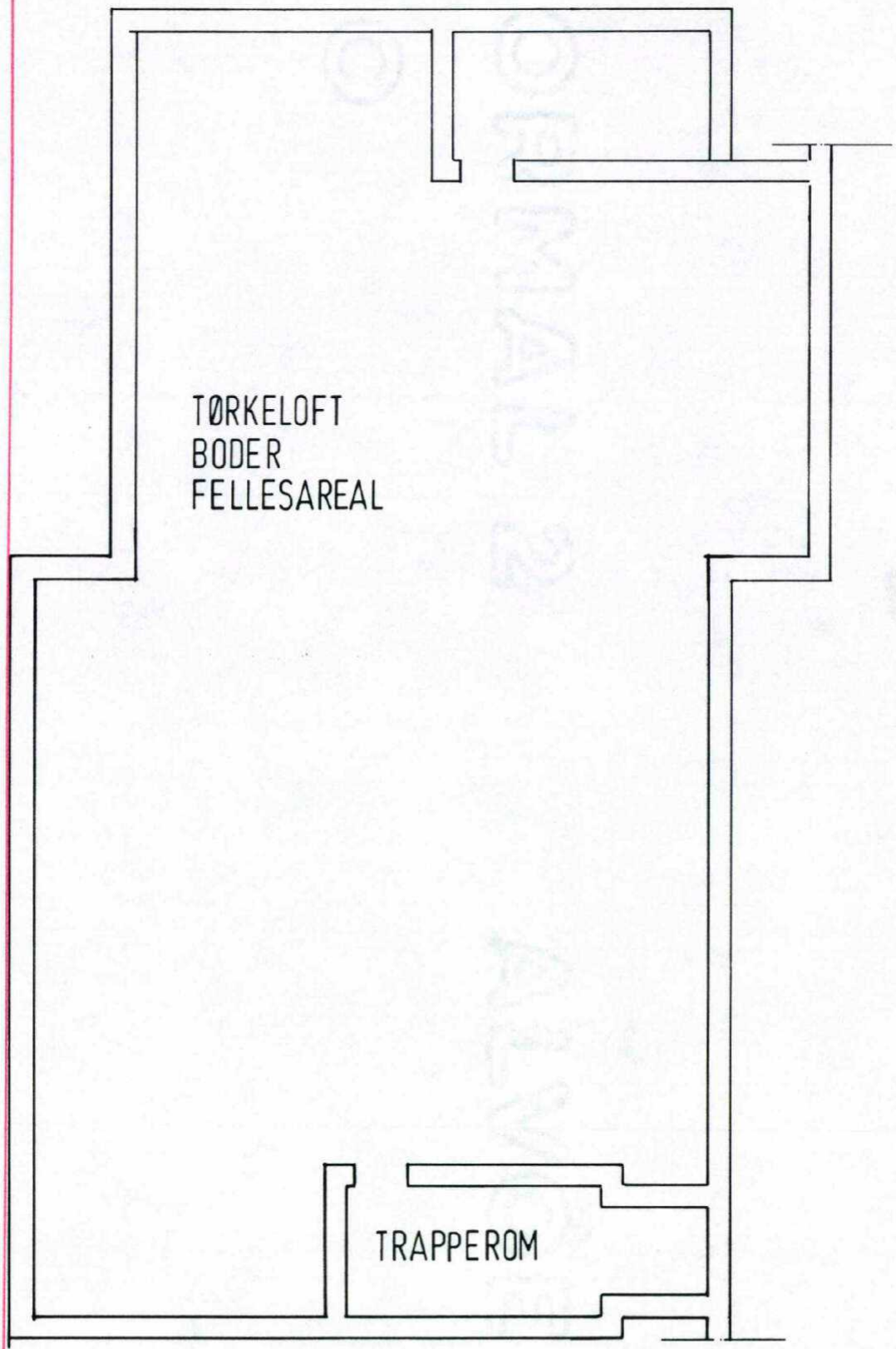
PLAN 4.ETG.

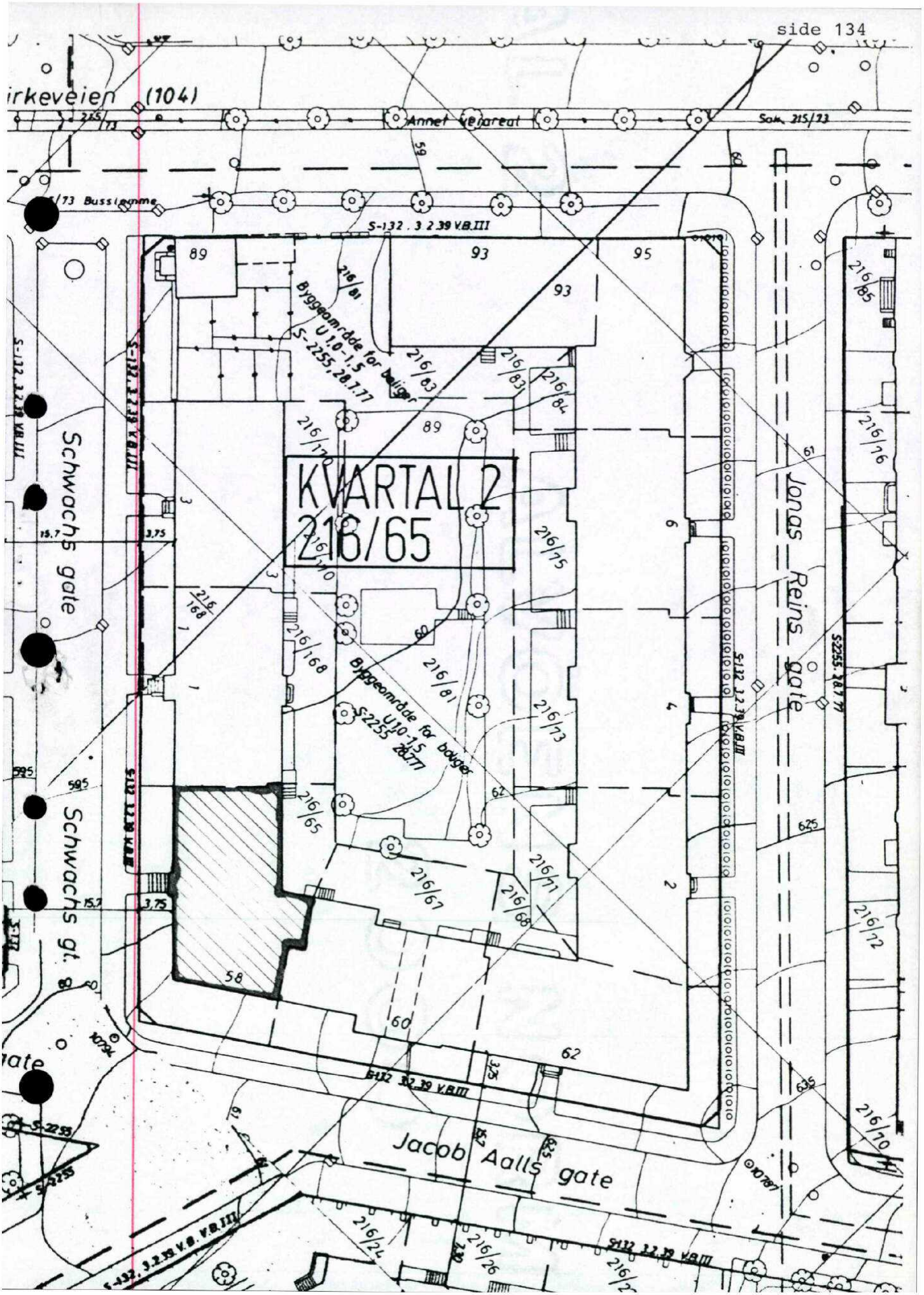


side 133

GNR. 216 BNR. 65
JACOB AALLS GT. 60 0364 OSLO 3

PLAN LOFT

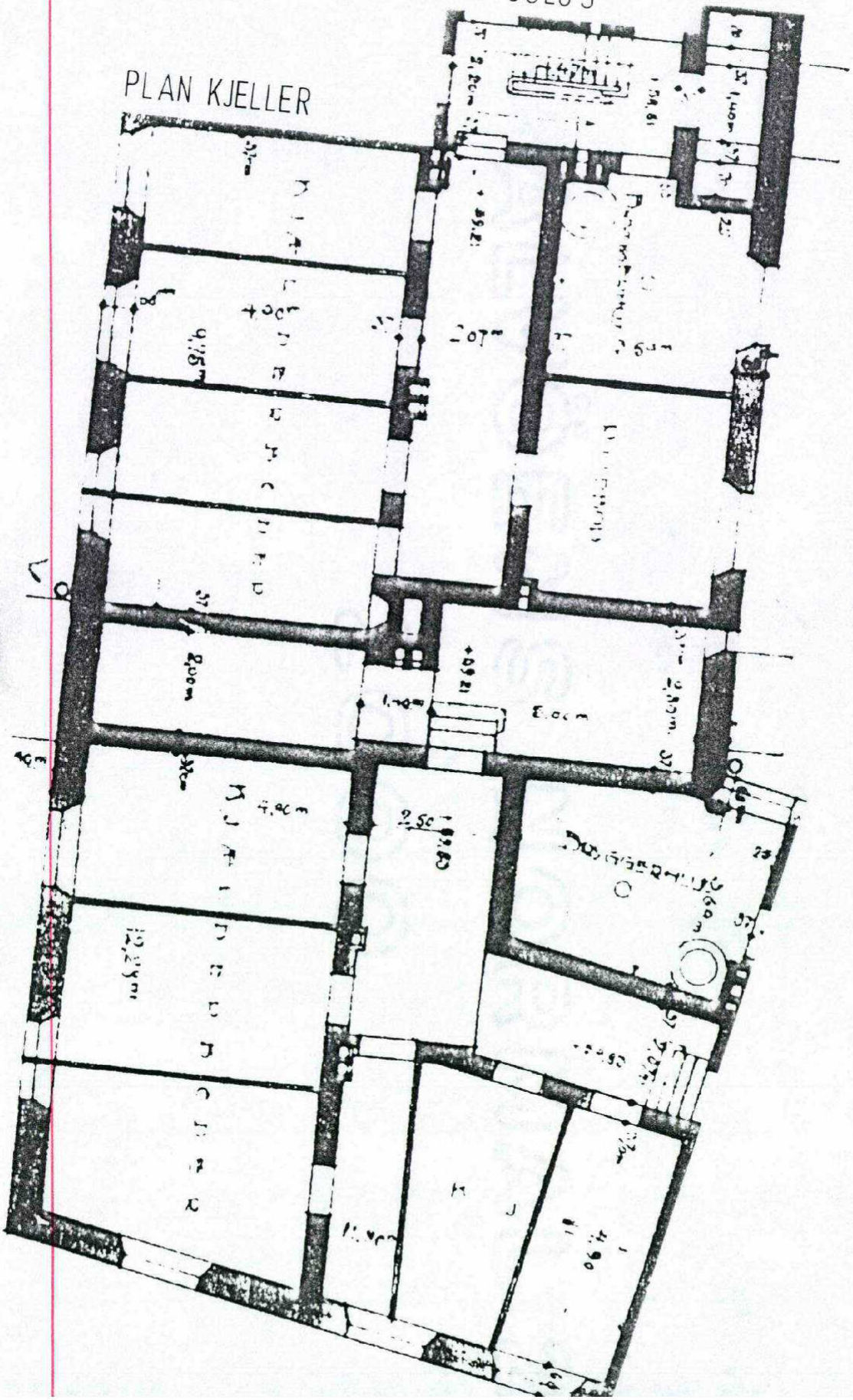



side 134
irkeveien (104)
Annet vegareal
Som 215/23
Bussl.omme
S-132 . 3 2 39 V.B.III
89
93
95
93
216/81
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
216/63
216/83
216/84
216/85
216/76
89
216/170
KVARTAL 2
216/65
216/75
Schwachs gate
15.7
3.75
216/168
216/110
1
3
Jonas Reins gate
S-2255, 28.7.77
216/81
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255 28.7.77
216/73
595
595
216/65
216/67
216/71
216/68
Schwachs gt.
15.7
3.75
58
60
62
625
635
216/72
216/70
Jacob Aalls gate
S-2255
216/24
216/26

side 135

GNR. 216 BNR. 65
JACOB AALS GT. 58 0364 OSLO 3

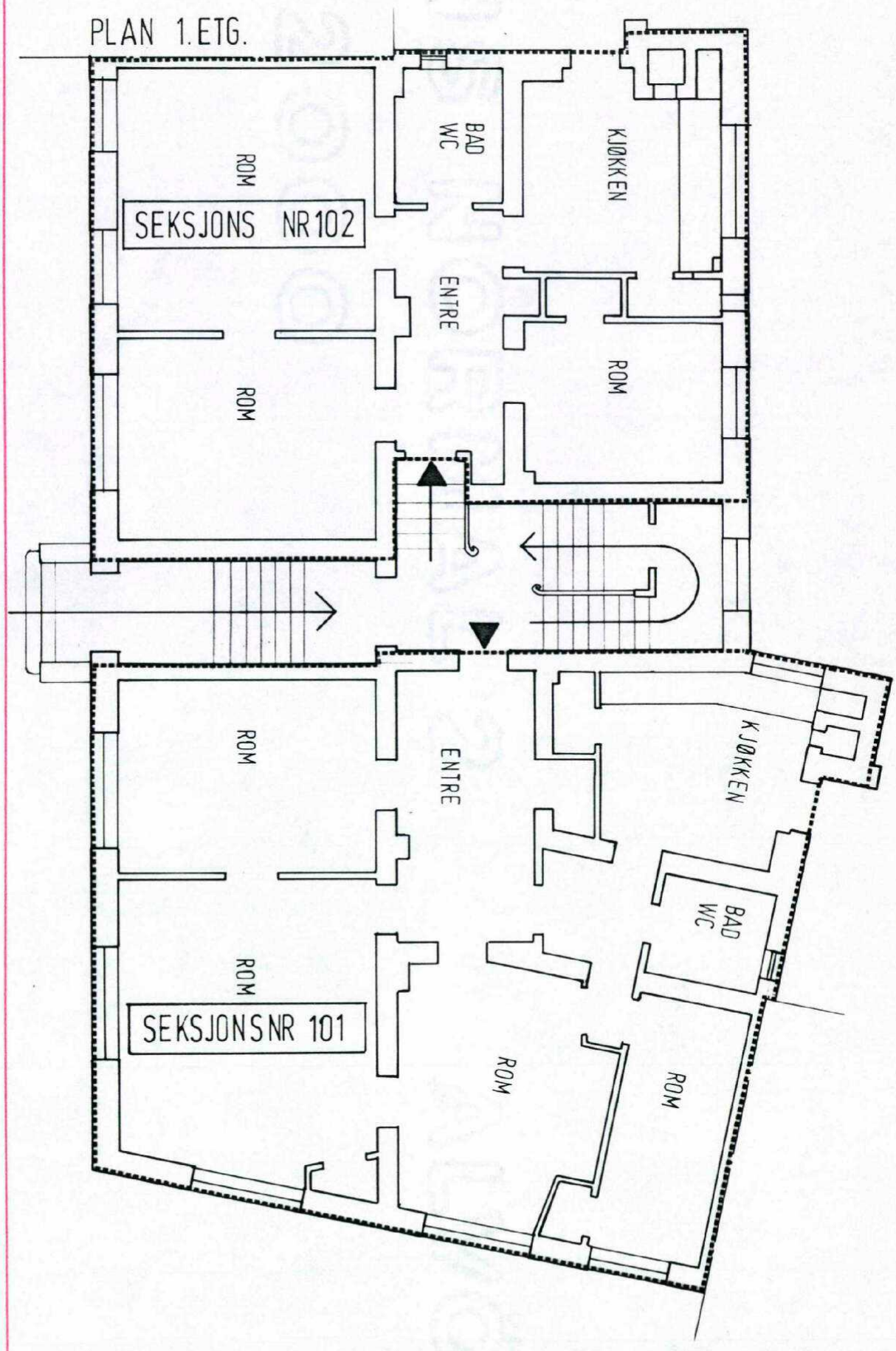
PLAN KJELLER



GNR 216 BNR. 65 side 136

JACOB AALLS GT. 58 0364 OSLO 3

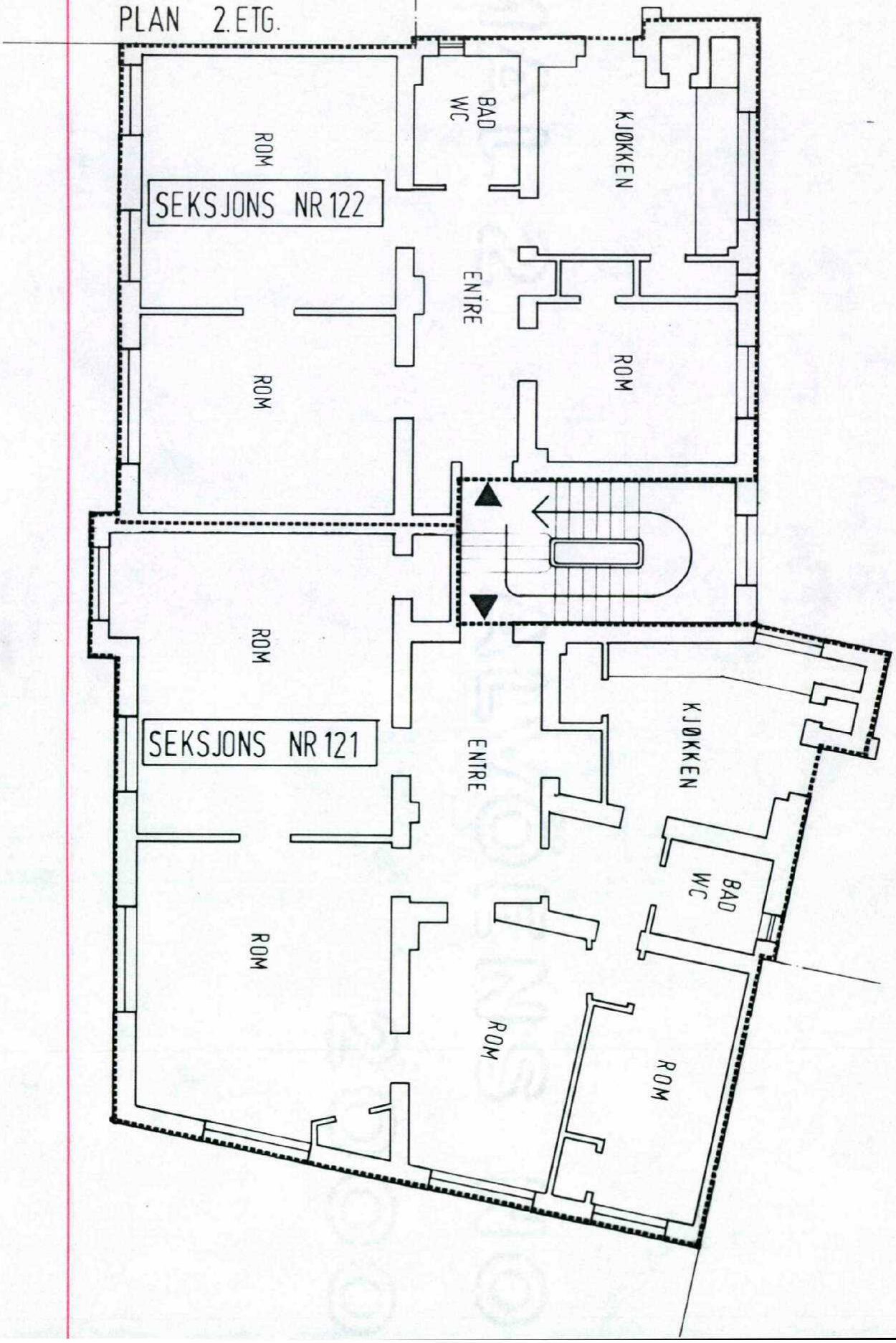
PLAN 1.ETG.



GNR. 216 BNR. 65
JACOB AALLS GT. 58 0364 OSLO 3

side 137

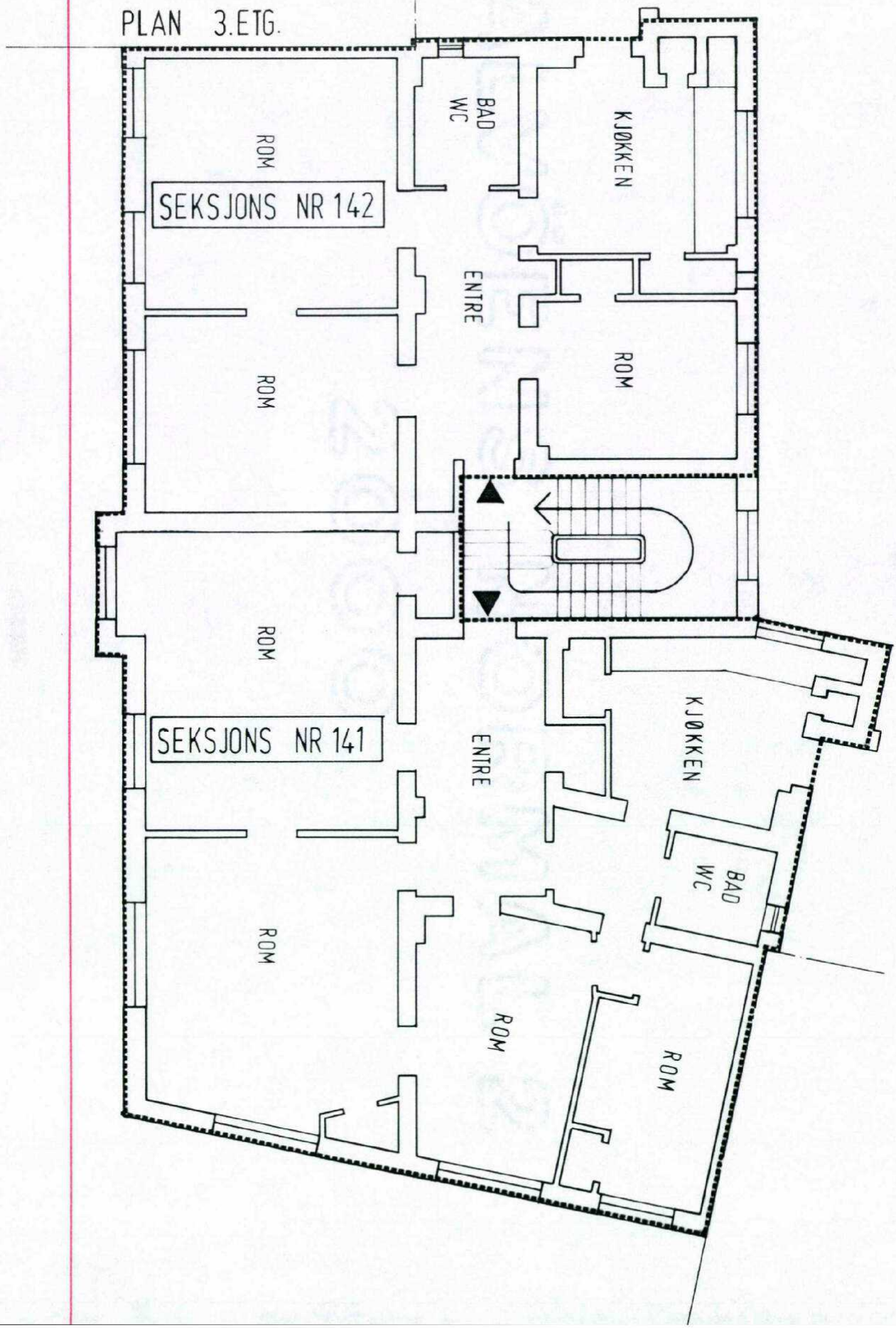
PLAN 2. ETG.



GNR. 216 BNR. 65 side 138

JACOB AALLS GT. 58 0364 OSLO 3

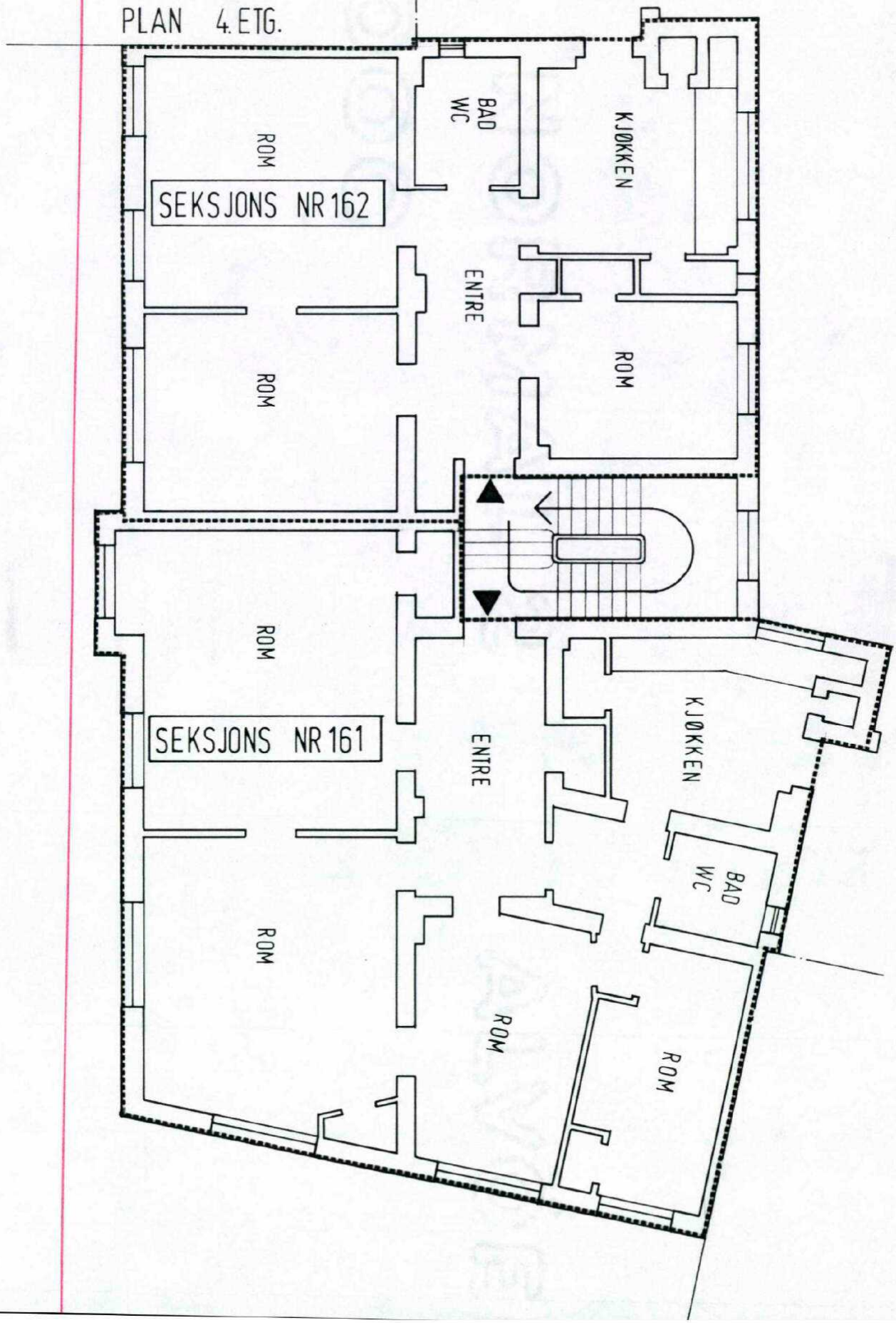
PLAN 3.ETG.



GNR. 216 BNR. 65
JACOB AALLS GT. 58 0364 OSLO 3

side 139

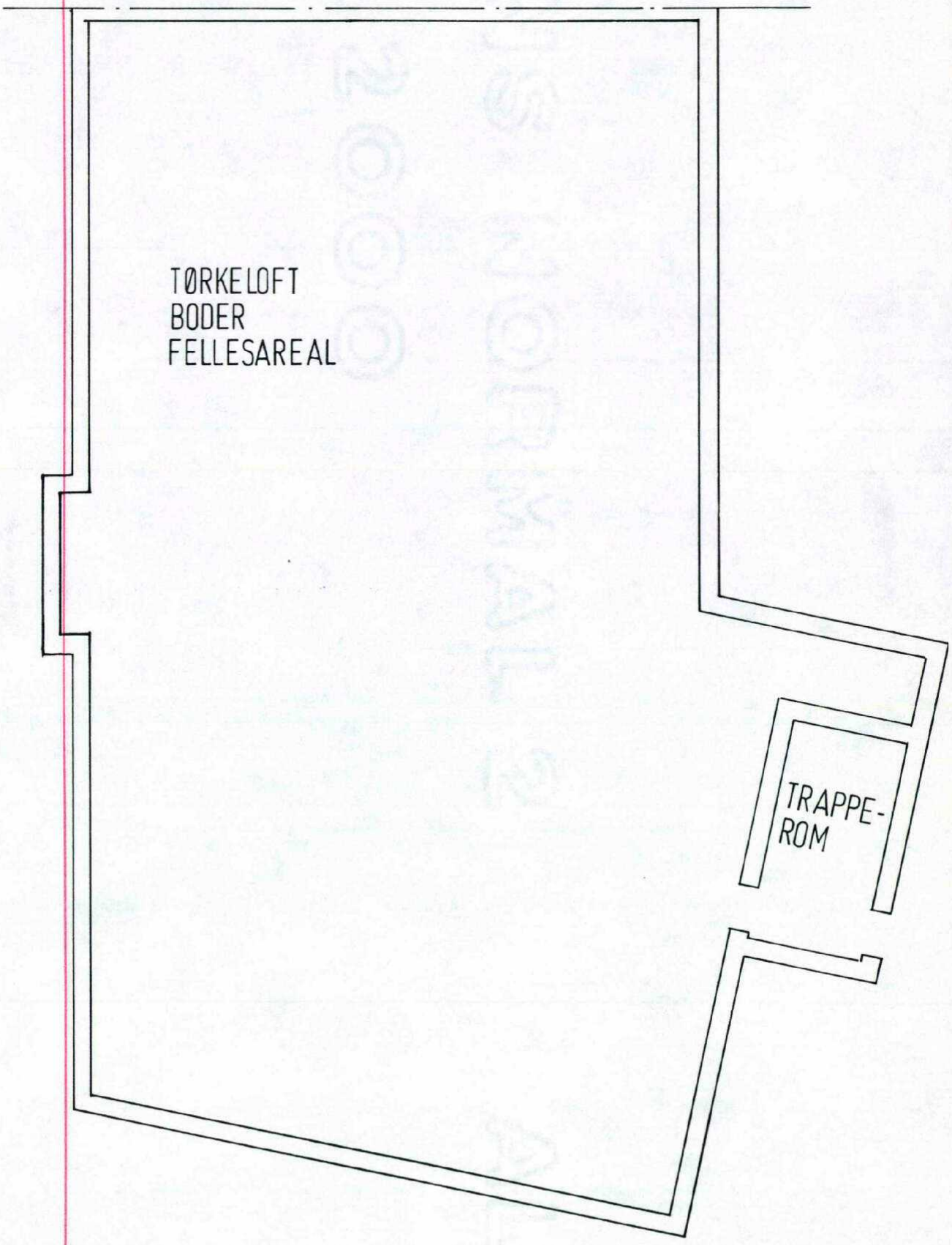
PLAN 4. ETG.

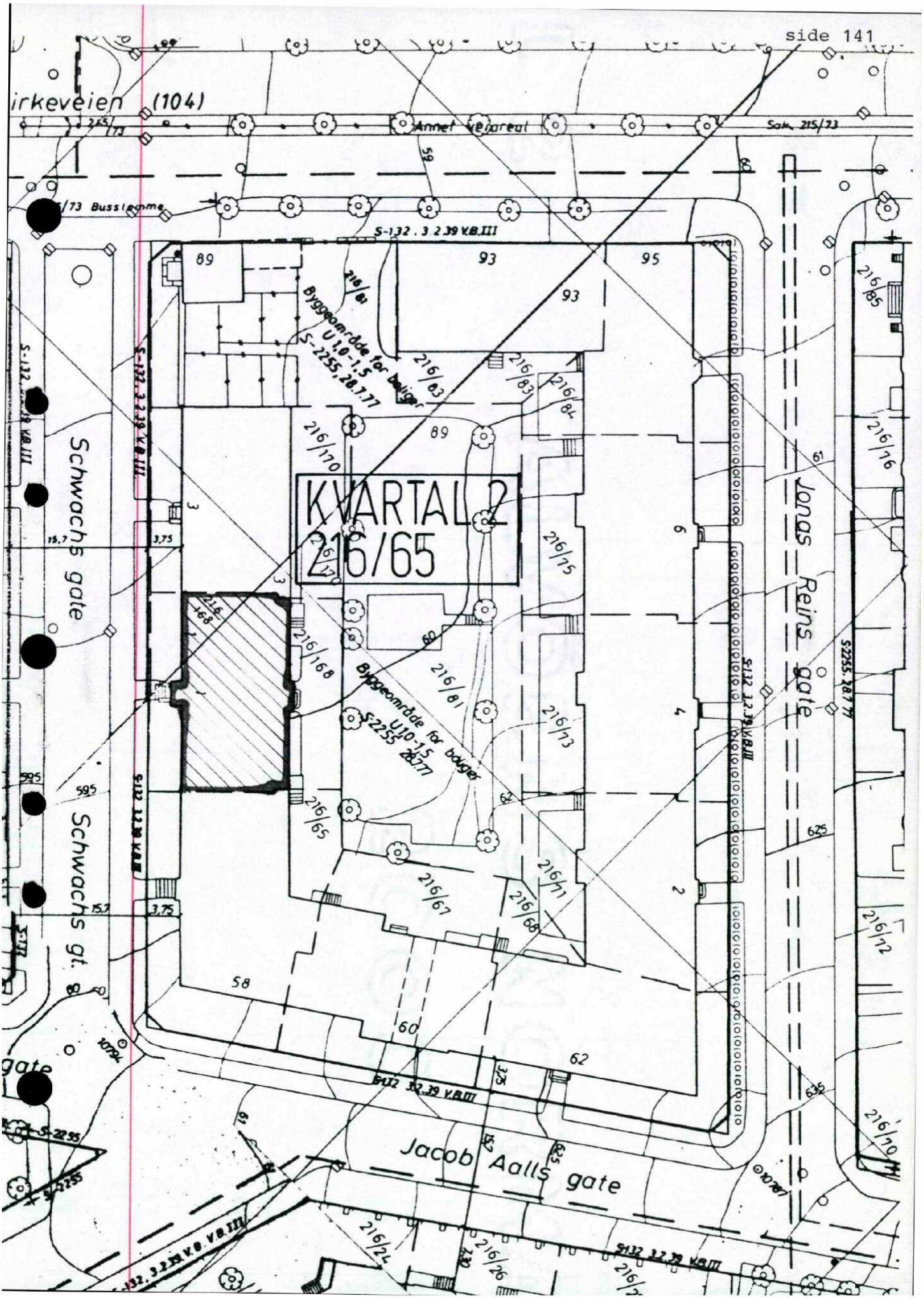


side 140

GNR. 216 BNR. 65
JACOB AALLS GT. 58 0364 OSLO 3

PLAN LOFT

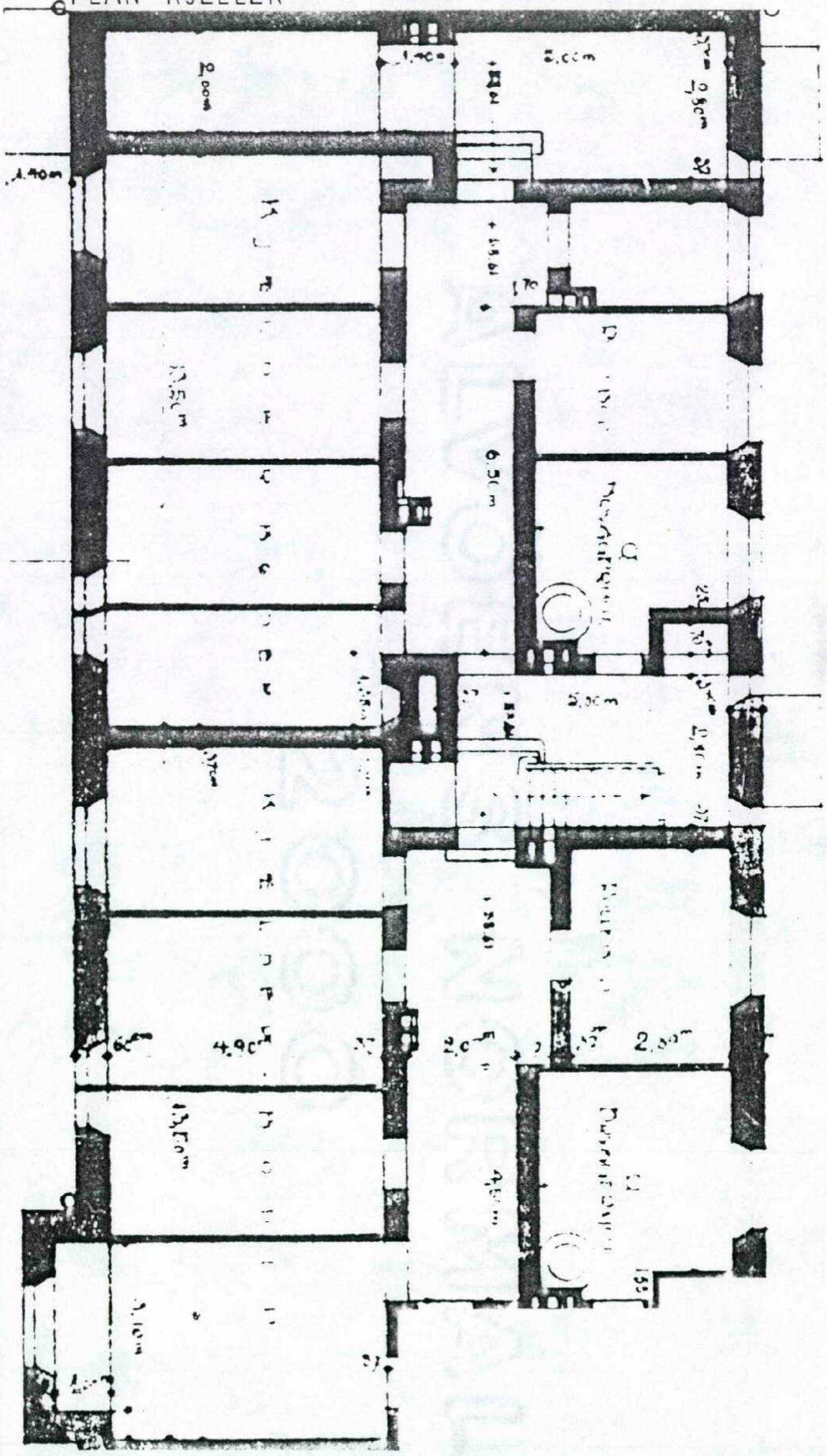



side 141
KVARTAL 2
216/65
Schwachs gate
Jonas Reins gate
Jacob Aalls gate
Annet veiareal
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
S-132. 3.2.39 V.B.III

GNR. 216 BNR.65 side 142

SCHWACHS GT.1 0360 OSLO 3

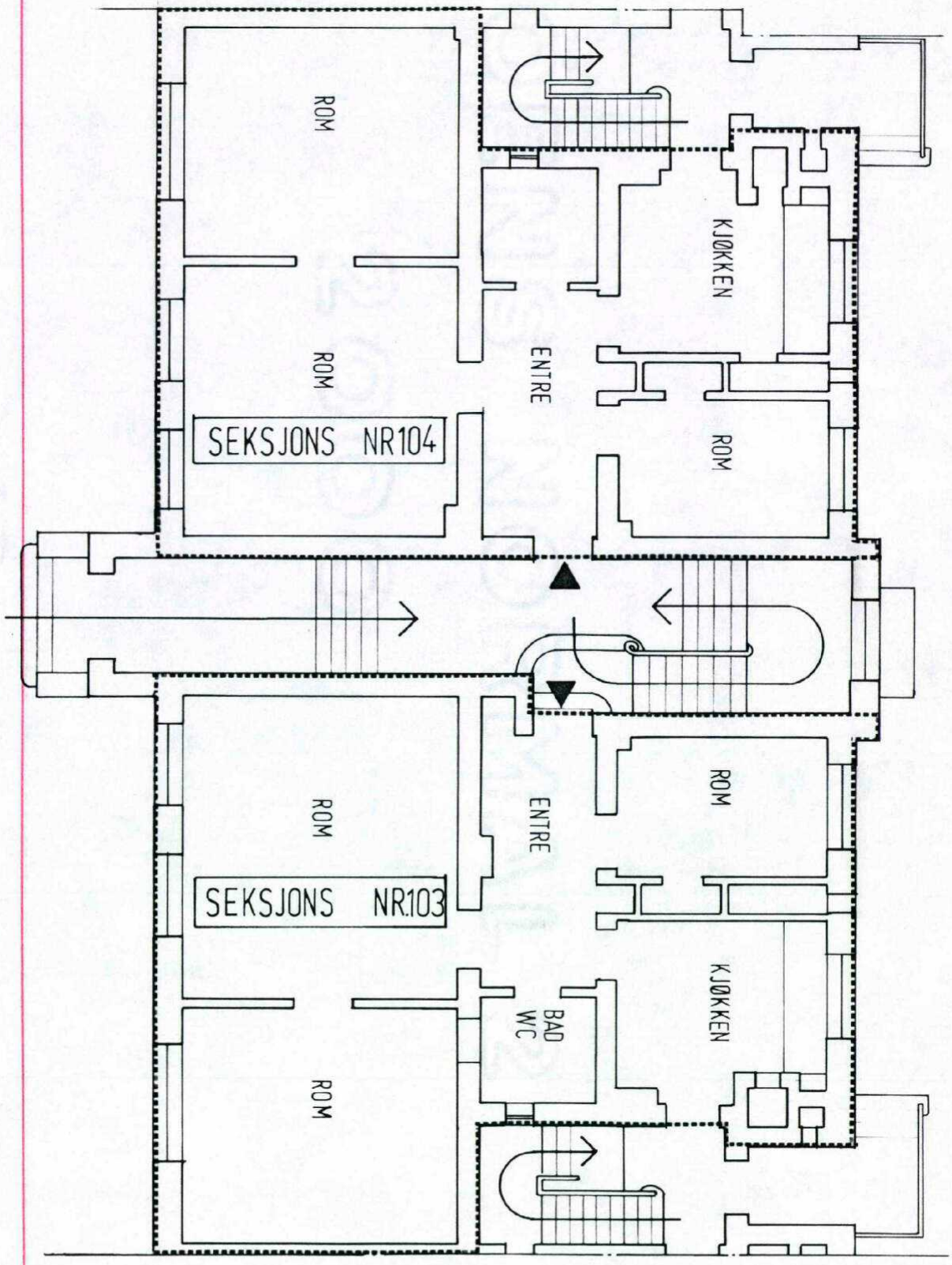
PLAN KJELLER



GNR.216 BNR.65 side 143

SCHWACHS GT. 1 0360 OSLO 3

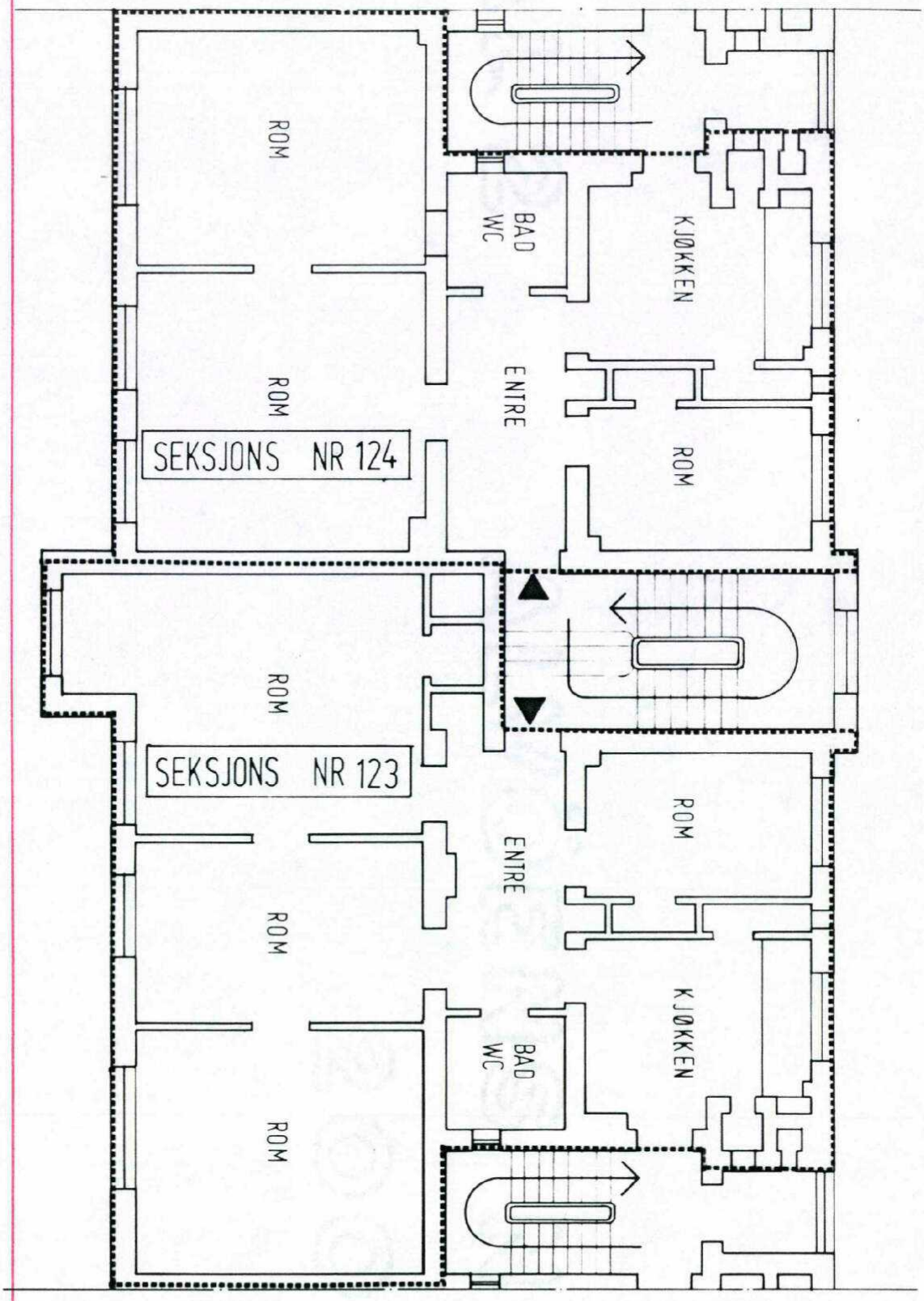
PLAN 1.ETG.



side 144

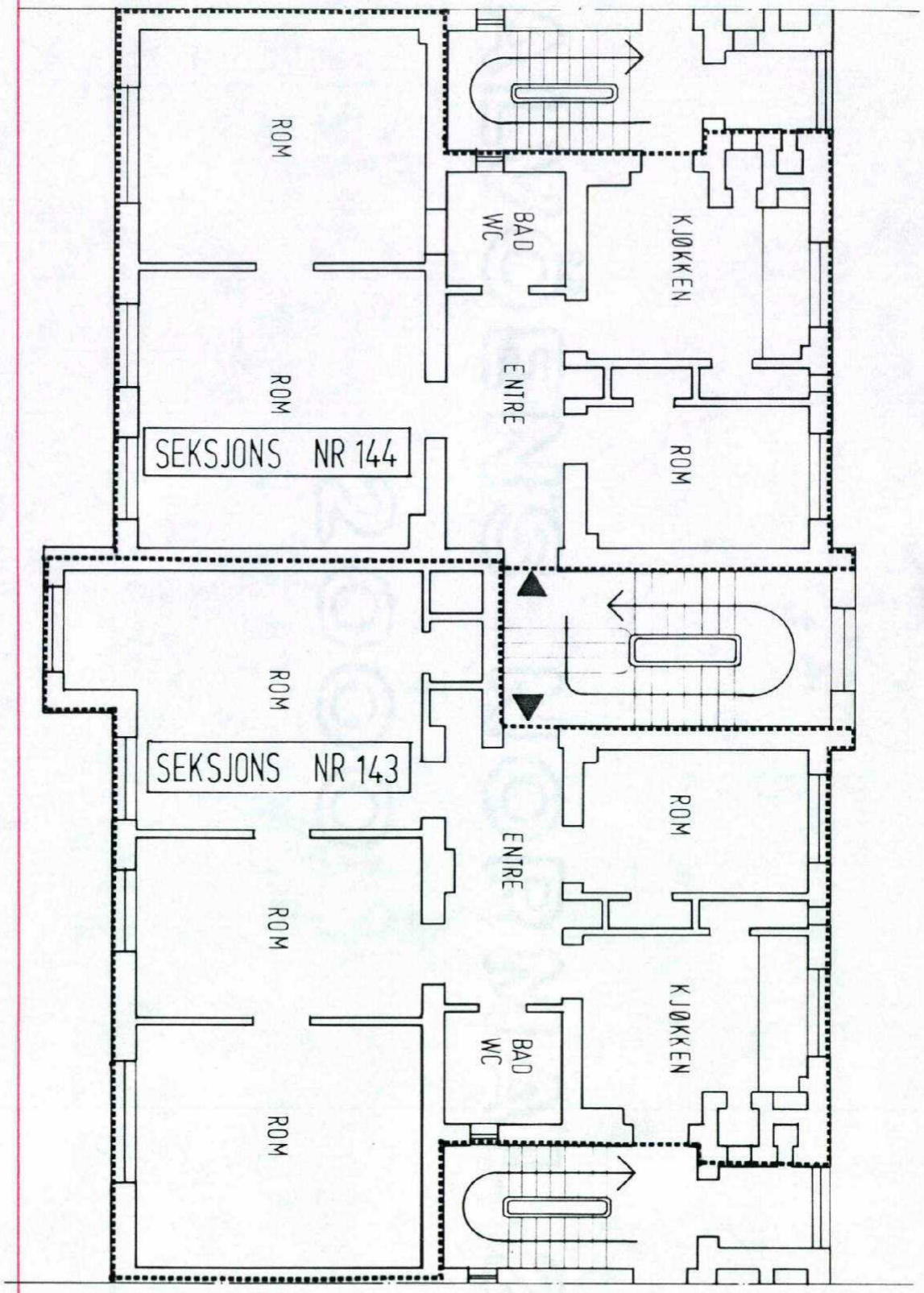
GNR. 216 BNR. 65
SCHWACHSGT. 1 0360 OSLO 3

PLAN 2.ETG.



GNR. 216 BNR. 65
SCHWACHSGT. 1 0360 OSLO 3

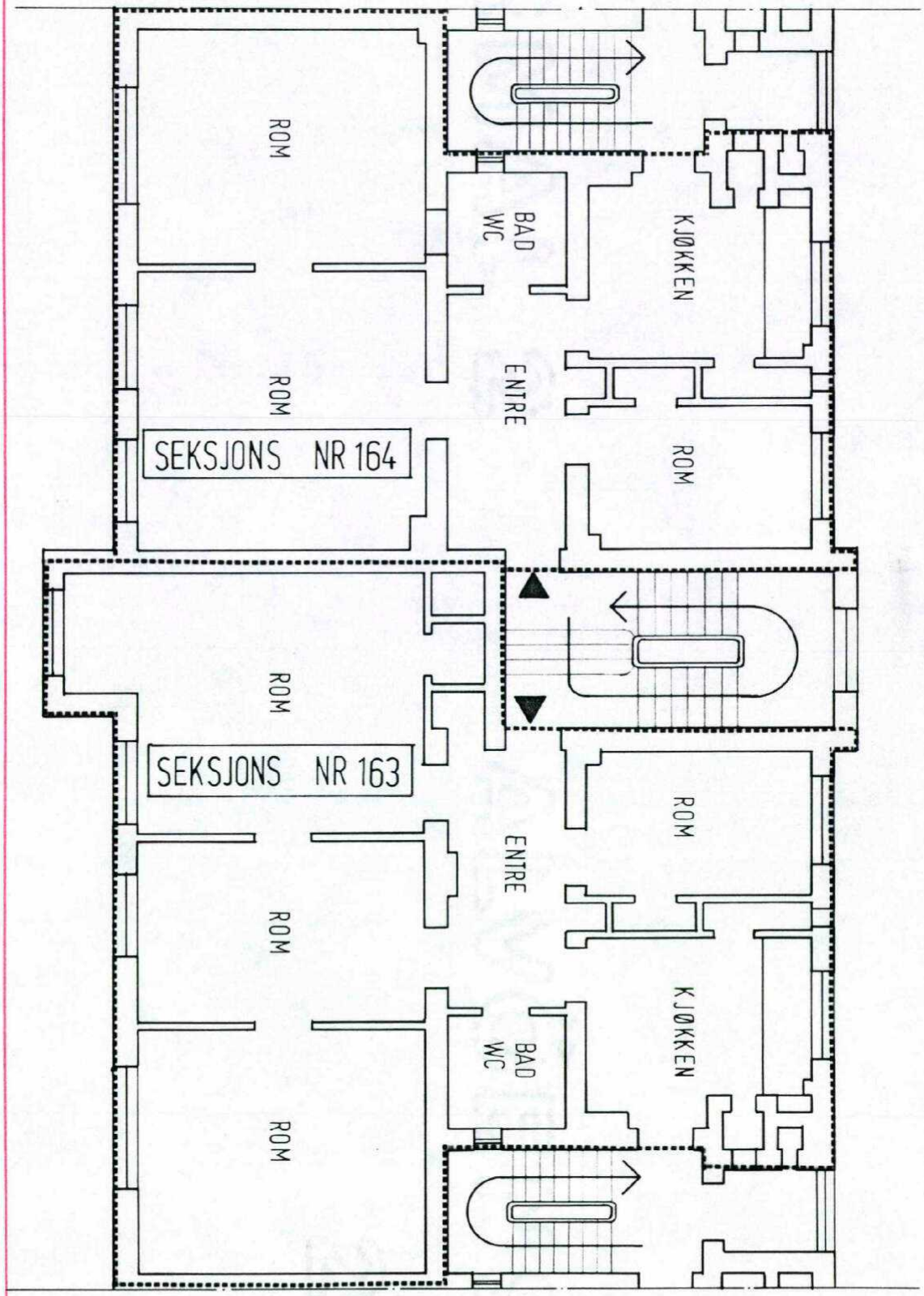
PLAN 3.ETG.



side 146

GNR. 216 BNR.65
SCHWACHSGT. 1 0360 OSLO 3

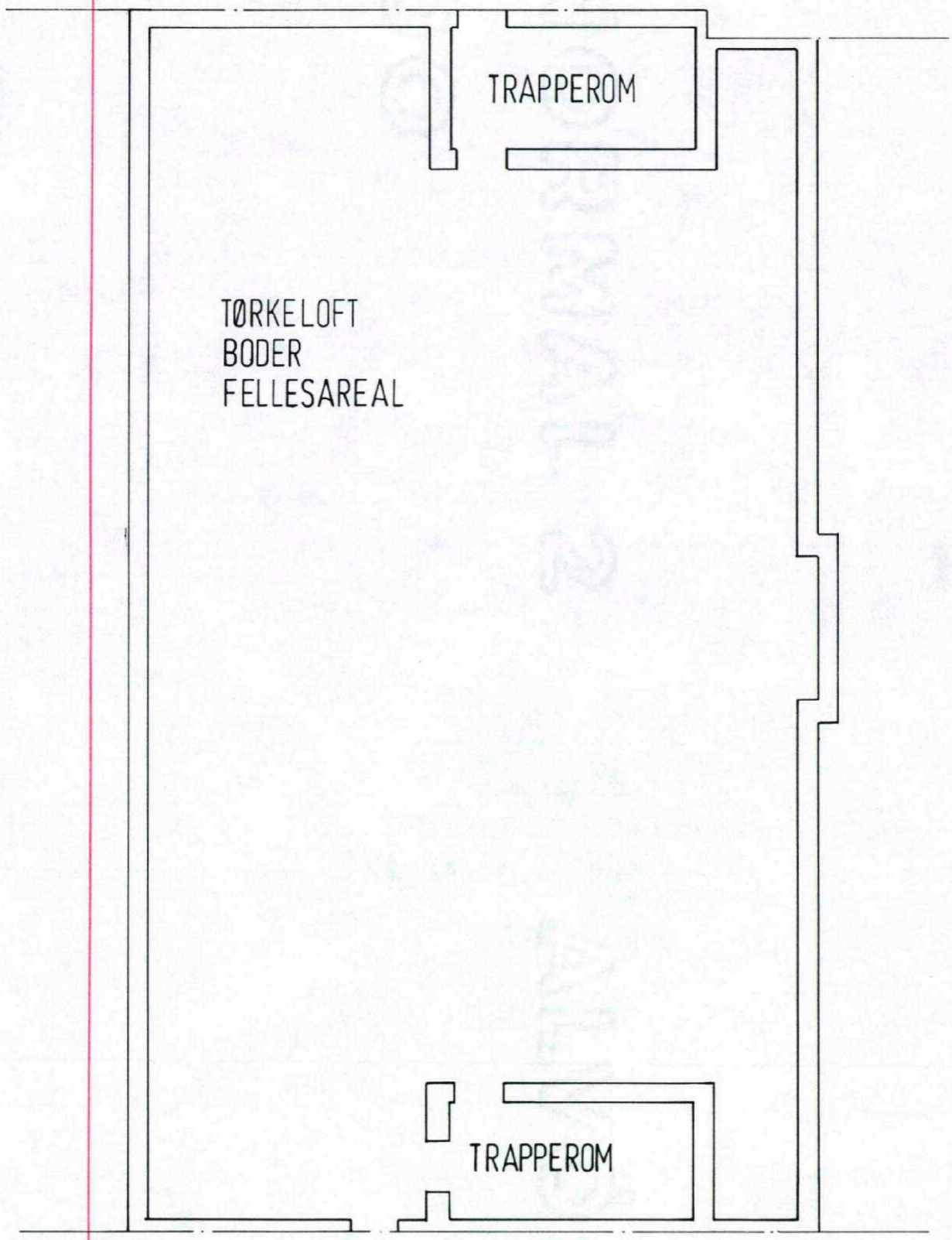
PLAN 4.ETG.

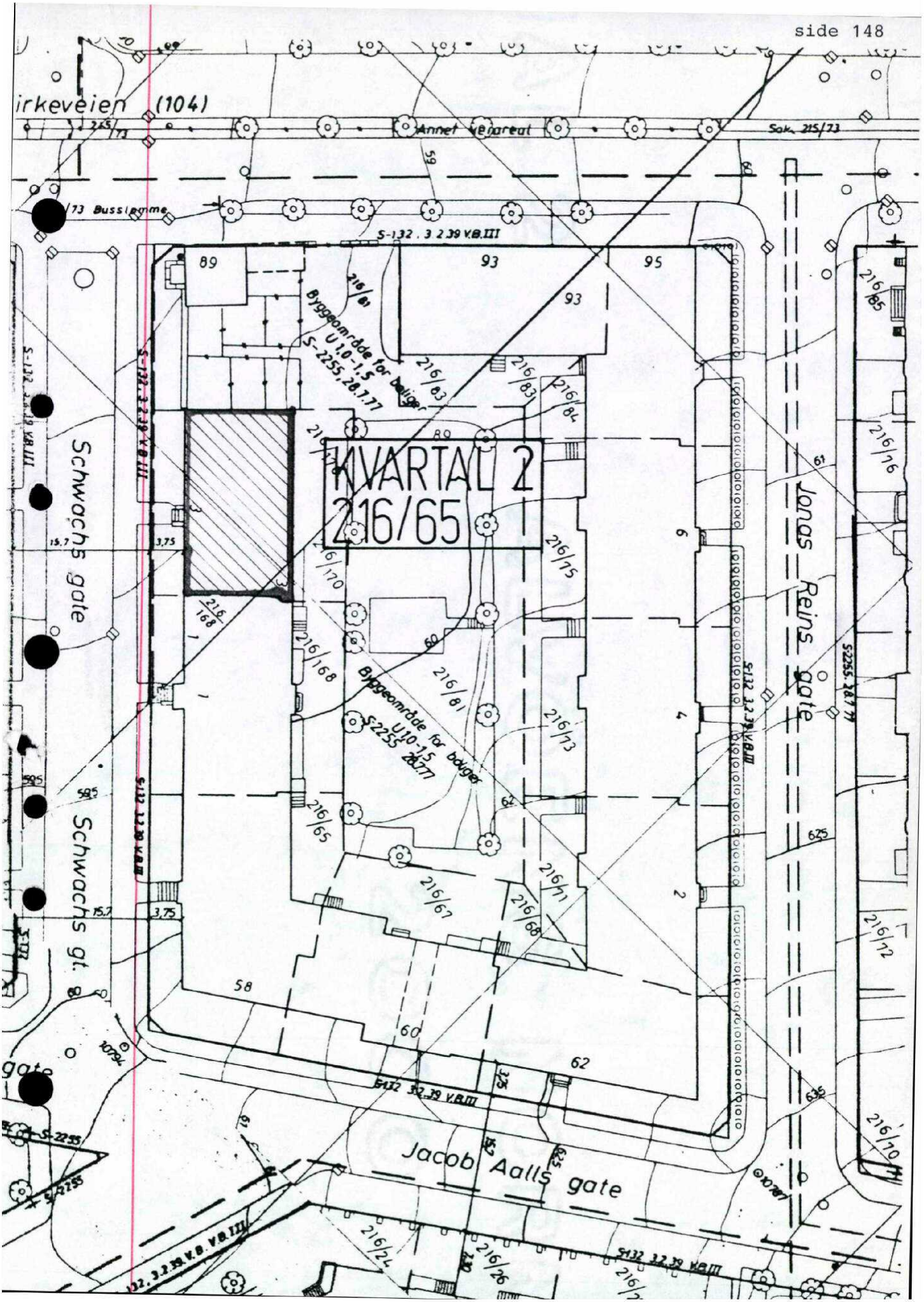


GNR. 216 BNR.65
SCHWACHS GT.1 0360 OSLO 3

side 147

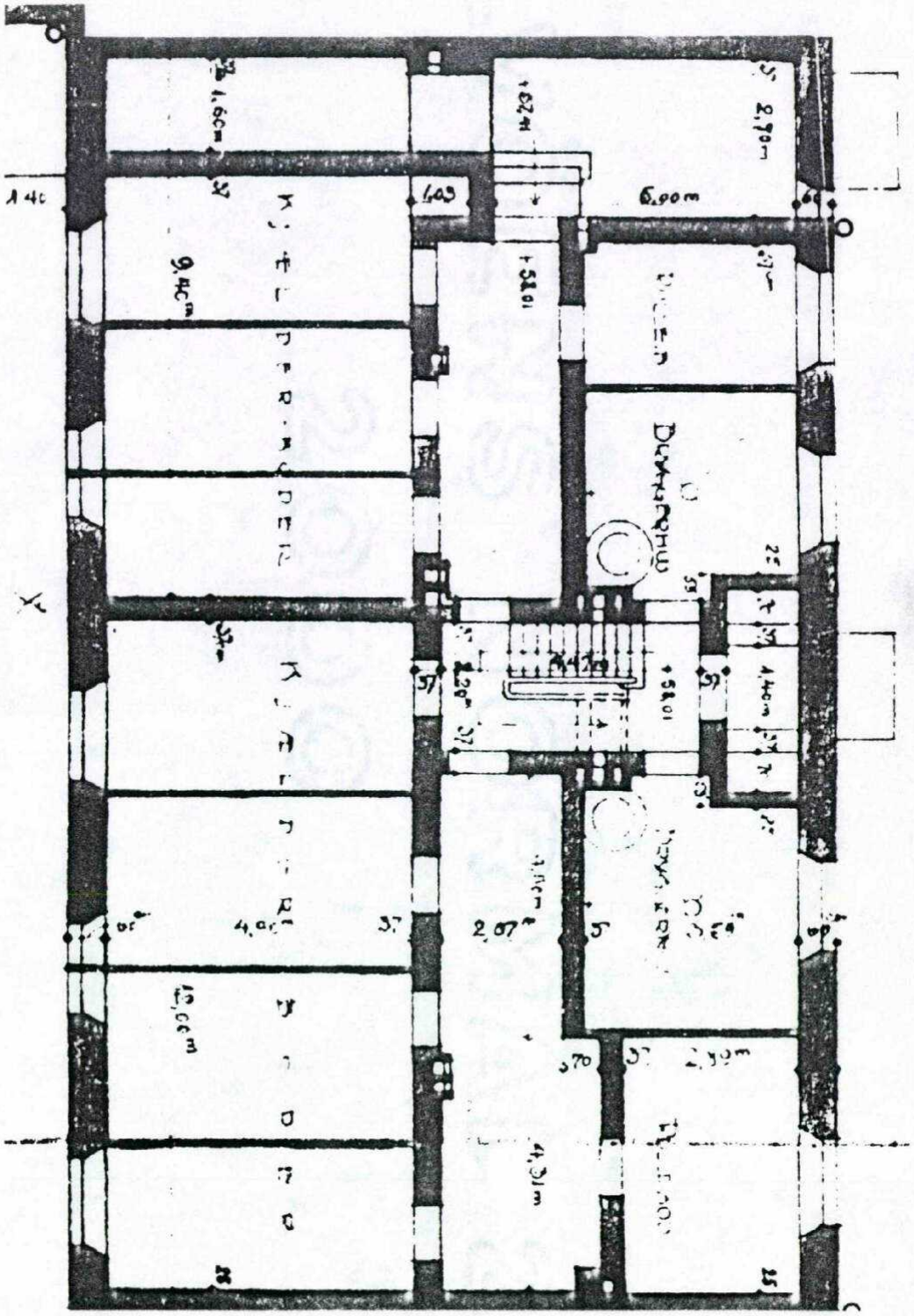
PLAN LOFT




side 148
irkeveien (104)
Annet vegareal
Sak. 215/73
73 Bussl.omme
S-132 . 3 2 39 V.B.III
89
93
95
216/61
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77
216/83
216/84
KVARTAL 2
216/65
216/85
216/76
Schwachs gate
Jonas Reins gate
216/170
216/168
216/81
216/73
216/15
216/67
216/68
216/71
216/72
58
60
62
Jacob Aalls gate
S-2255
216/24
216/26

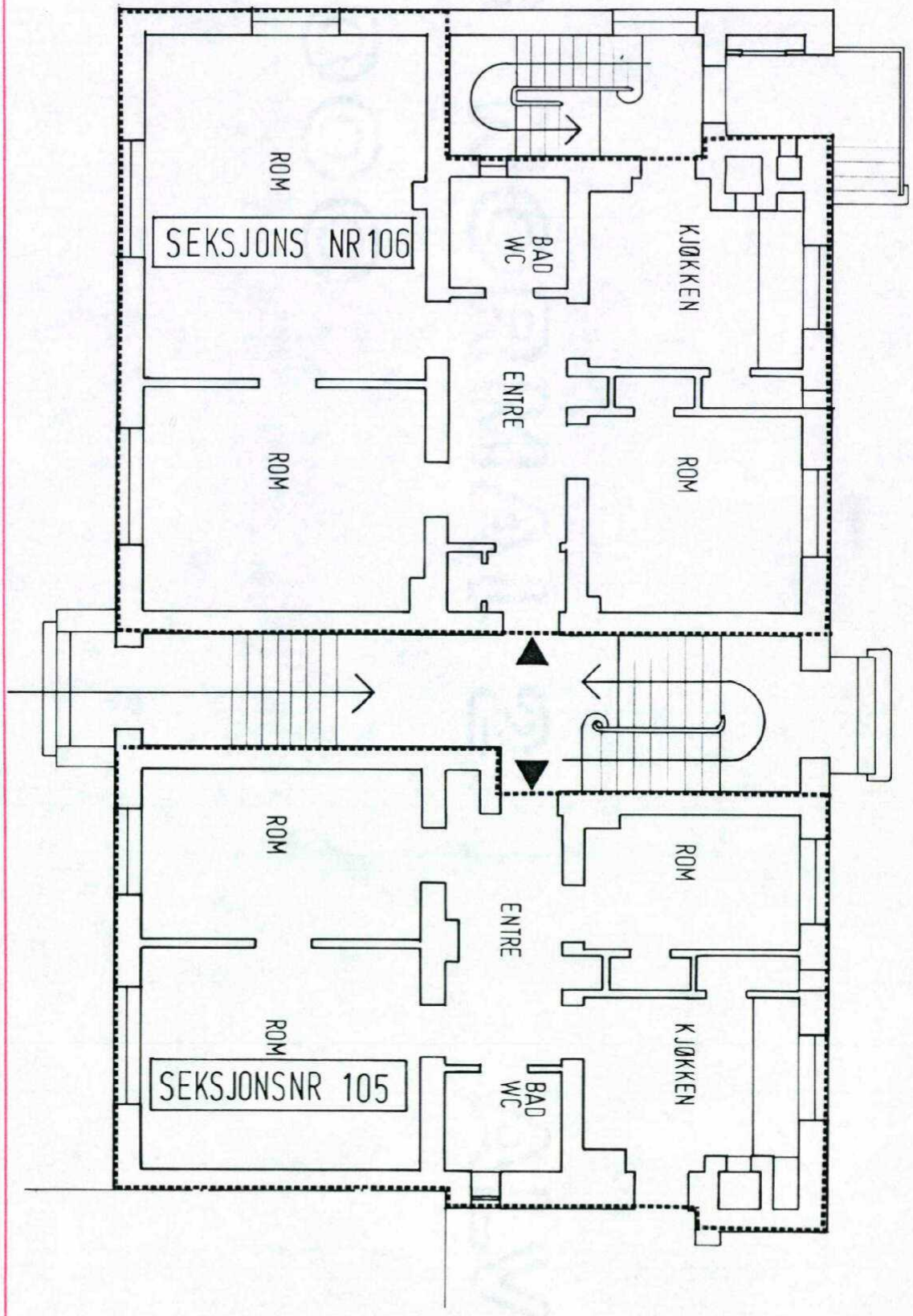
GNR. 216 BNR. 65
SCHWACHS GT. 3 0360 OSLO 3

PLAN KJELLER



GNR. 216 BNR.65 side 150
SCHWACHS GT. 3 0360 OSLO 3

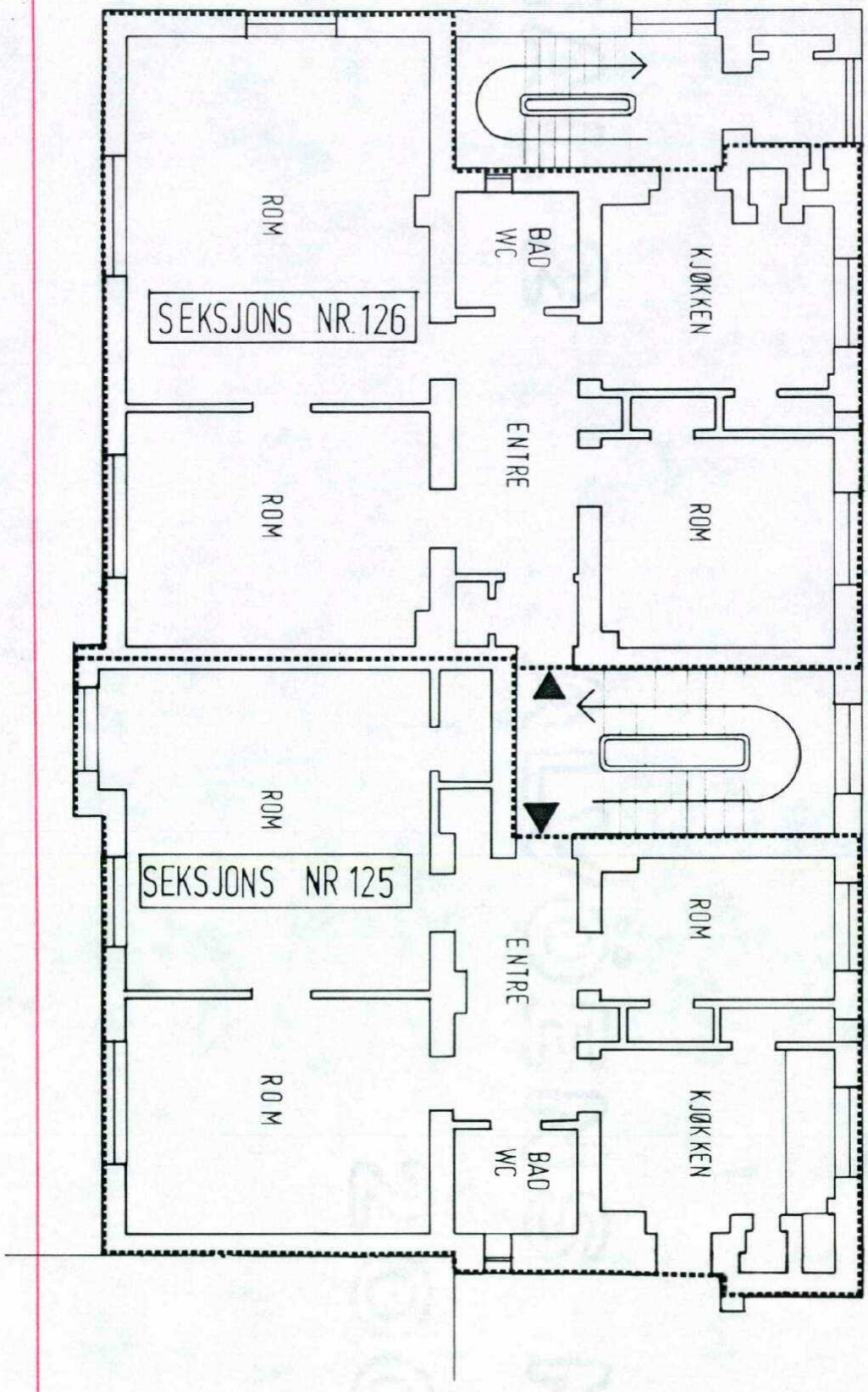
PLAN 1. ETG.



side 151

GNR. 216 BNR. 65
SCHWACHS GT. 3 0360 OSLO 3

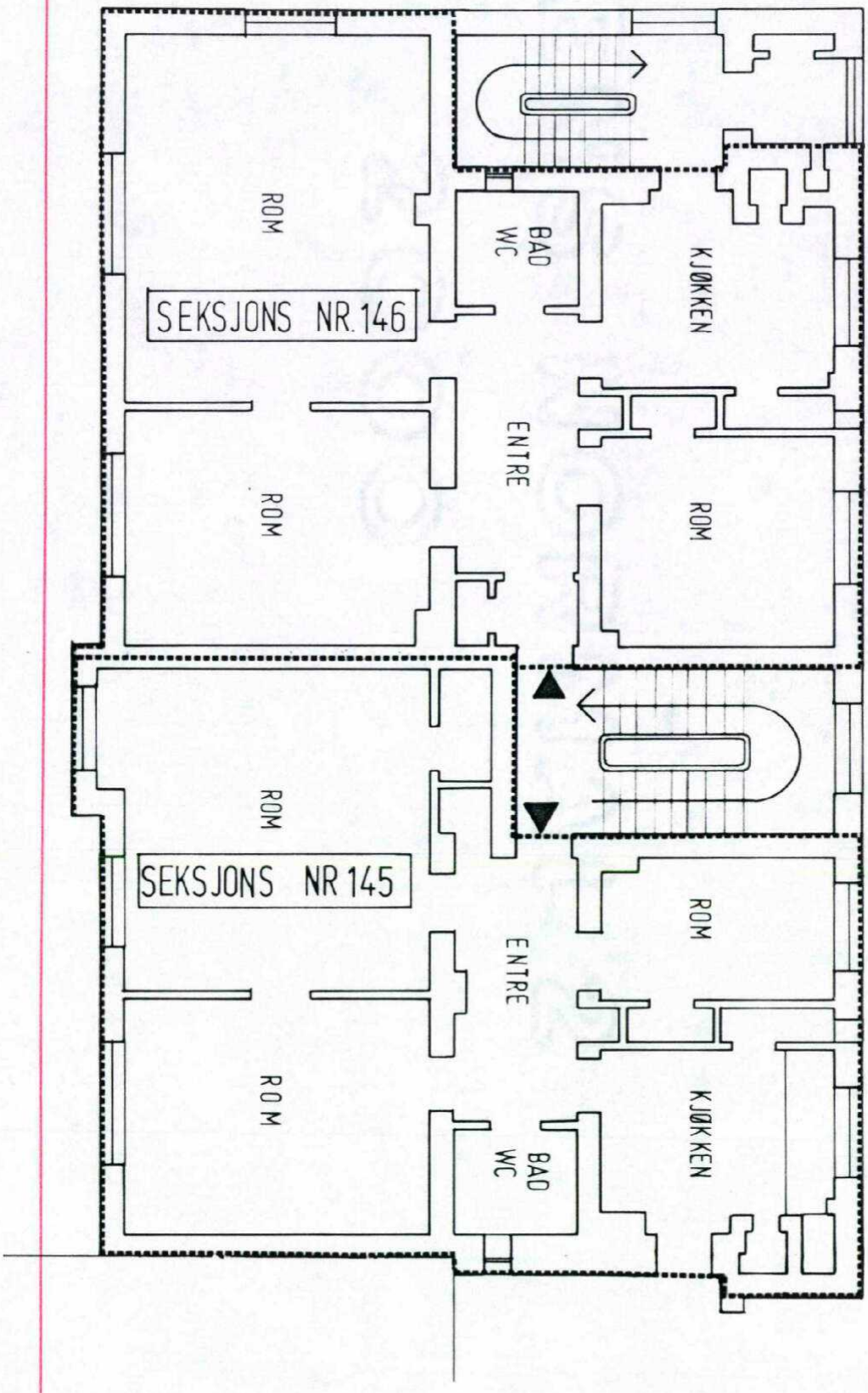
PLAN 2. ETG.



GNR. 216 BNR. 65
SCHWACHS GT. 3 0360 OSLO 3

side 152

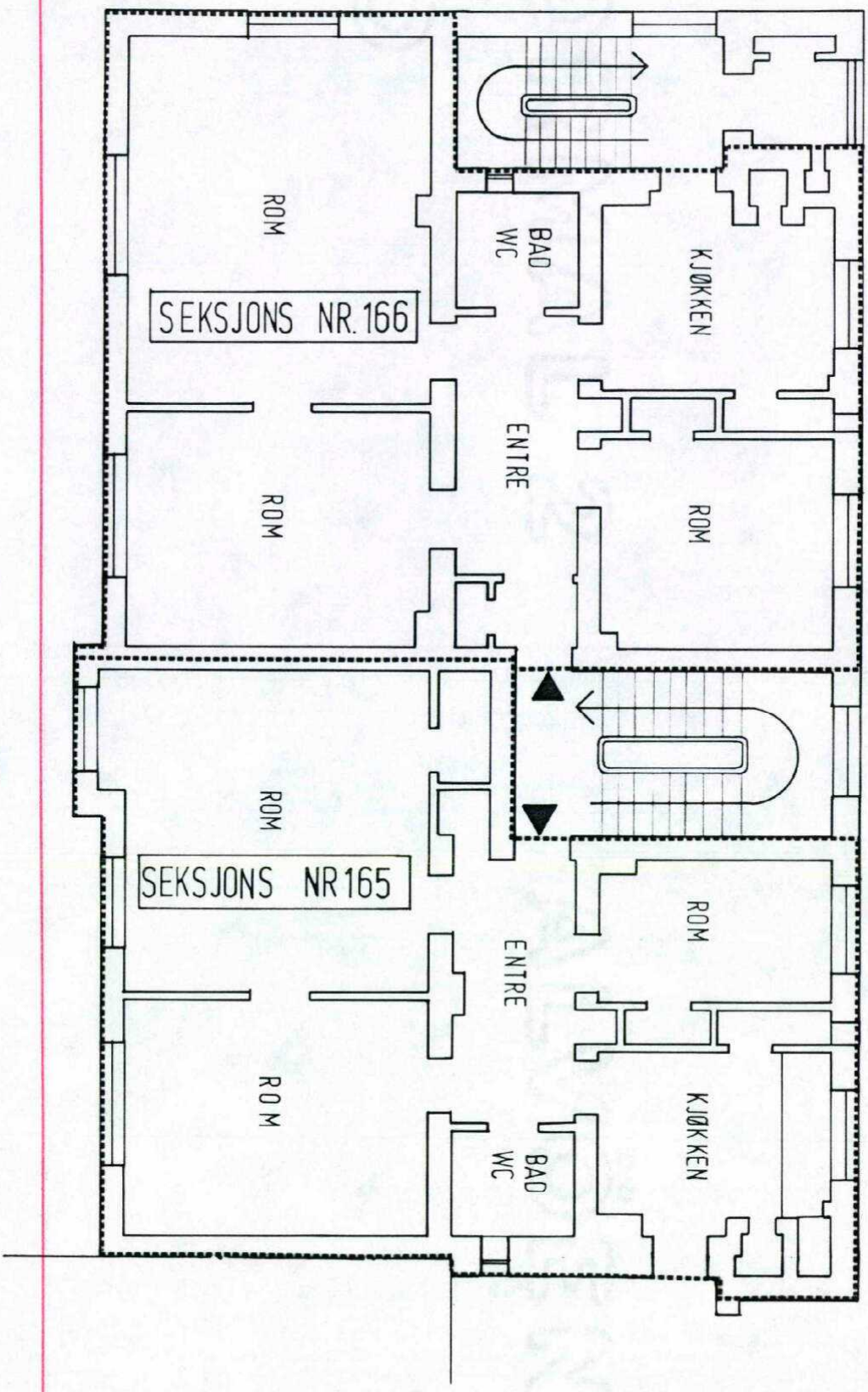
PLAN 3. ETG.



side 153

GNR. 216 BNR. 65
SCHWACHS GT. 3 0360 OSLO 3

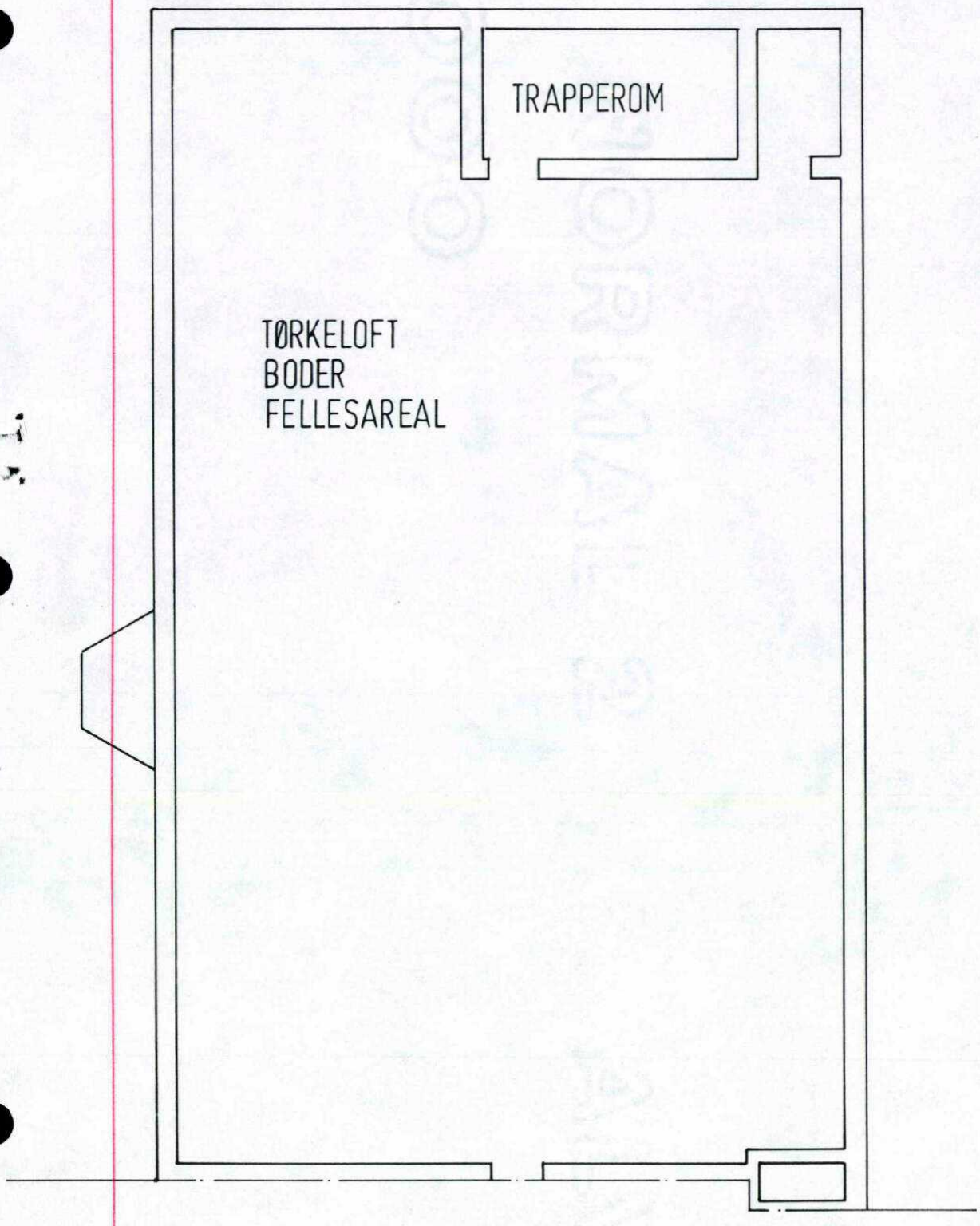
PLAN 4. ETG.

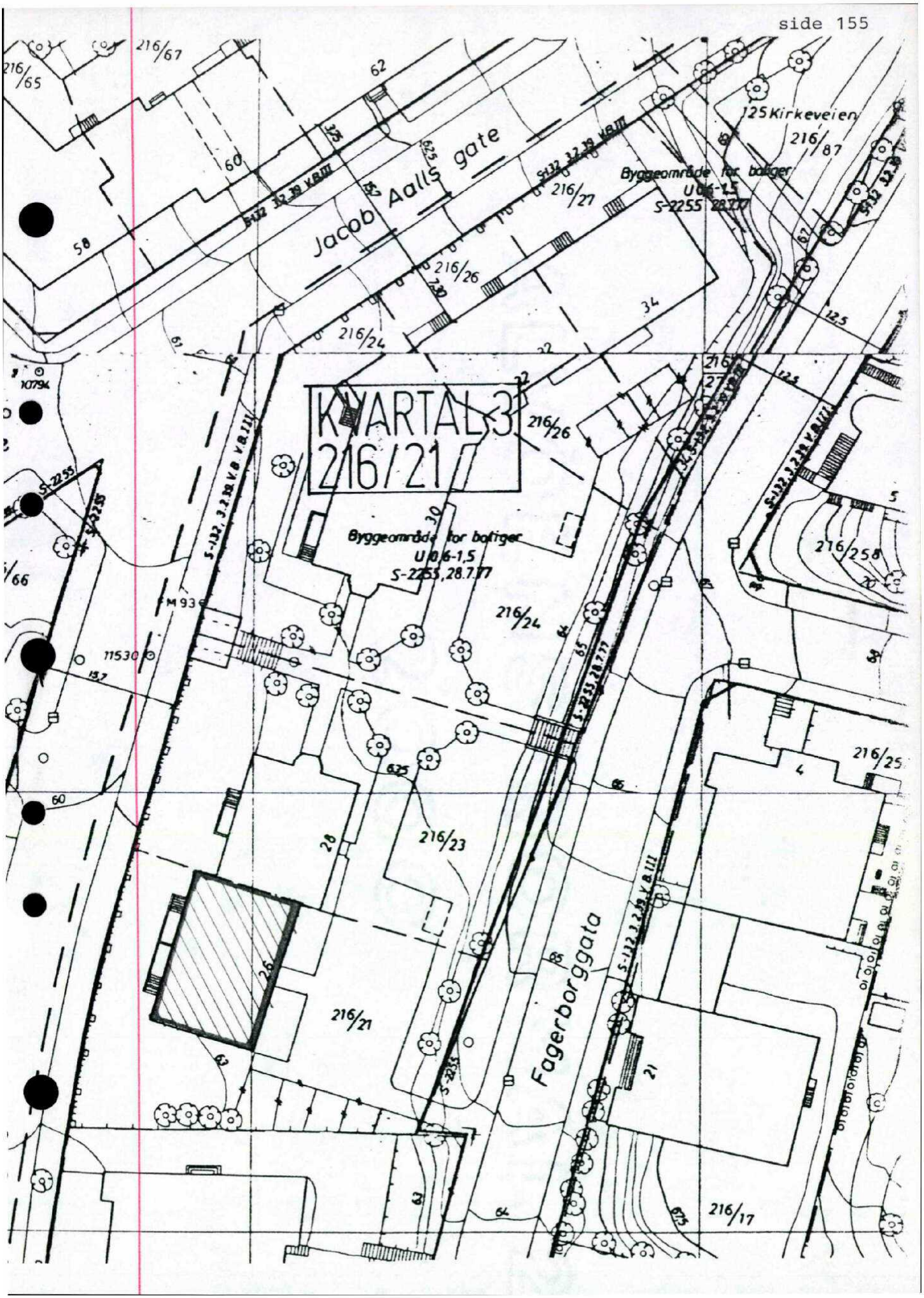


side 154

GNR. 216 BNR.65
SCHWACHS GT. 3 0360 OSLO

PLAN LOFT

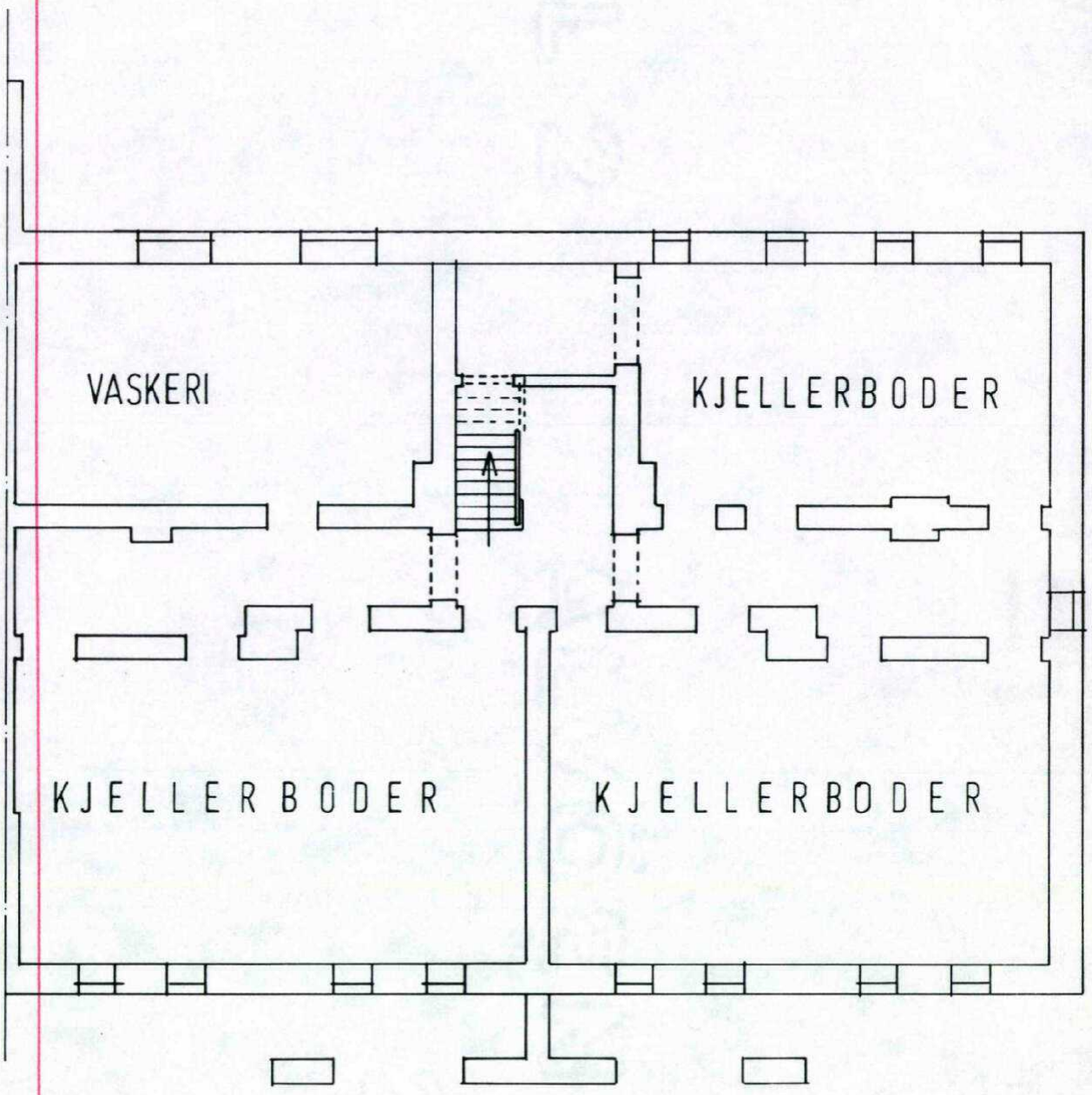



side 155
KVARTAL 3
216/21
Jacob Aalls gate
Fagerborggata
Kirkeveien
Byggeområde for boliger
U.B.6-1,5
S-2255, 28.7.77
216/24
216/26
216/23
216/25
216/17
216/87
216/25B

side 156

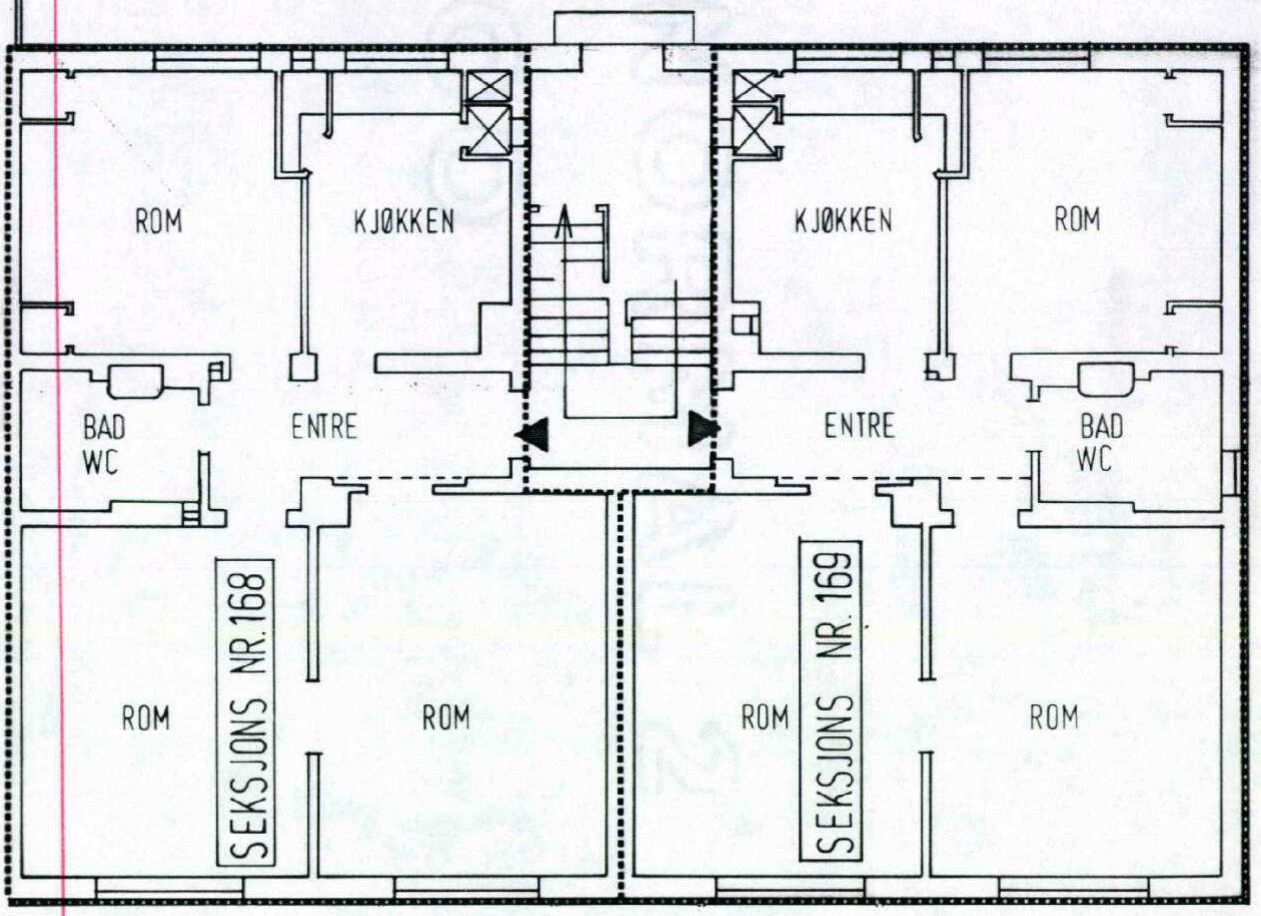
GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 26 0360 OSLO 3

PLAN KJELLER



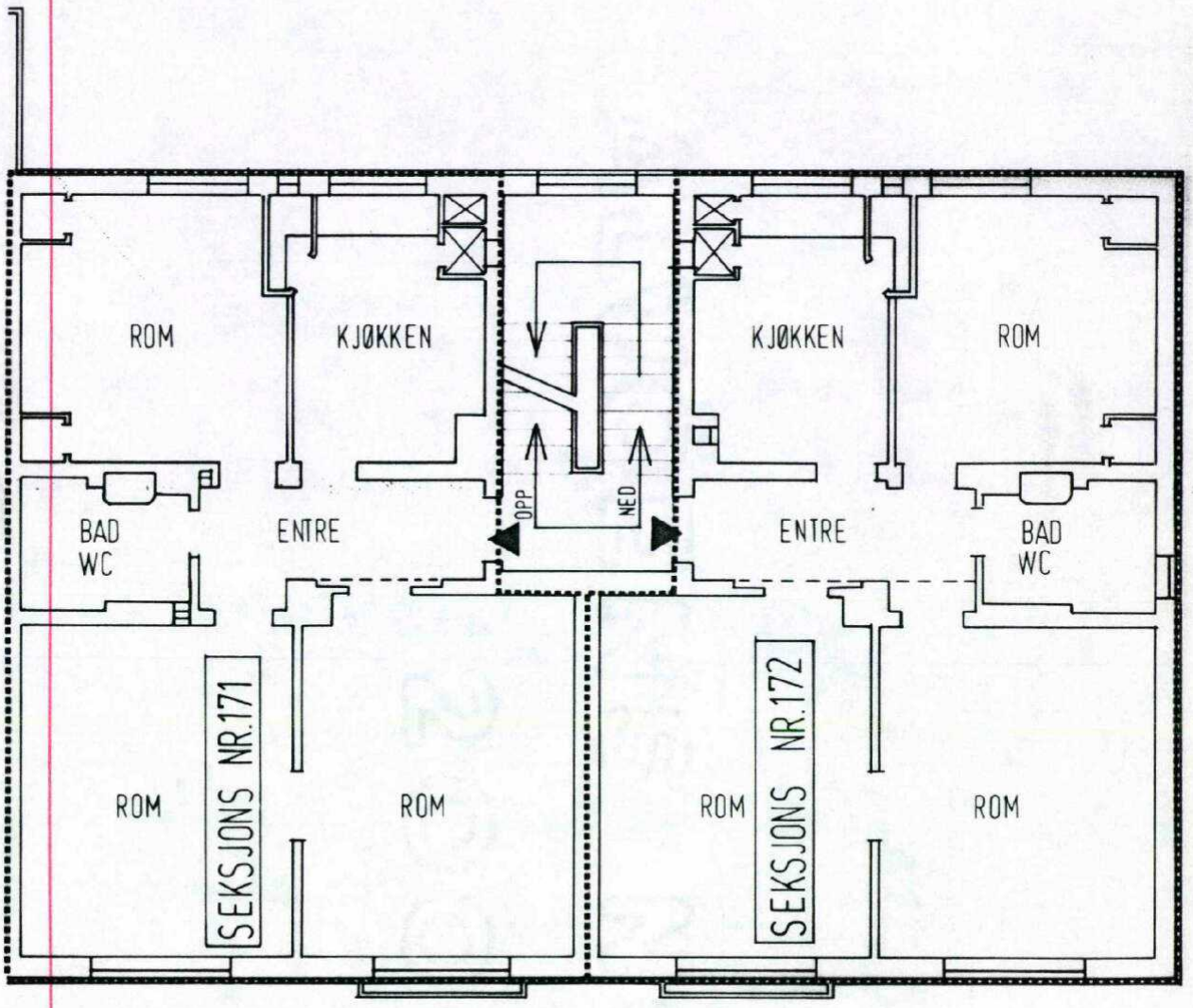
GNR 216 BNR.21
FAGERBORG GT. 26 0360 OSLO 3

PLAN 1.ETG



GNR 216 BNR.21
FAGERBORG GT.26 0360 OSLO 3

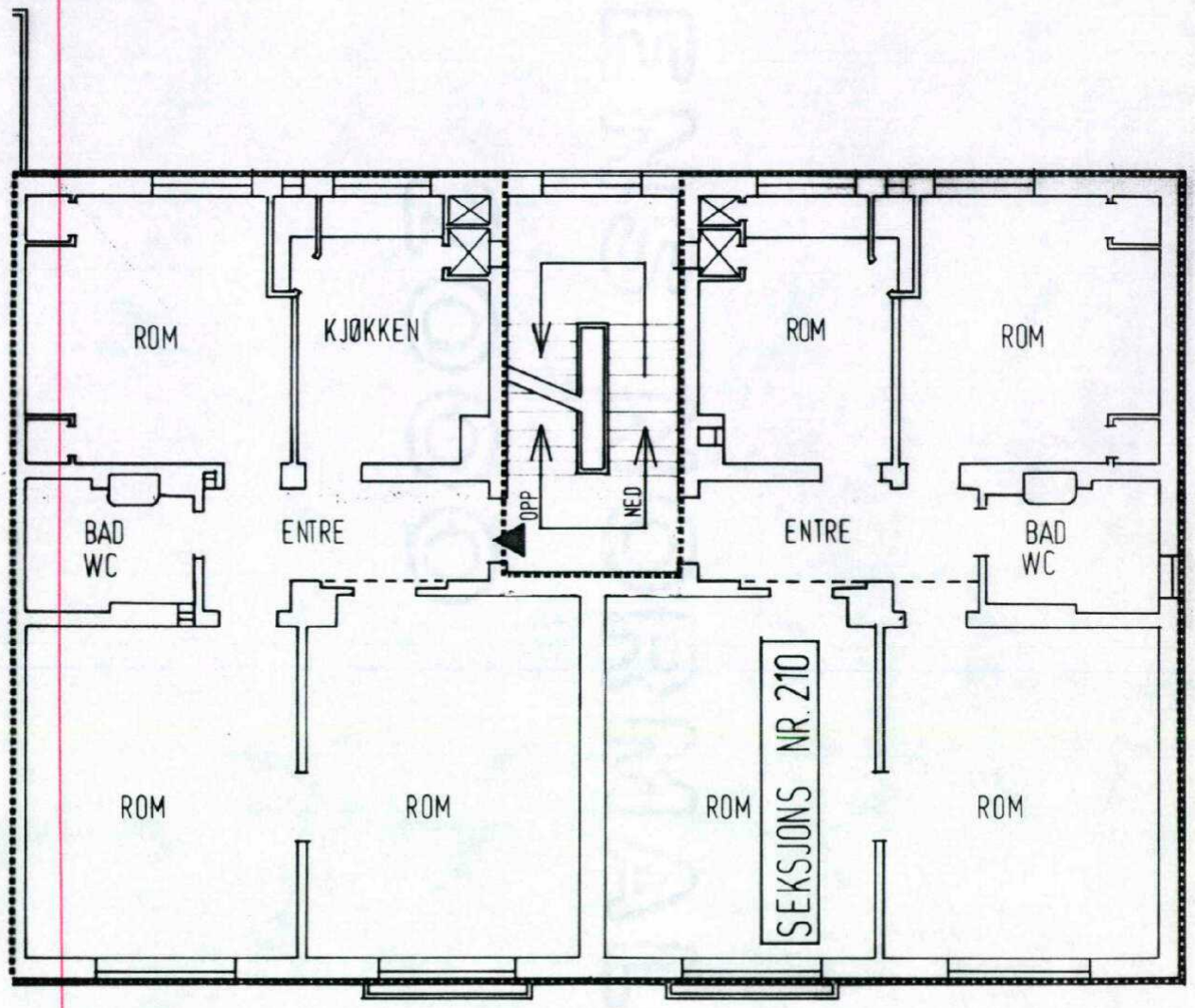
PLAN 2.ETG



side 159

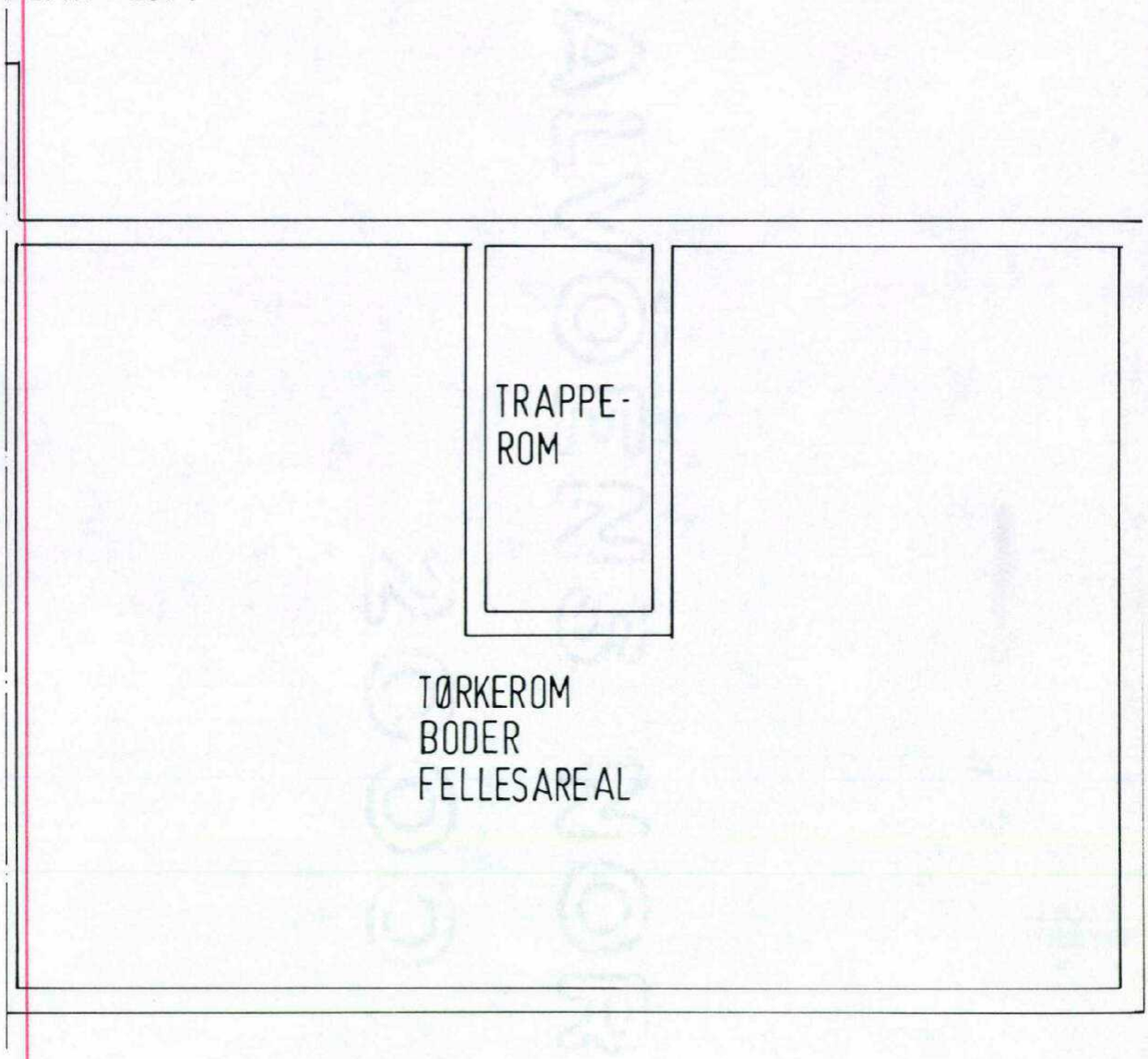
GNR 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 26 0360 OSLO 3

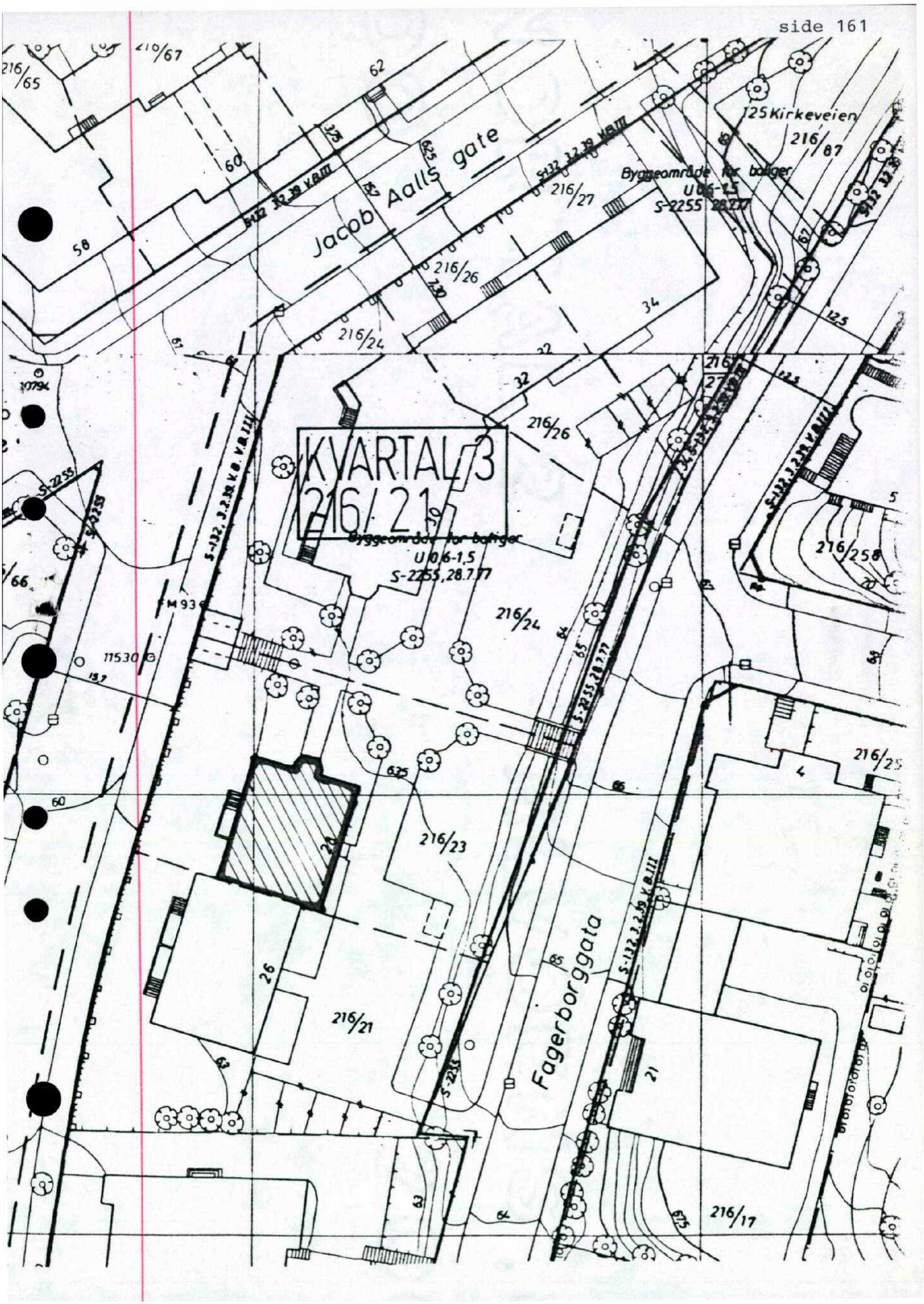
PLAN 3.ETG



GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 26 0360 OSLO 3

PLAN LOFT

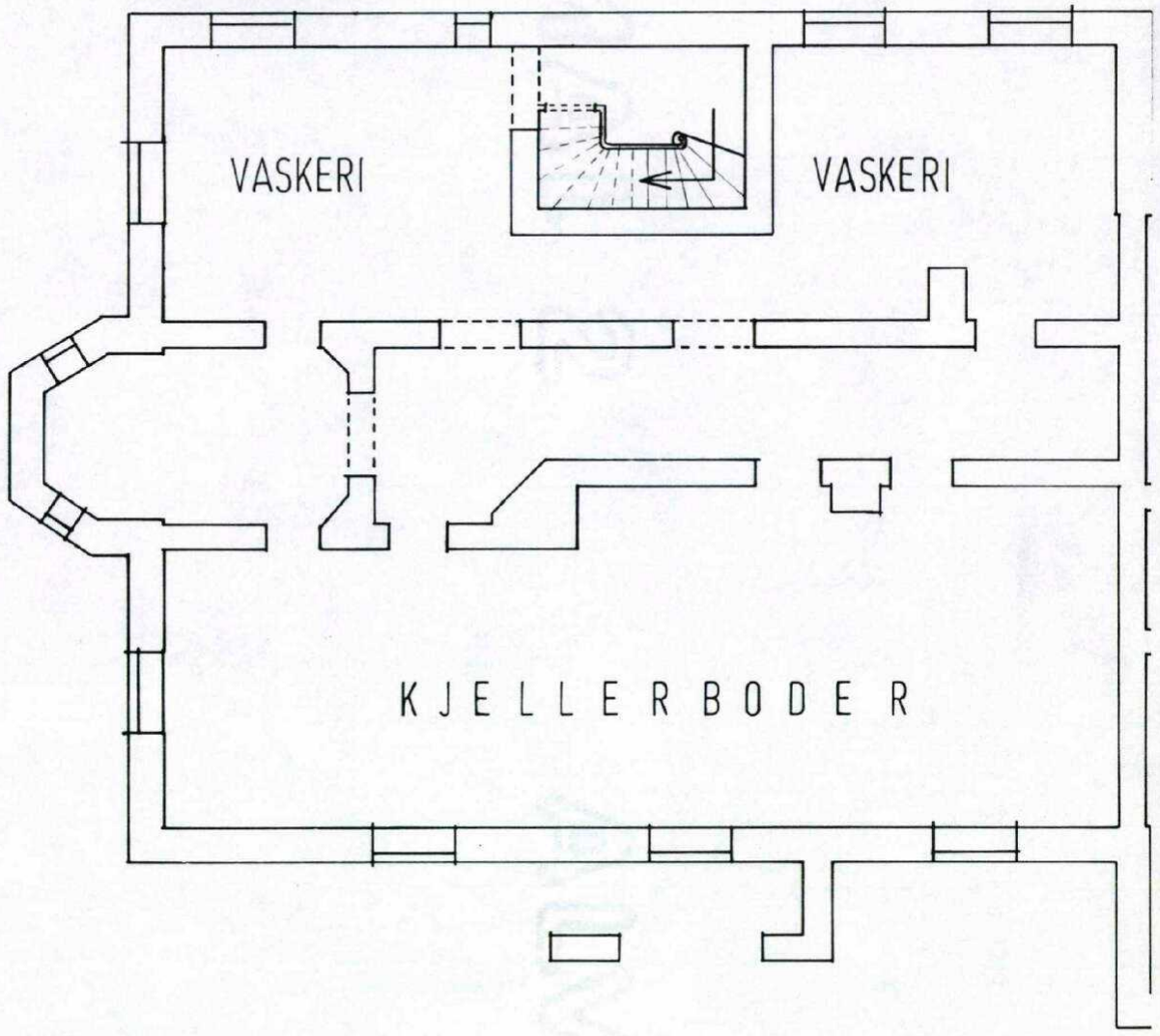



side 161
KVARTAL 3
216/21
Jacob Aalls gate
Fagerborggata
Kirkeveien
Byggeområde for boliger
U06-1,5
S-2255, 28.7.77
216/24
216/26
216/23
216/25
216/17
216/27
216/87
216/258

side 162

GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 28 0360 OSLO 3

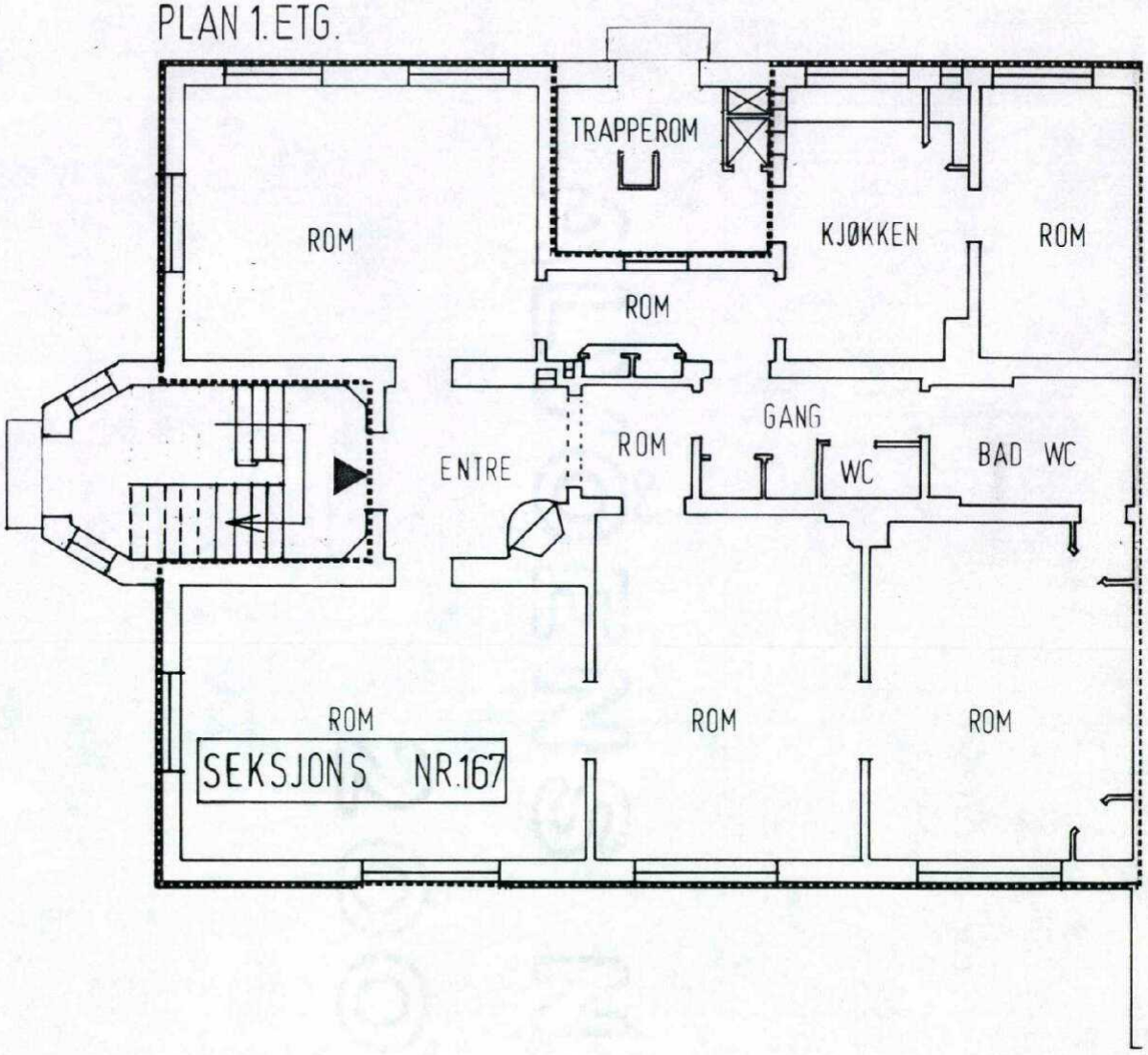
PLAN KJELLER



side 163

GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 28 0360 OSLO 3

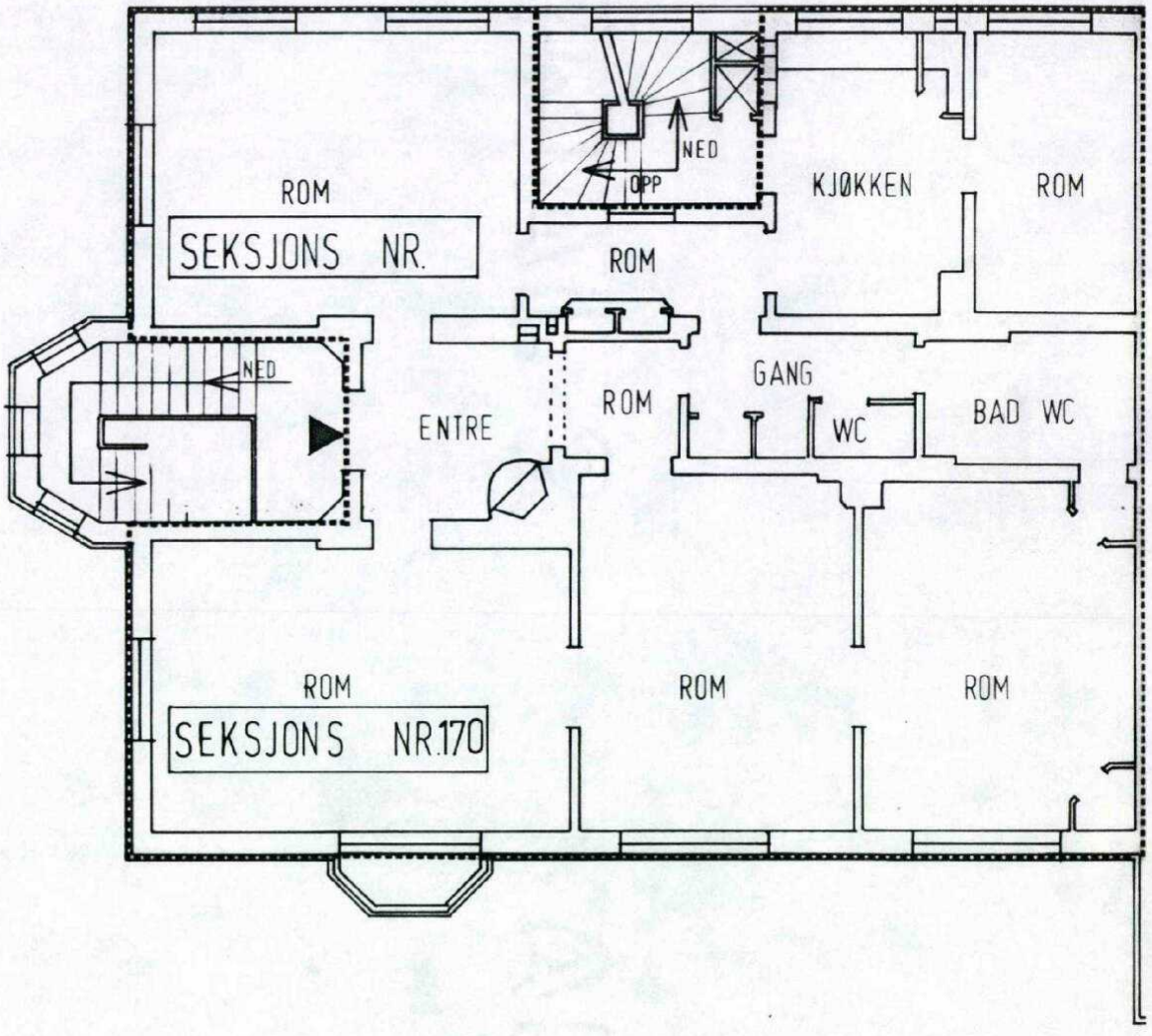
PLAN 1. ETG.



side 164

GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 28 0360 OSLO 3

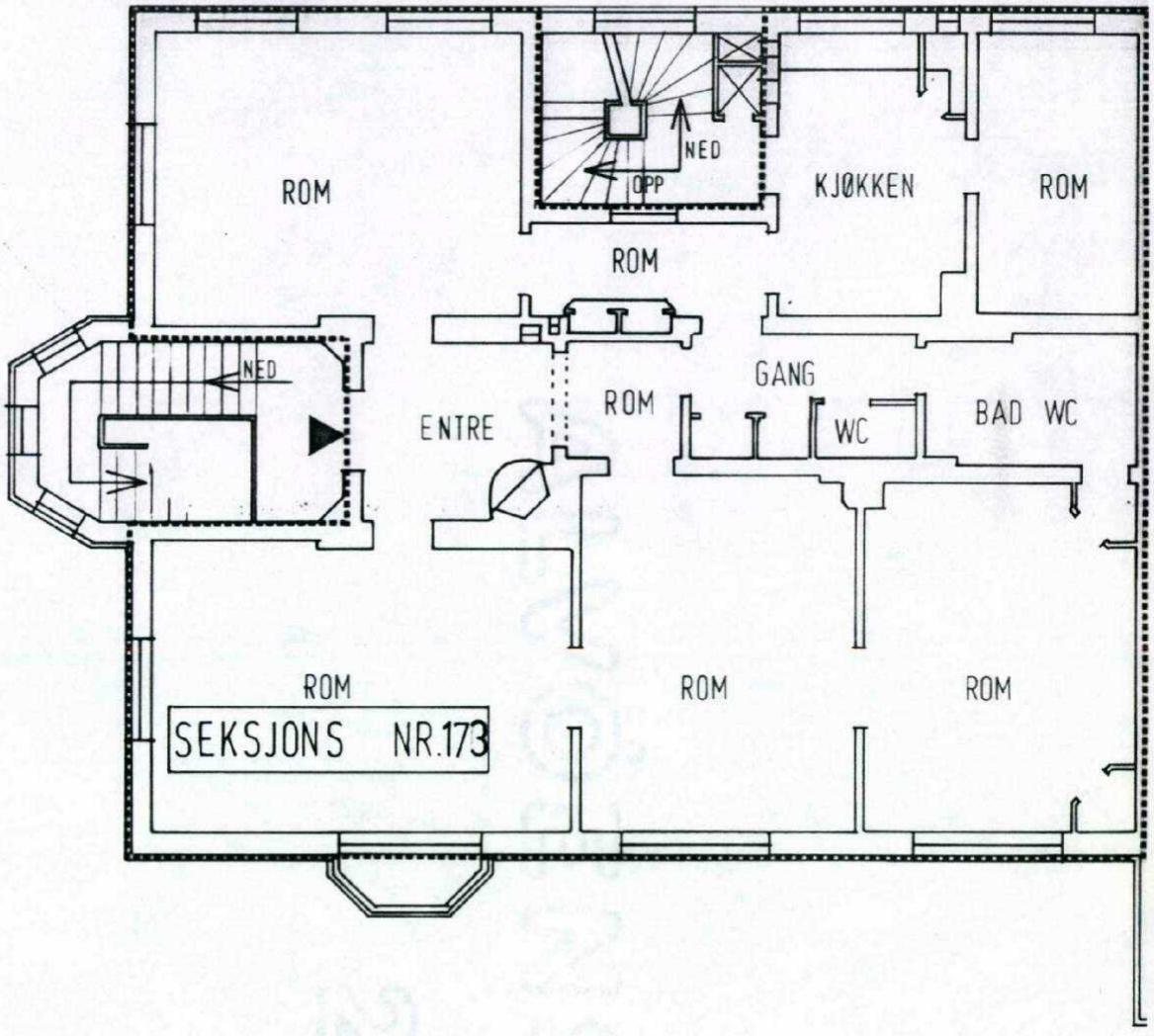
PLAN 2.ETG.



side 165

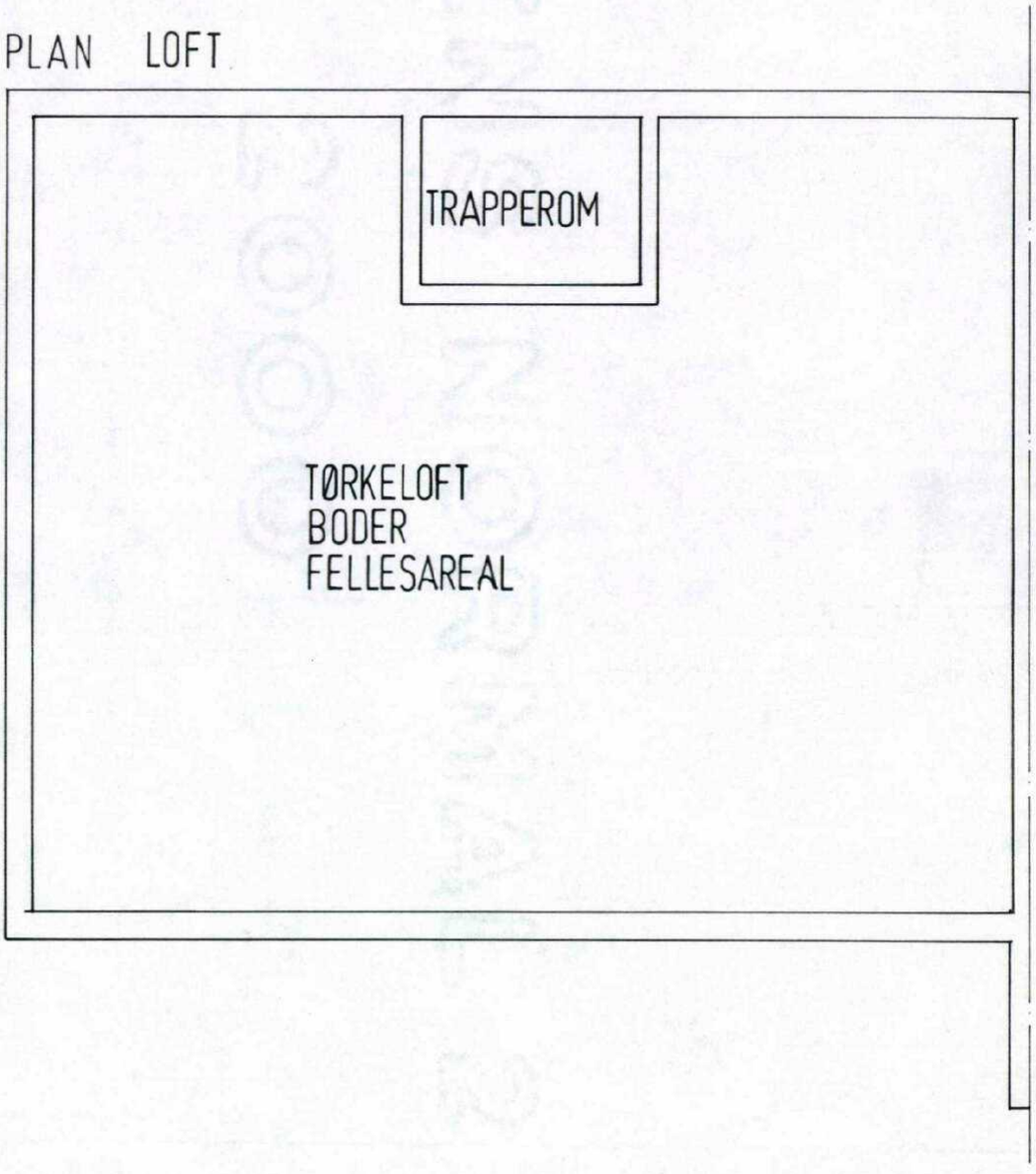
GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 28 0360 OSLO 3

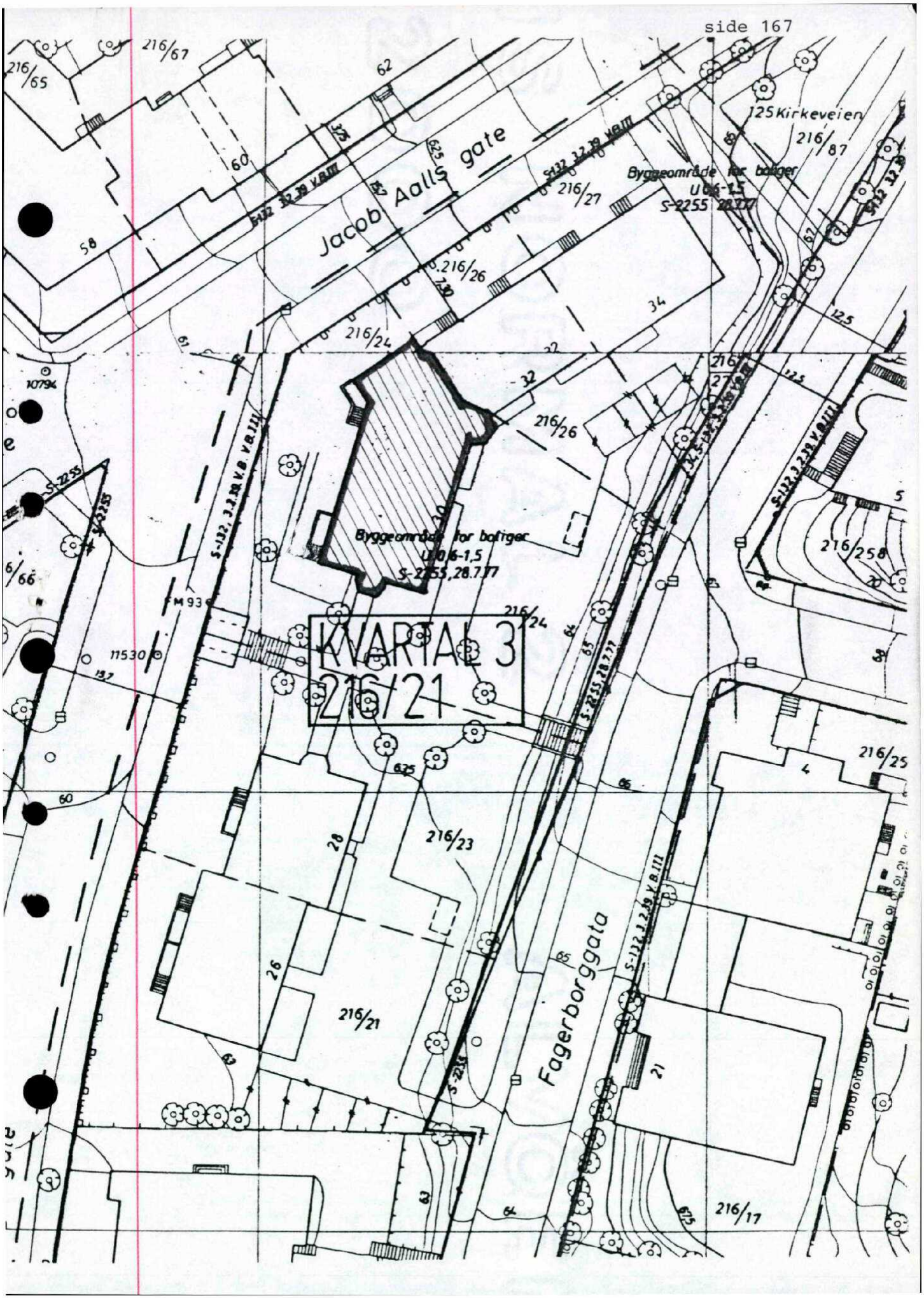
PLAN 3.ETG.



GNR.216 BNR.21
FAGERBORG GT. 28 0360 OSLO 3

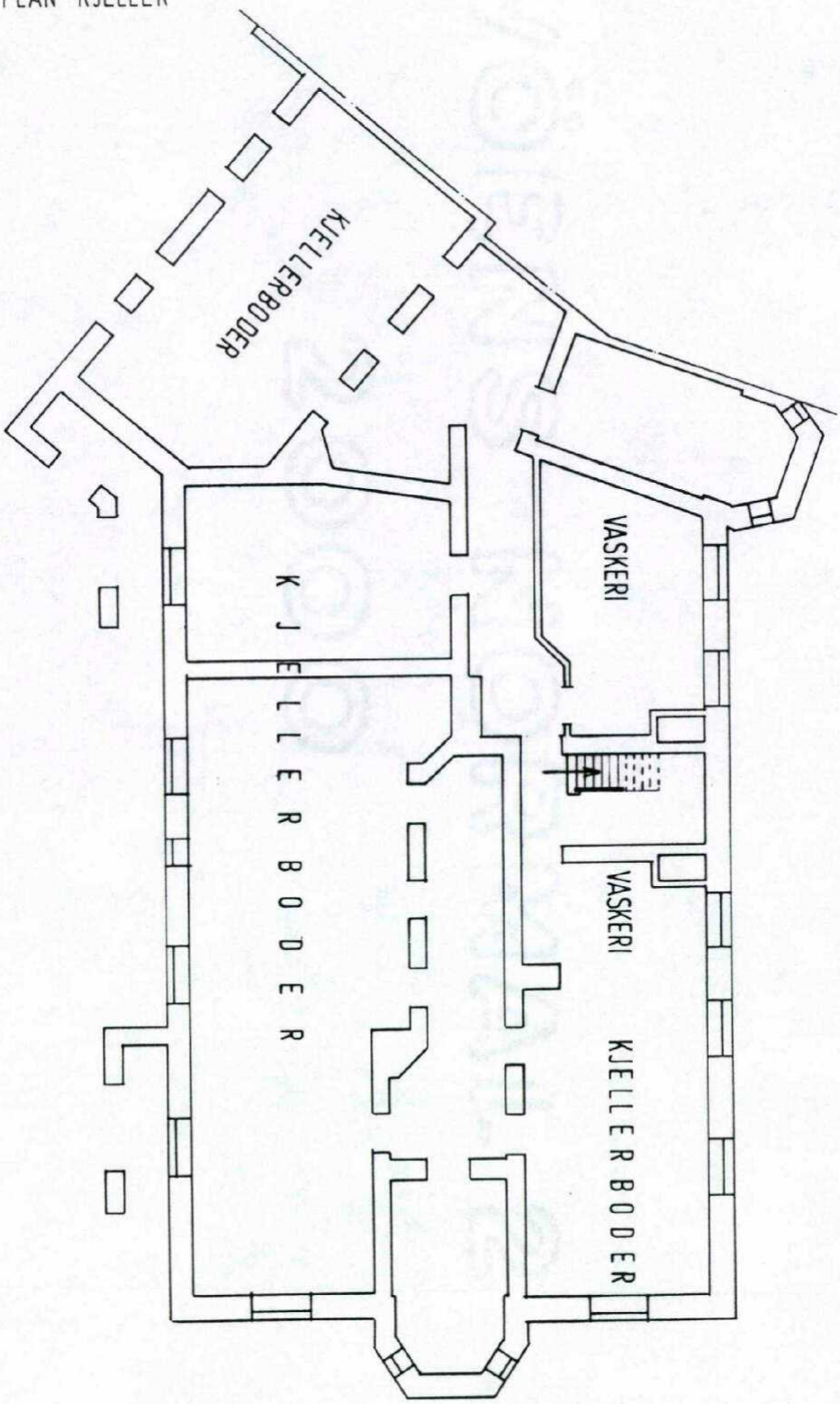
PLAN LOFT




side 167
Jacob Aalls gate
125 Kirkeveien
216/87
Byggeområde for boliger
U 06-1,5
S-2255 28.7.77
216/27
216/26
216/24
216/25
216/25B
216/23
216/21
216/17
Fagerborggata
KVARTAL 3
216/21
S-2255
S-132 12.29 V.B.III
11530
10794
M 93

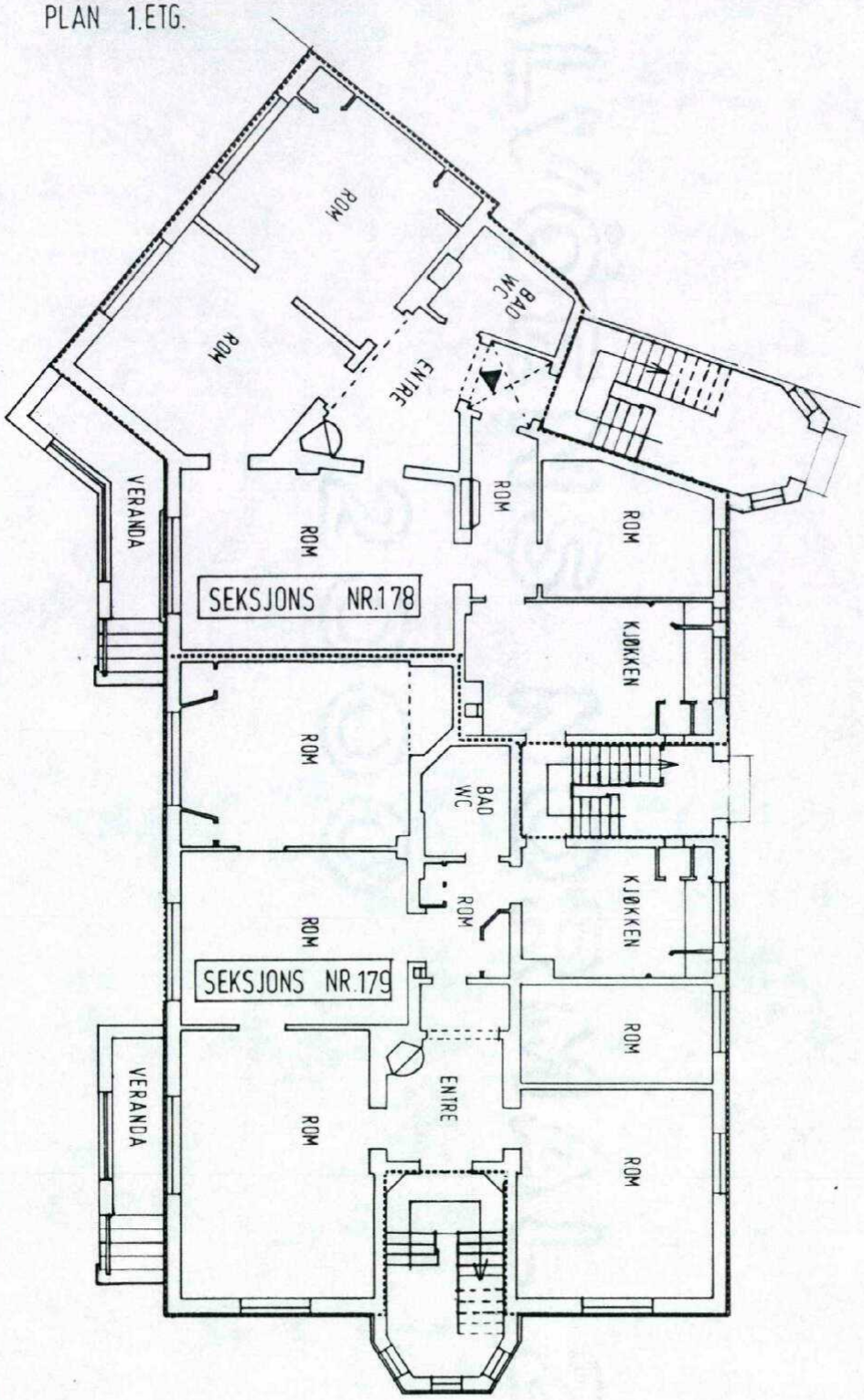
side 168

GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 30 0360 OSLO 3
PLAN KJELLER



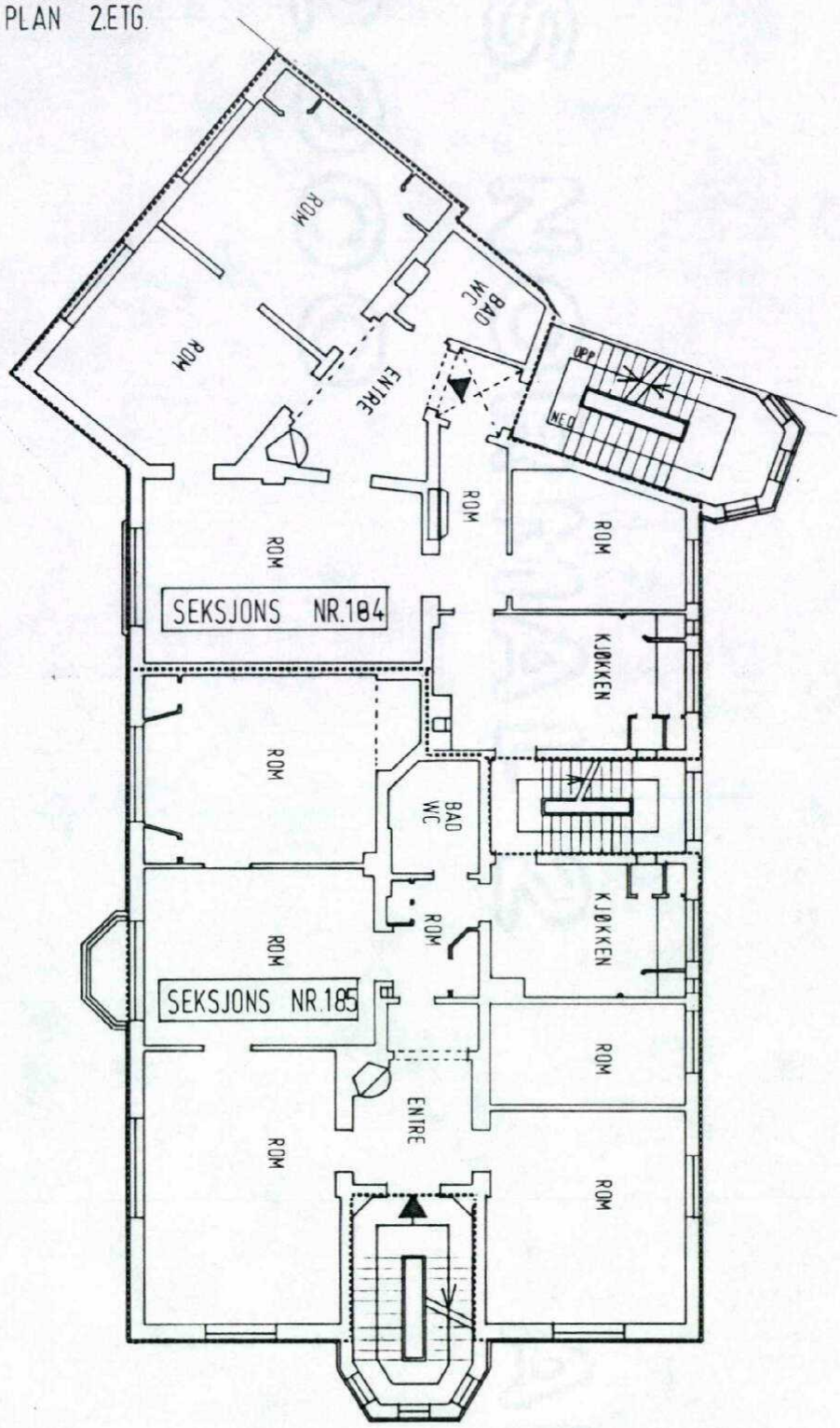
side 169

GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 30 0360 OSLO 3
PLAN 1.ETG.



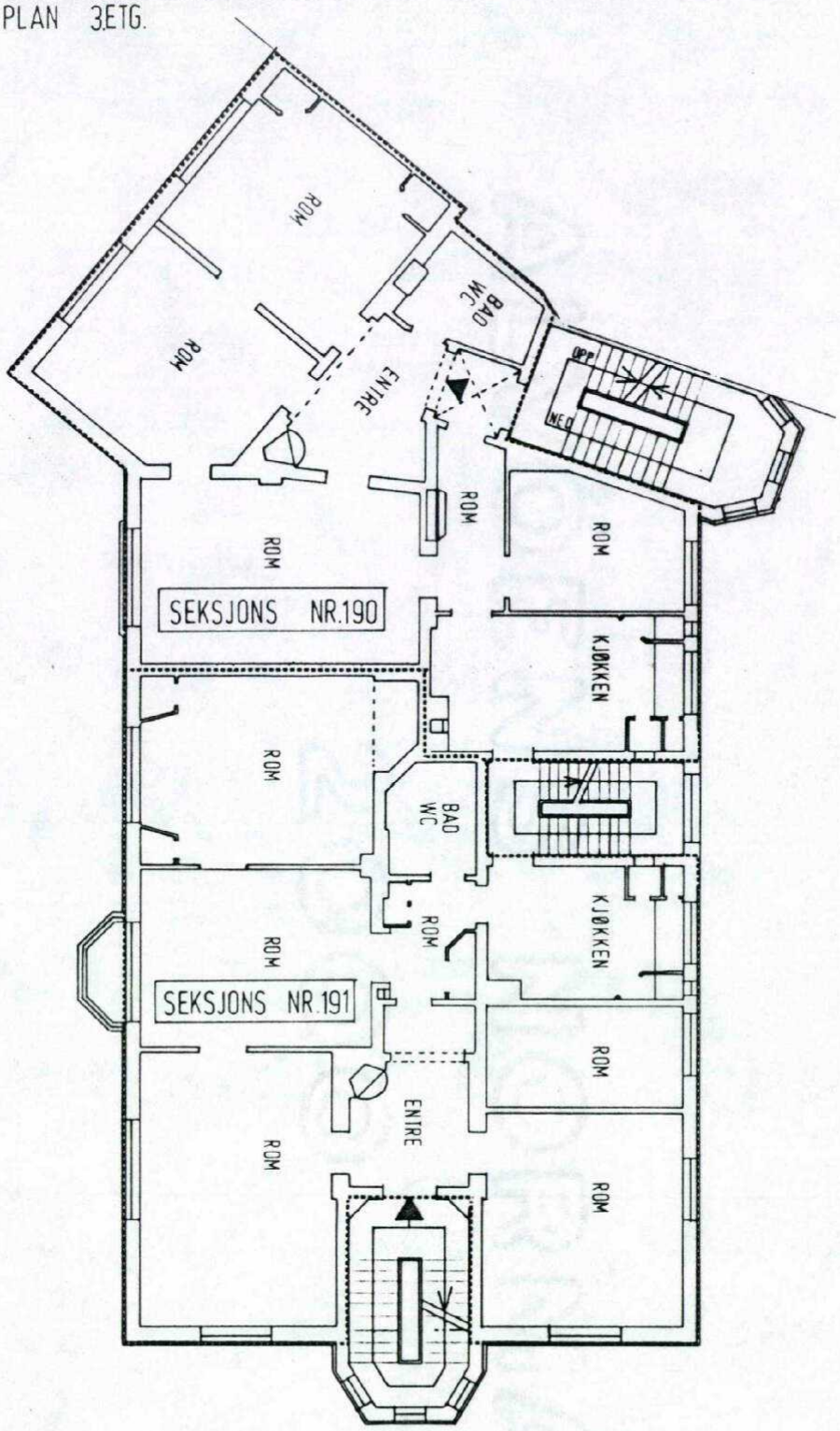
side 170

GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 30 0360 OSLO 3
PLAN 2.ETG.



side 171

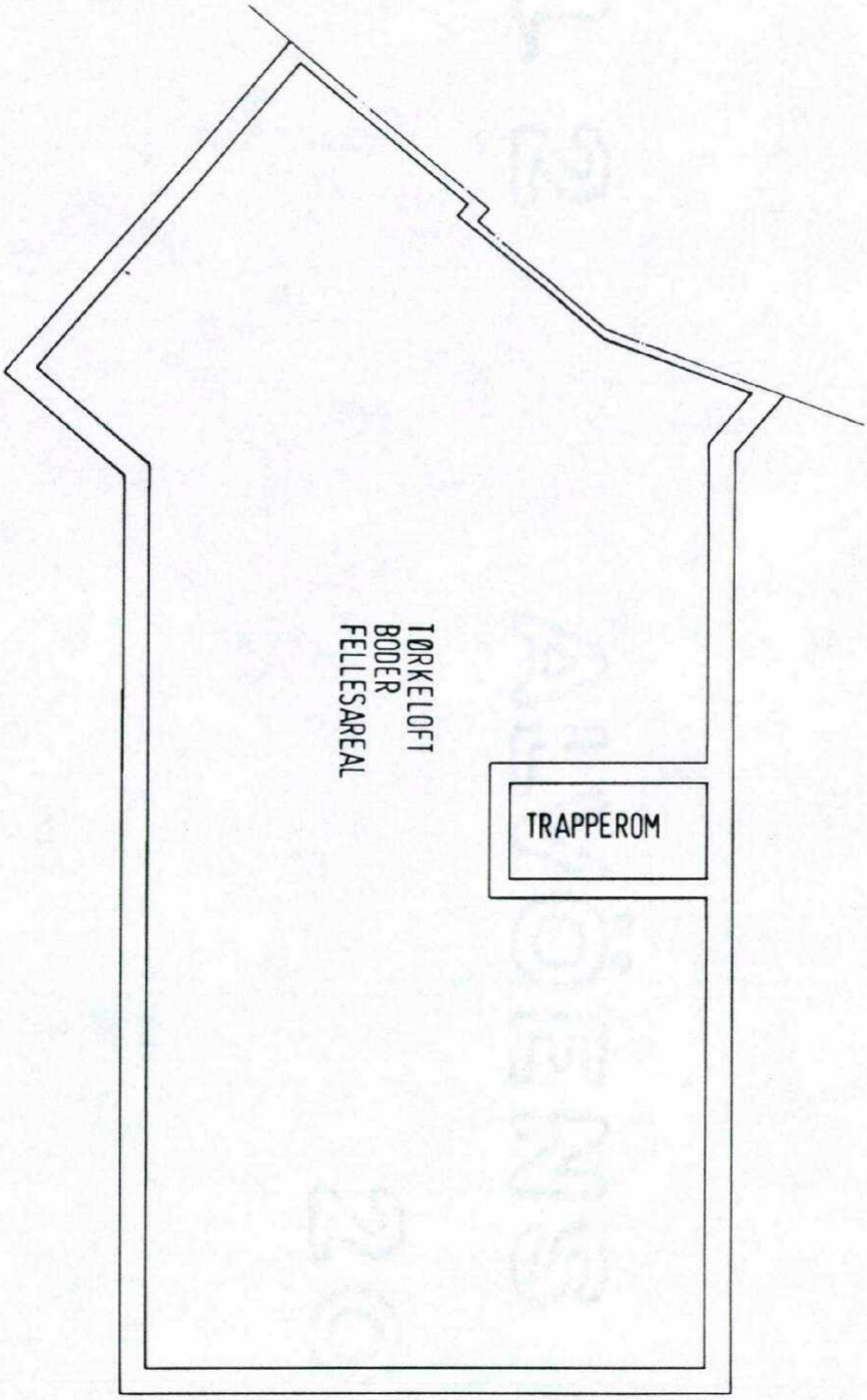
GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 30 0360 OSLO 3
PLAN 3.ETG.

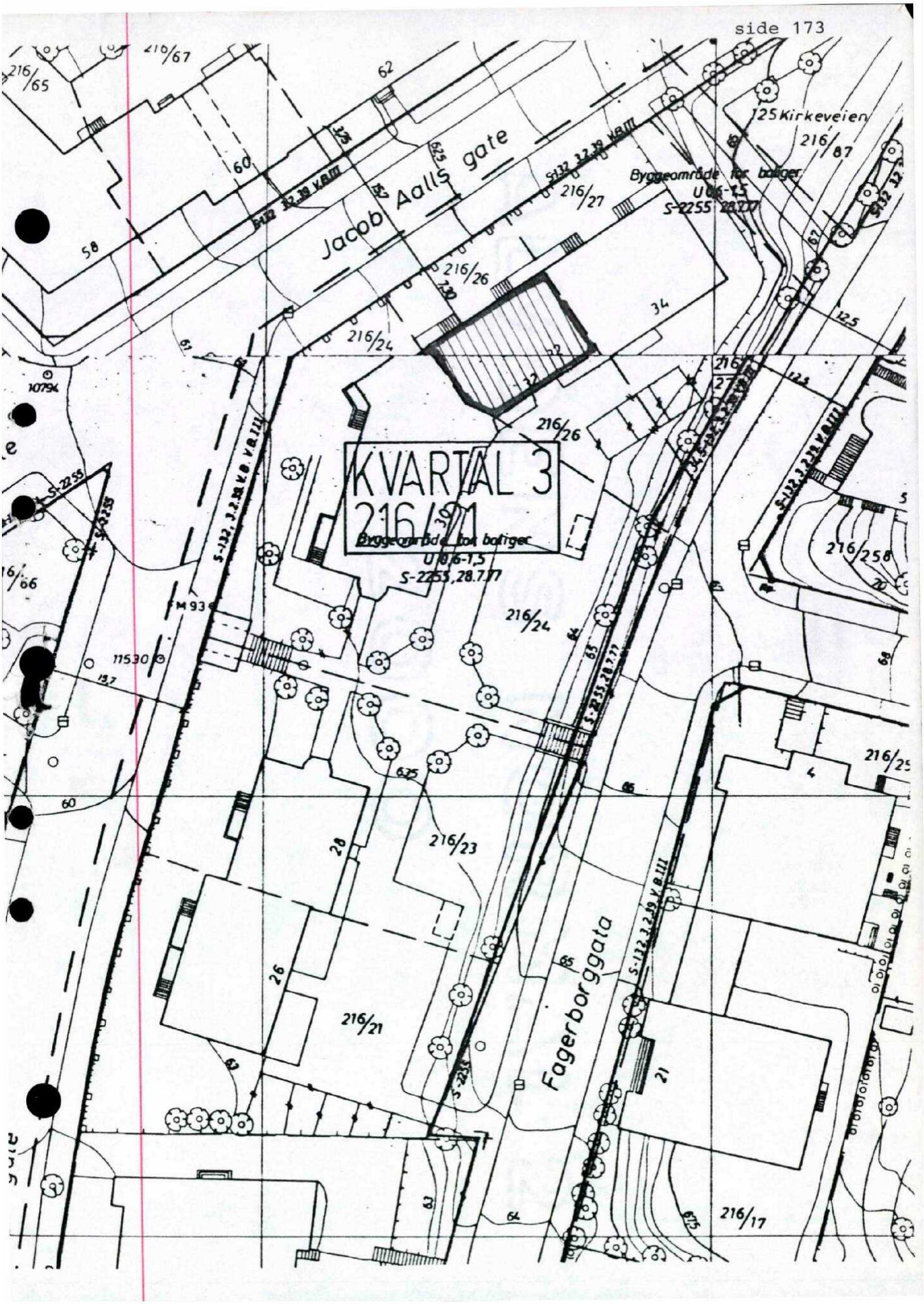


side 172

GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 30 0360 OSLO 3

PLAN LOFT.

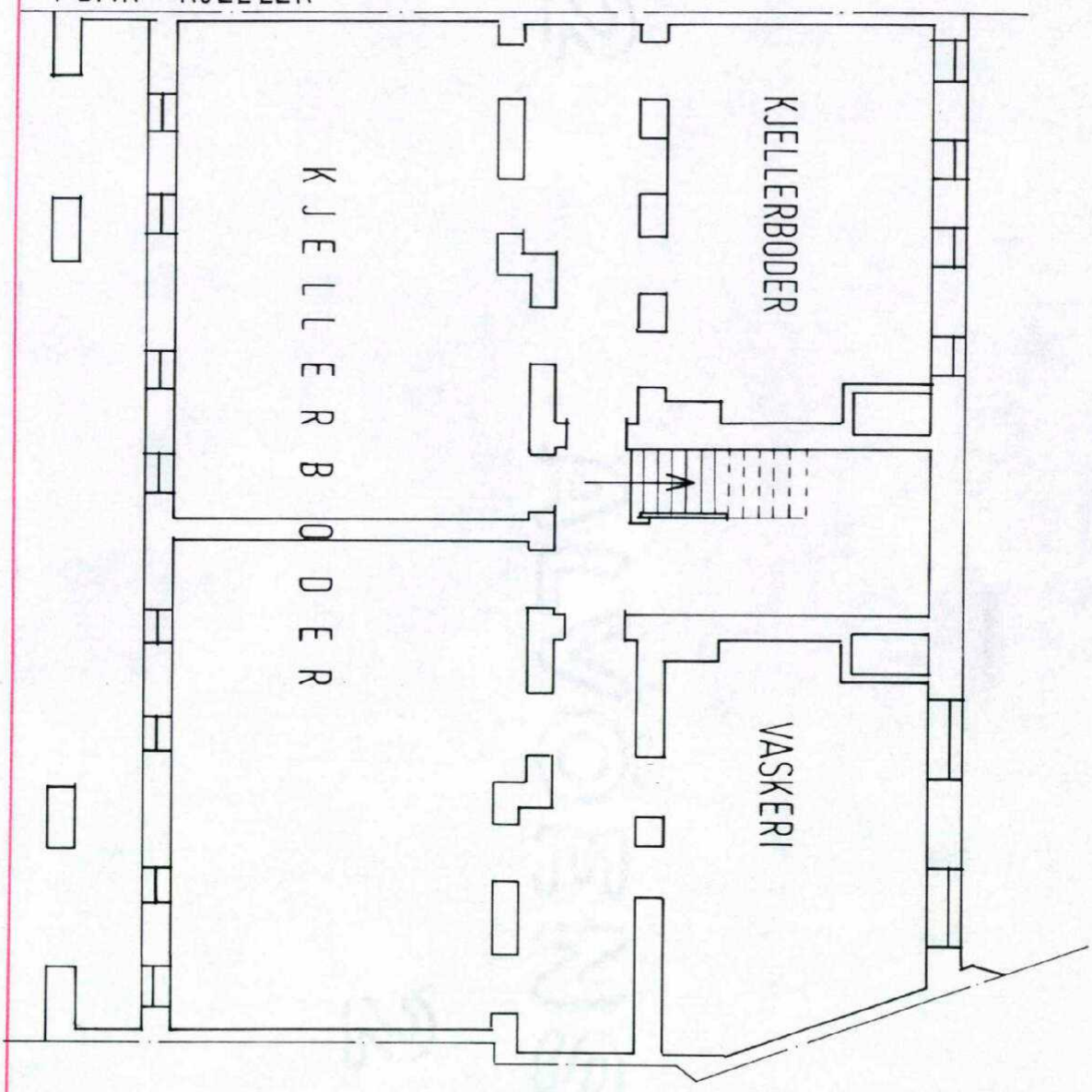



side 173
KVARTAL 3
216/21
Byggeområde for boliger
U 0,6-1,5
S-2255, 28.7.77
Jacob Aalls gate
Fagerborggata
125 Kirkeveien
216/87
216/27
216/26
216/24
216/25
216/23
216/21
216/17
216/67
216/65
216/66
216/25a
10794
11530

side 174

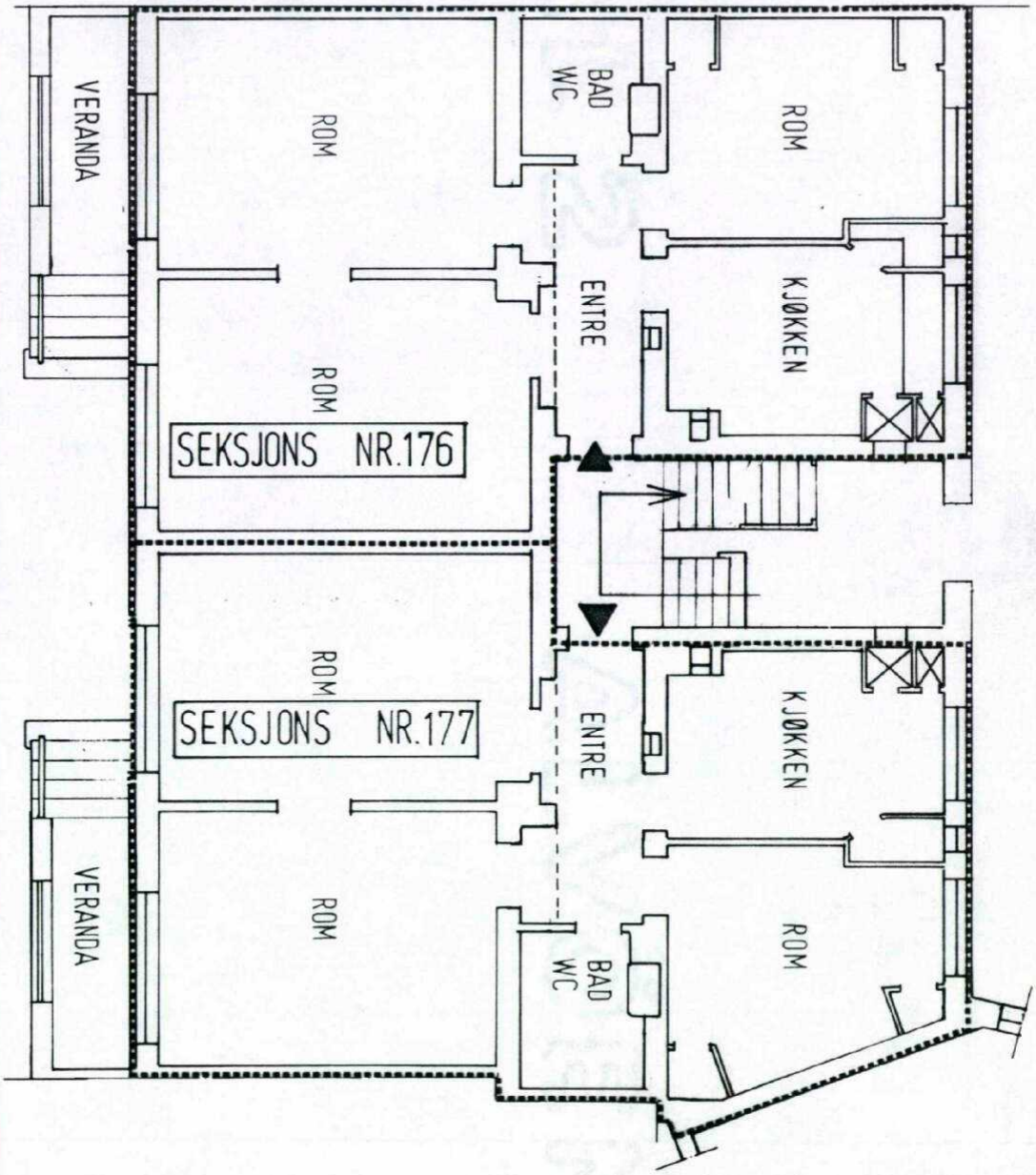
GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG 32 0360 OSLO 3

PLAN KJELLER



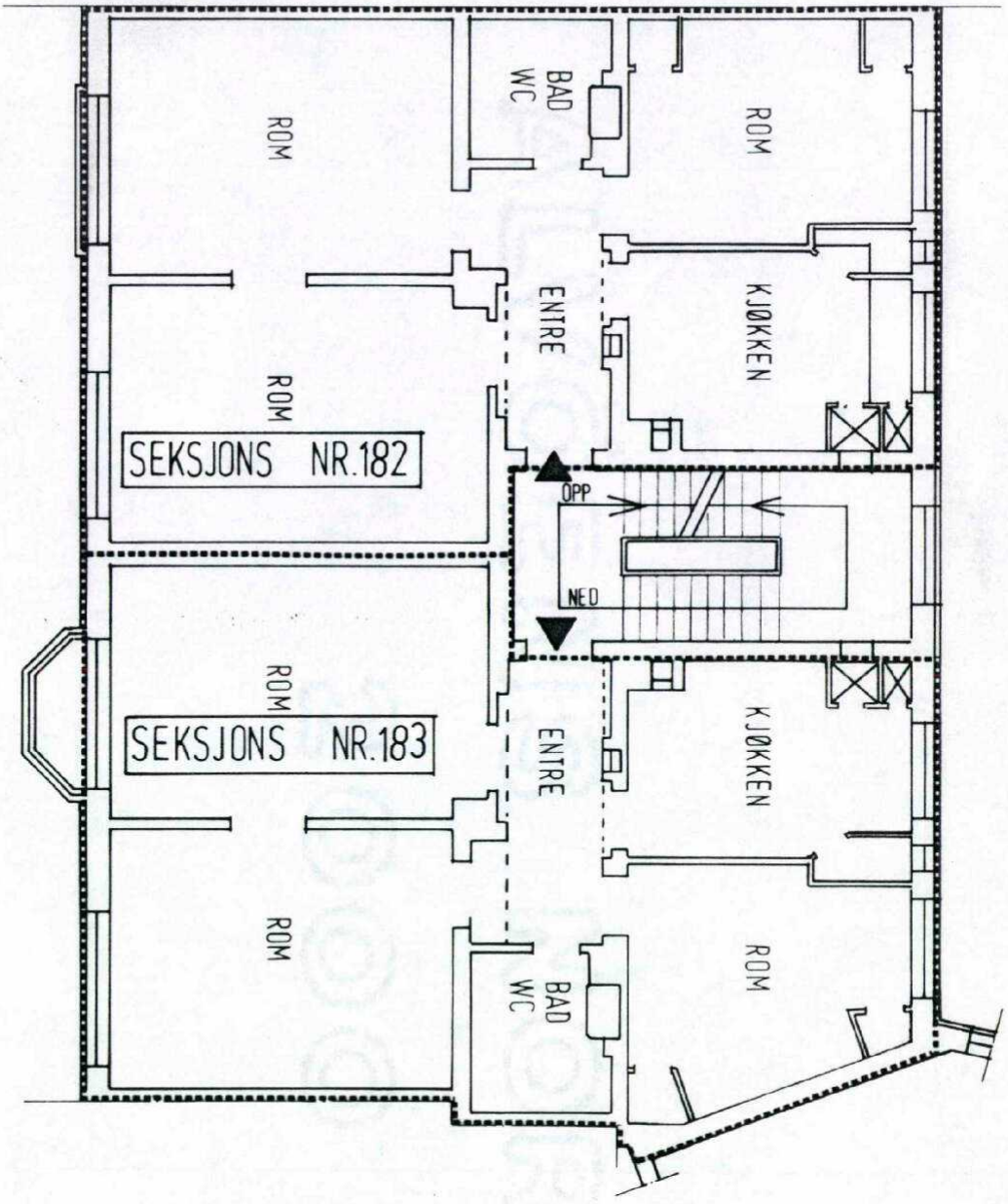
GNR.216 BNR.21
FAGERBORG GT. 32 0360 OSLO 3

PLAN 1. ETG.



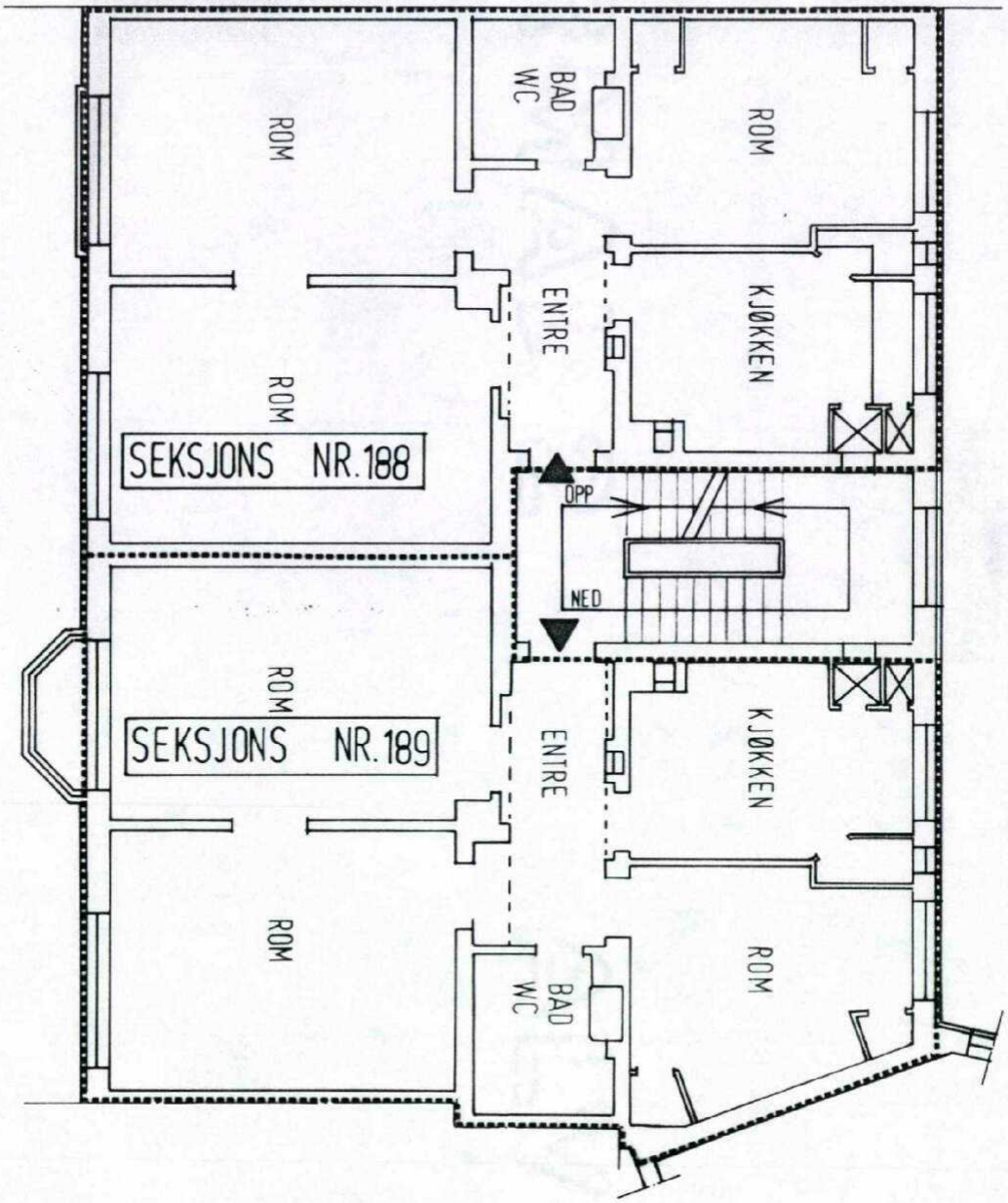
GNR.216 BNR.21
FAGERBORG GT. 32 0360 OSLO 3

PLAN 2.ETG.



GNR.216 BNR.21
FAGERBORG GT. 32 0360 OSLO 3

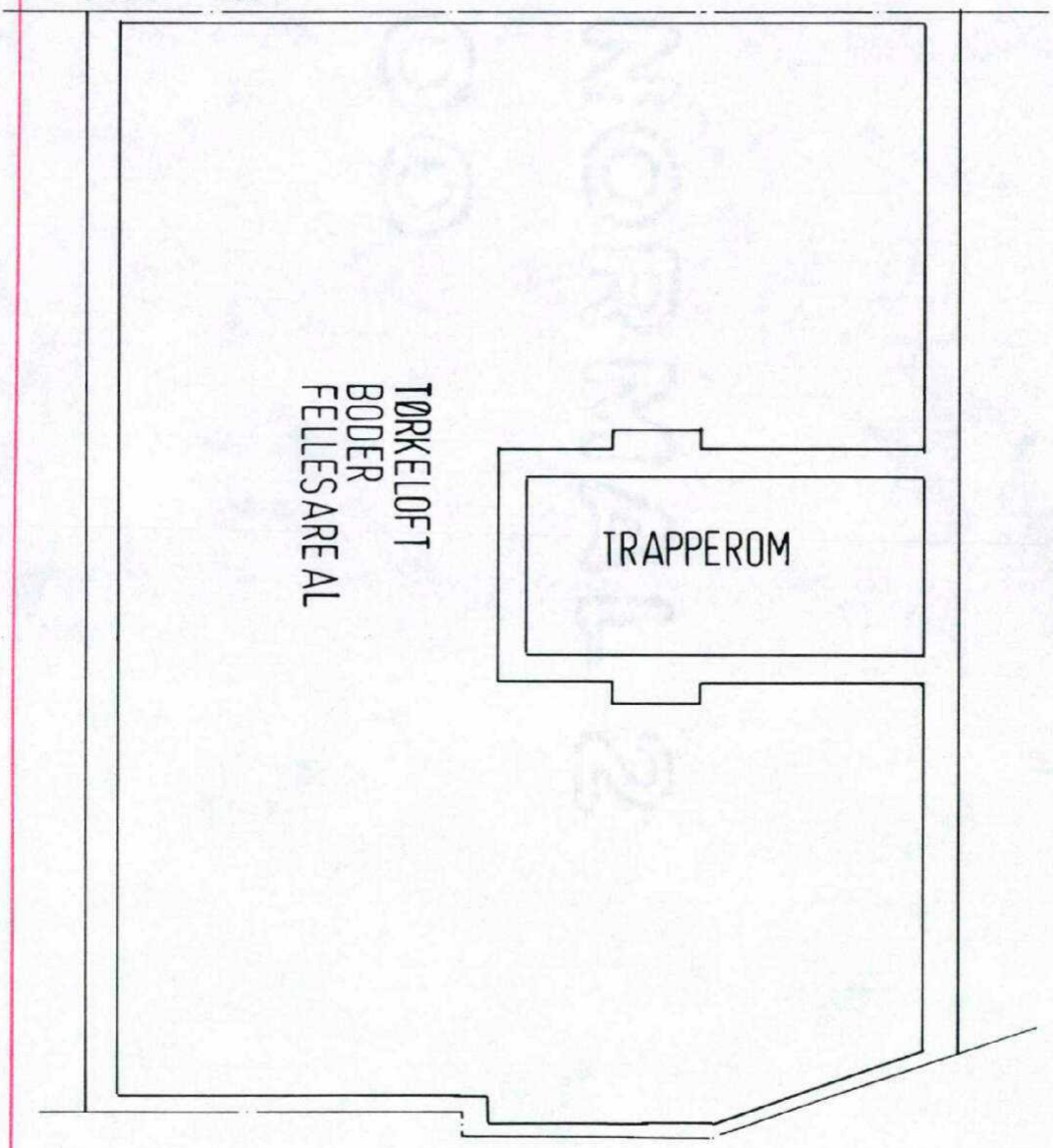
PLAN 3.ETG.

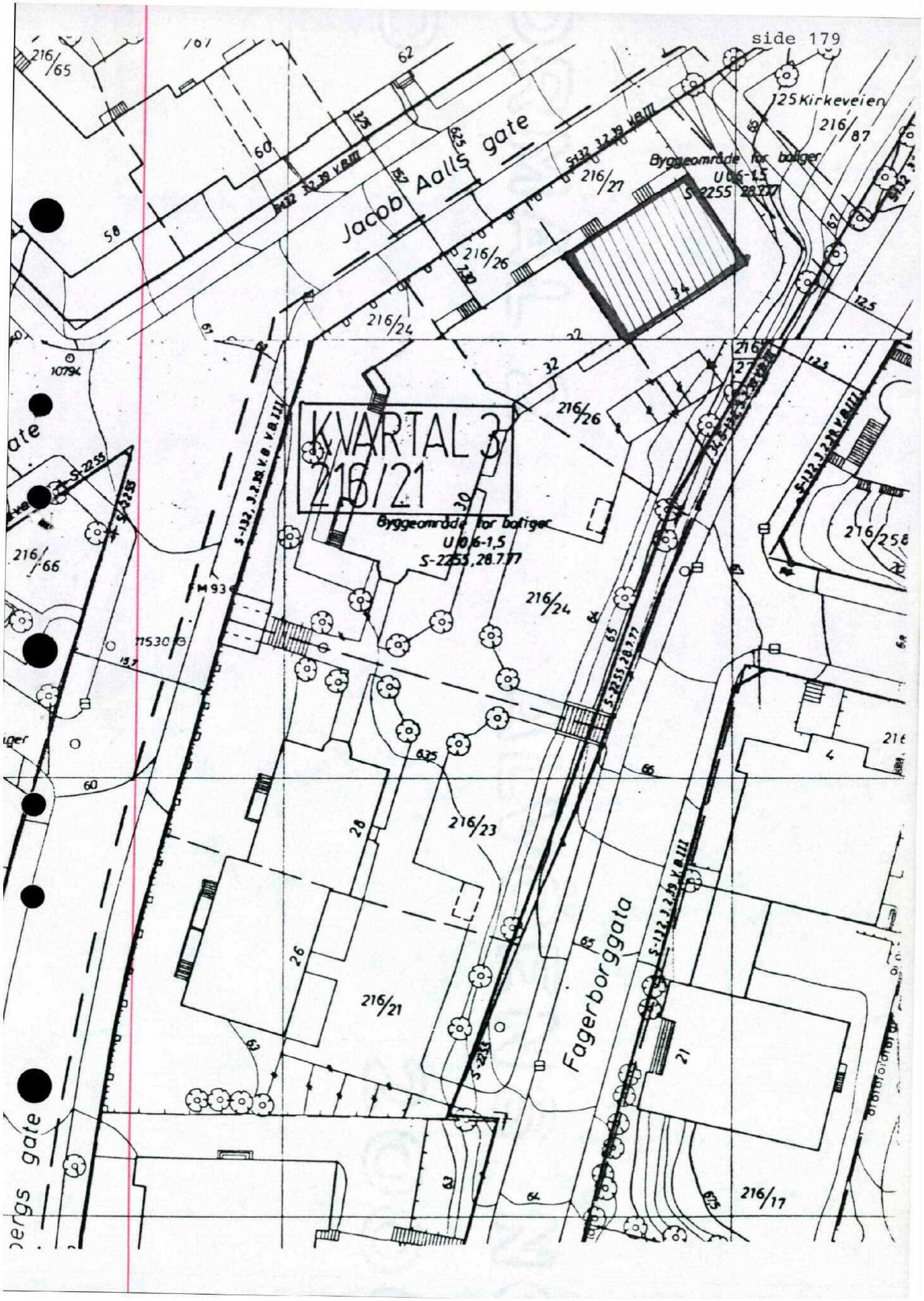


side 178

GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 32 0360 OSLO 3

PLAN LOFT

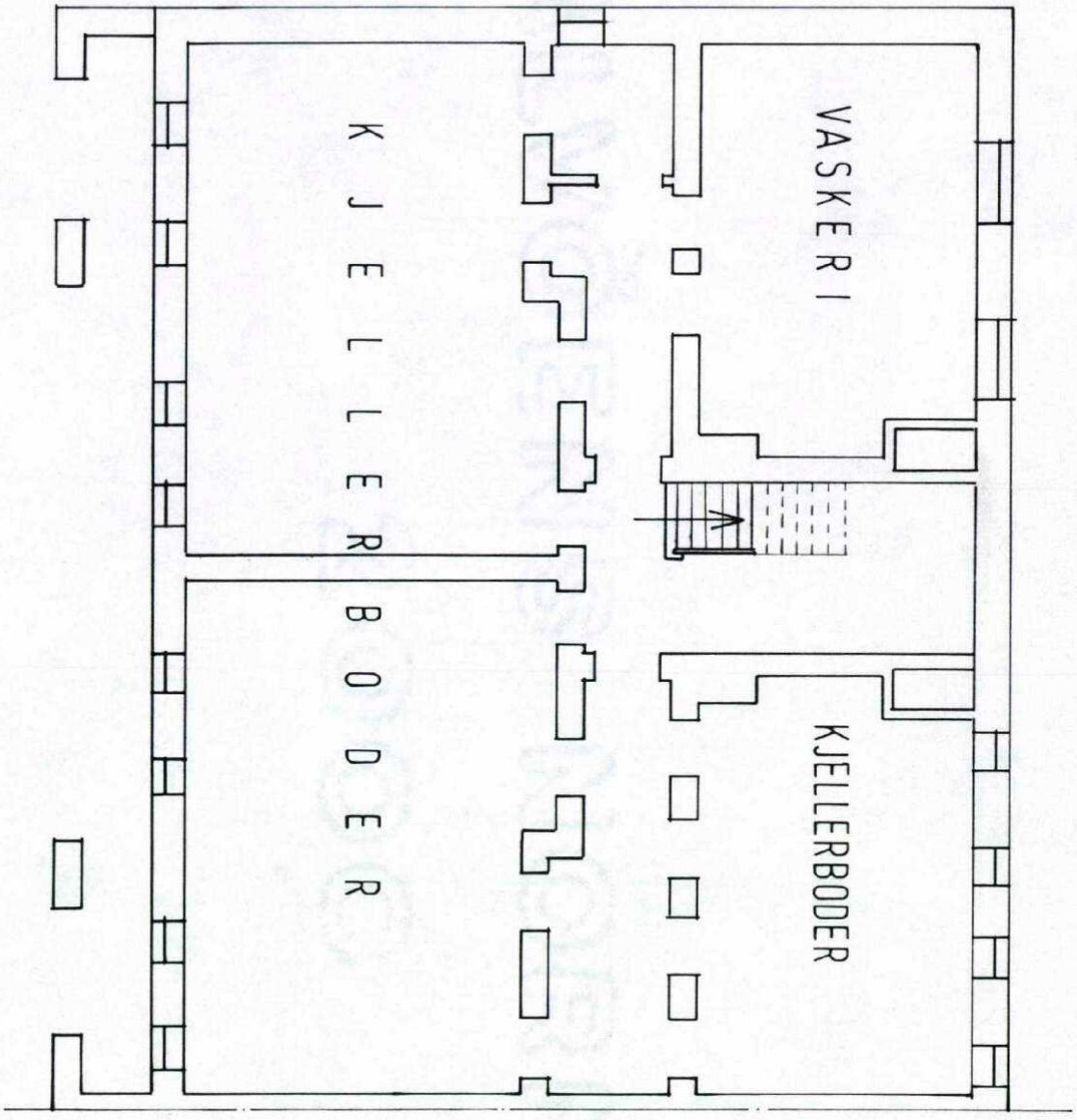



side 179
Jacob Aalls gate
125 Kirkeveien
216/87
216/27
Byggeområde for boliger
U 0,6-1,5
S-2255 28.7.77
216/26
216/24
KVARTAL 3
216/21
Byggeområde for boliger
U 0,6-1,5
S-2255, 28.7.77
216/25B
216/66
216/24
216/23
216/21
Fagerborggata
216/17

side 180

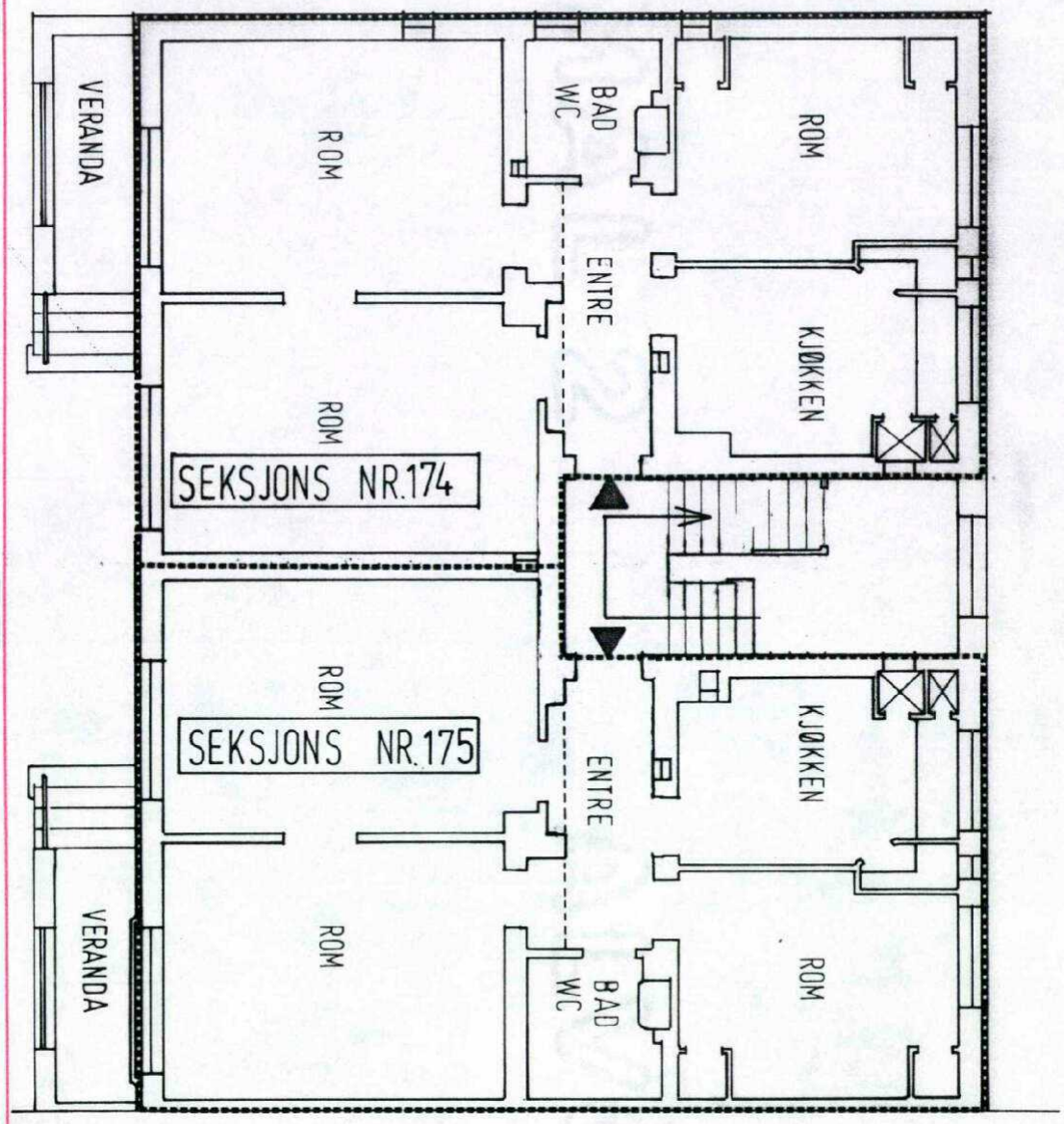
GNR. 216 BNR 21
FAGERBORG GT. 34 0360 OSLO 3

PLAN KJELLER



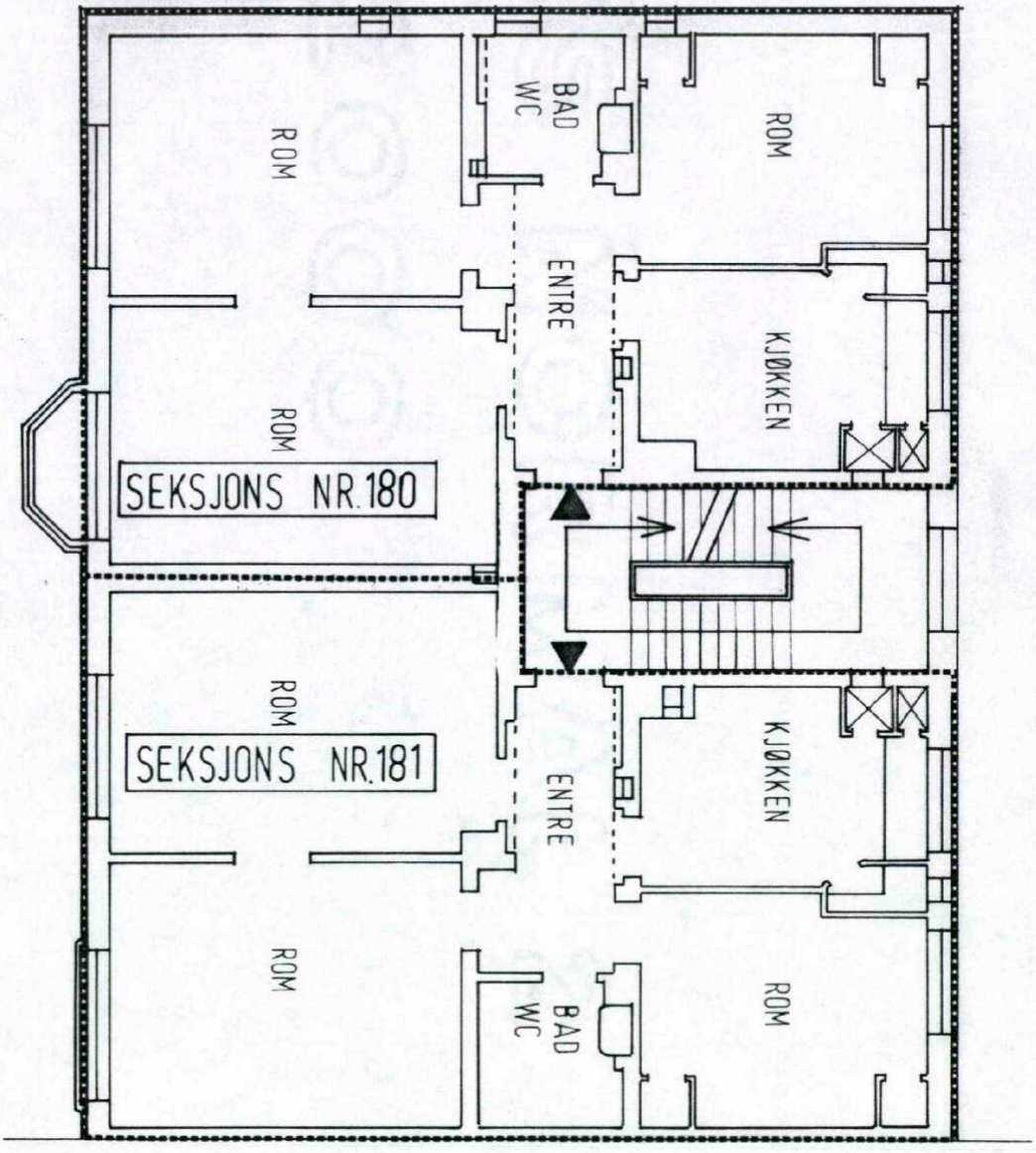
GNR.216 BNR.21
FAGERBORG GT. 34 0360 OSLO 3

PLAN 1. ETG.



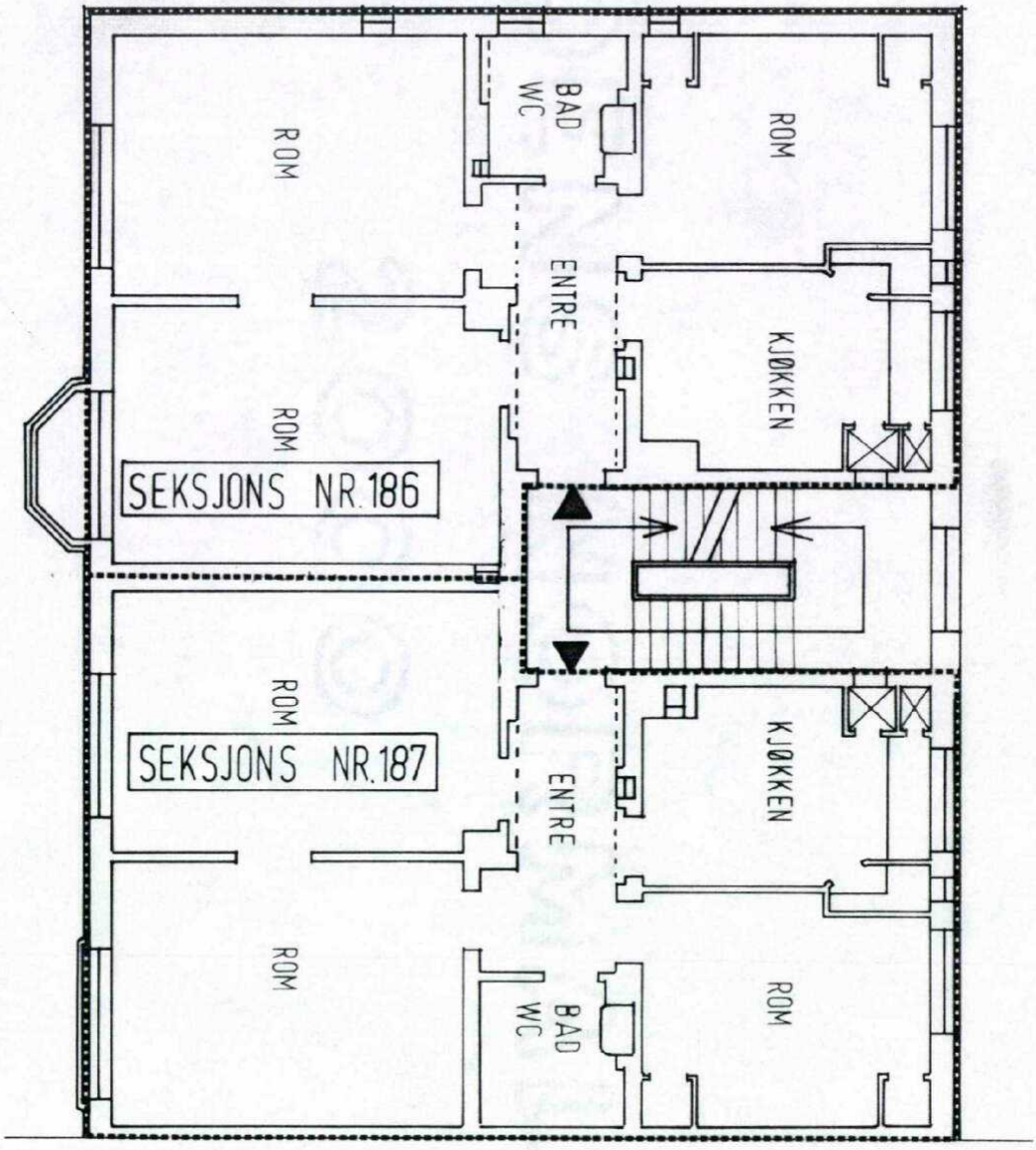
GNR.216 BNR.21
FAGERBORG GT.34 0360 OSLO 3

PLAN 2.ETG.



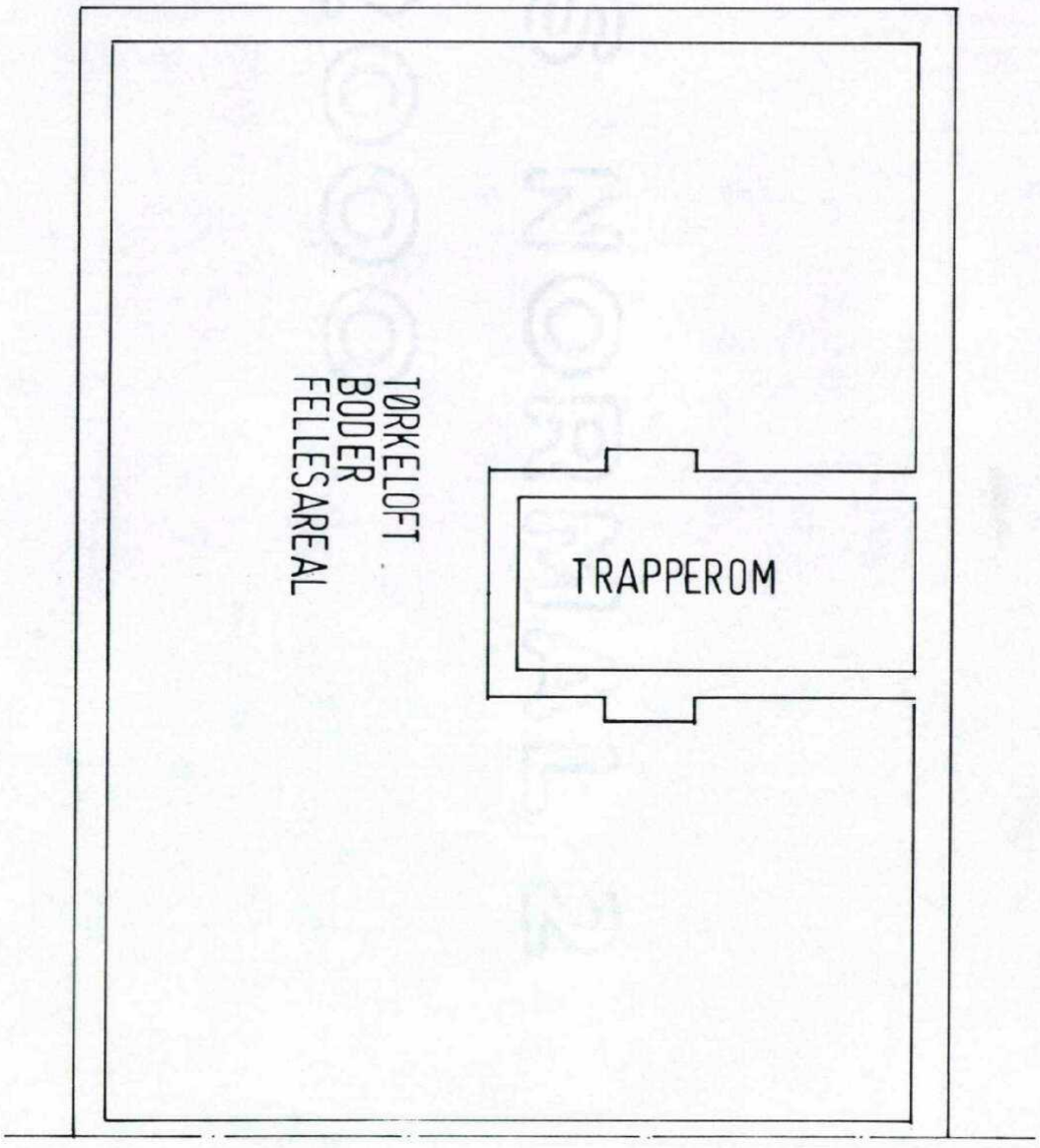
GNR. 216 BNR. 21
FAGERBORG GT. 34 0360 OSLO 3

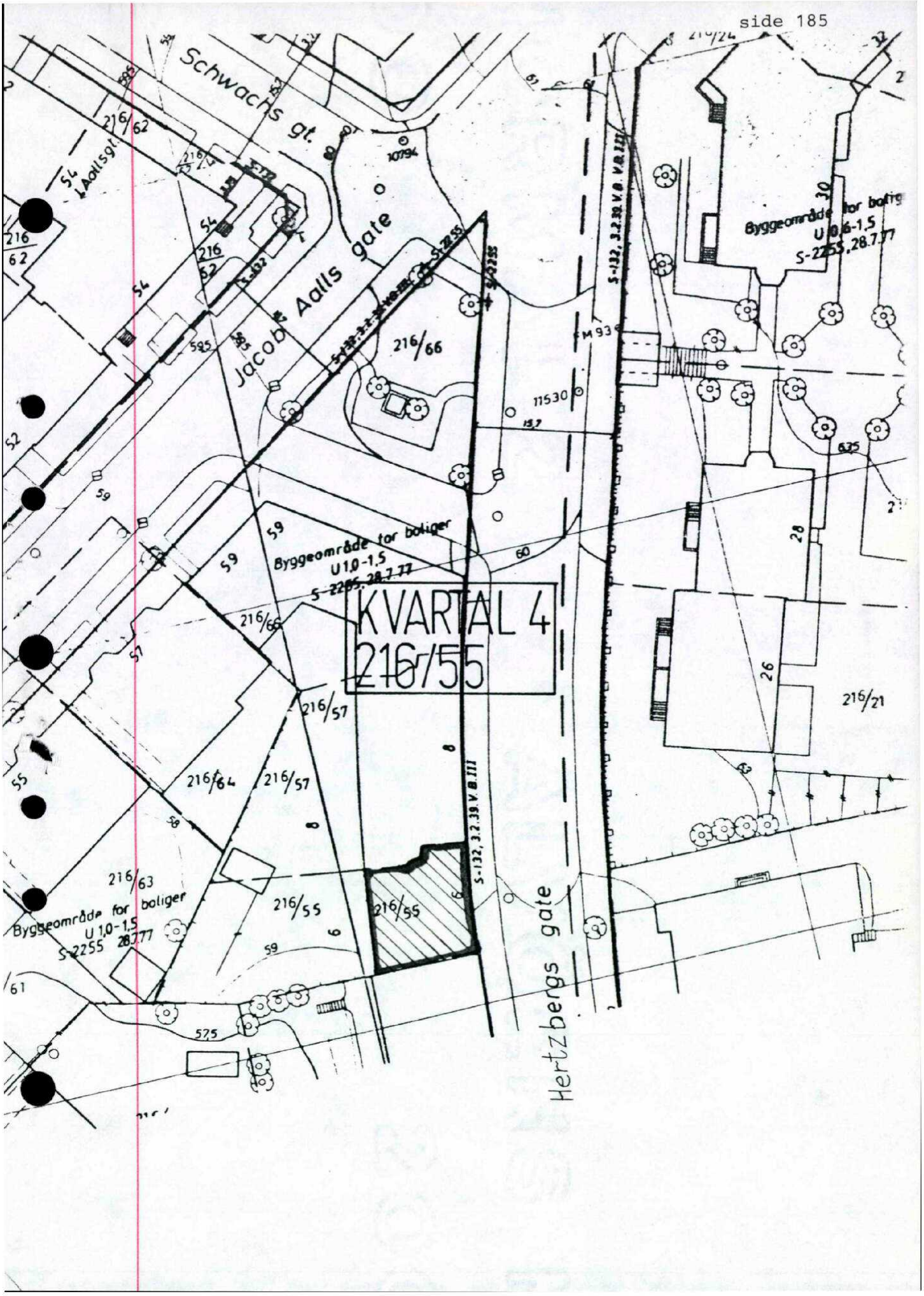
PLAN 3.ETG.



GNR.216 BNR.21
FAGERBORG GT.34 0360 OSLO 3

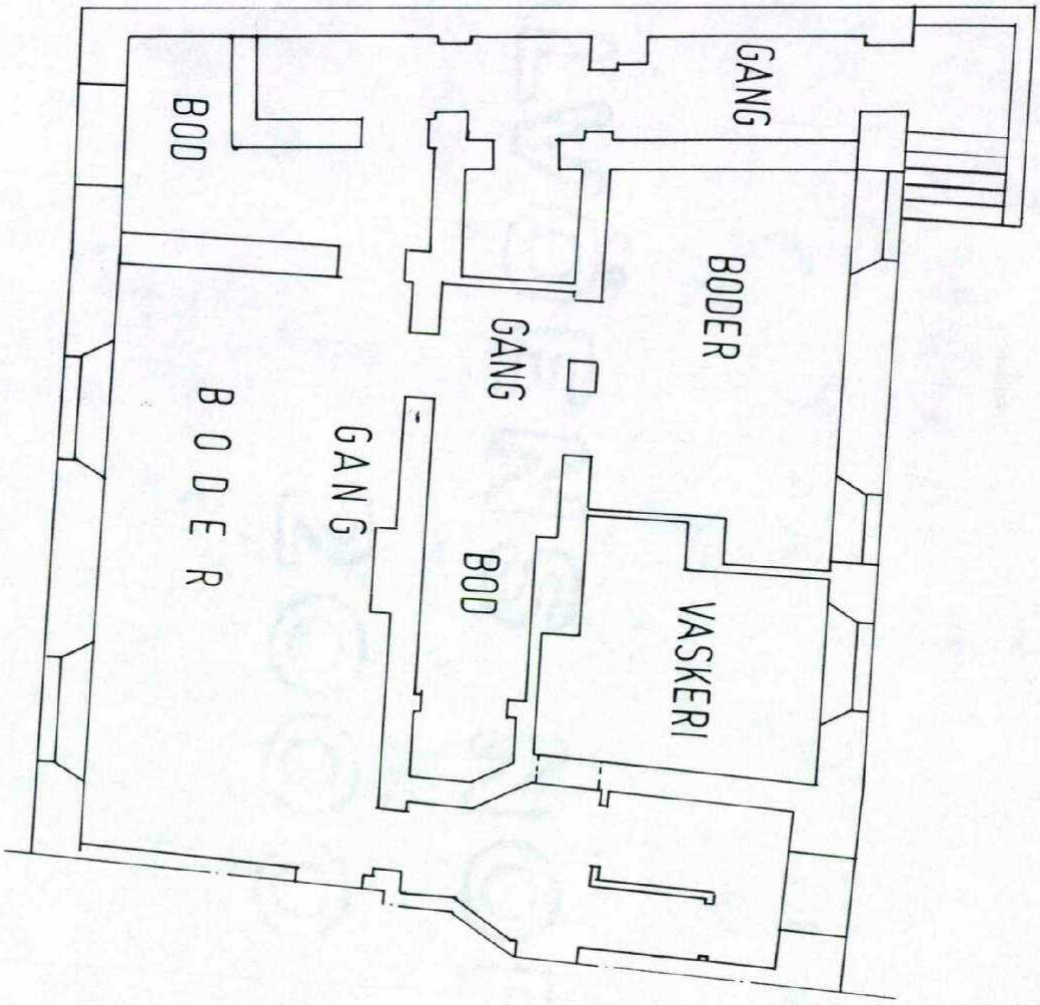
PLAN LOFT




side 185
Schwachs gt.
Jacob Aalls gate
Hertzbergs gate
KVARTAL 4
216/55
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
216/66
216/57
216/64
216/63
216/55
216/21
S-132, 3.2.39 V.B.III

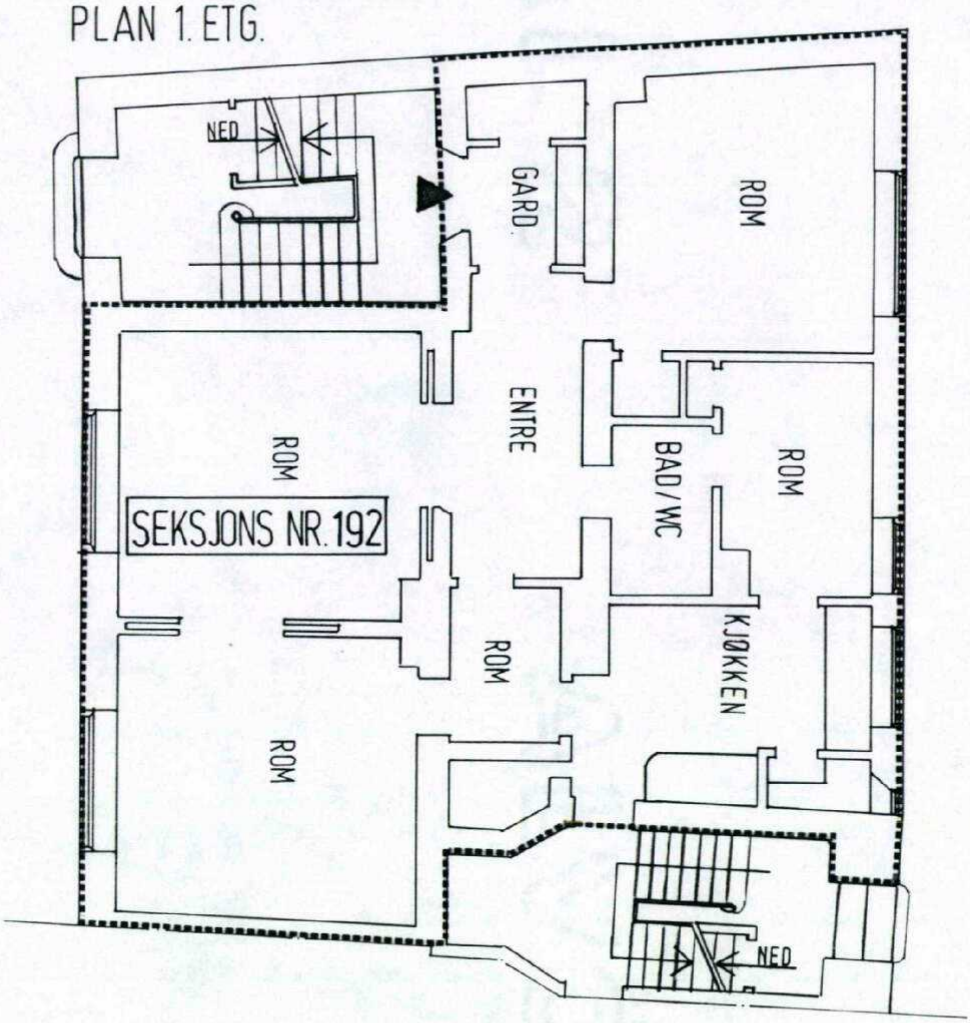
GNR. 216 BNR. 55
HERTZBERGS GATE 6 0360 OSLO 3

PLAN KJELLER



GNR. 216 BNR. 55
HERTZBERGS GATE 6 0360 OSLO 3

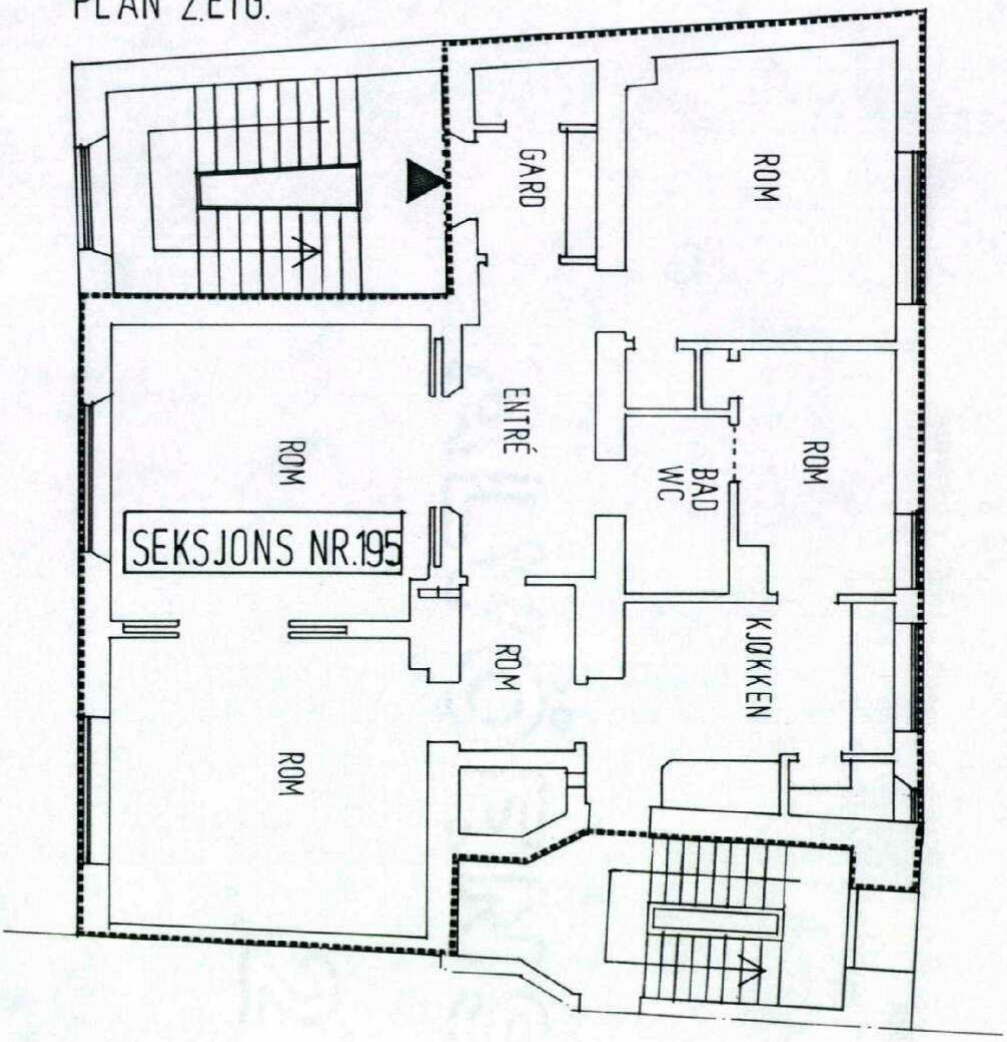
PLAN 1. ETG.



side 188

GNR. 216 BNR. 55
HERTZBERGS GATE 6 0360 OSLO 3

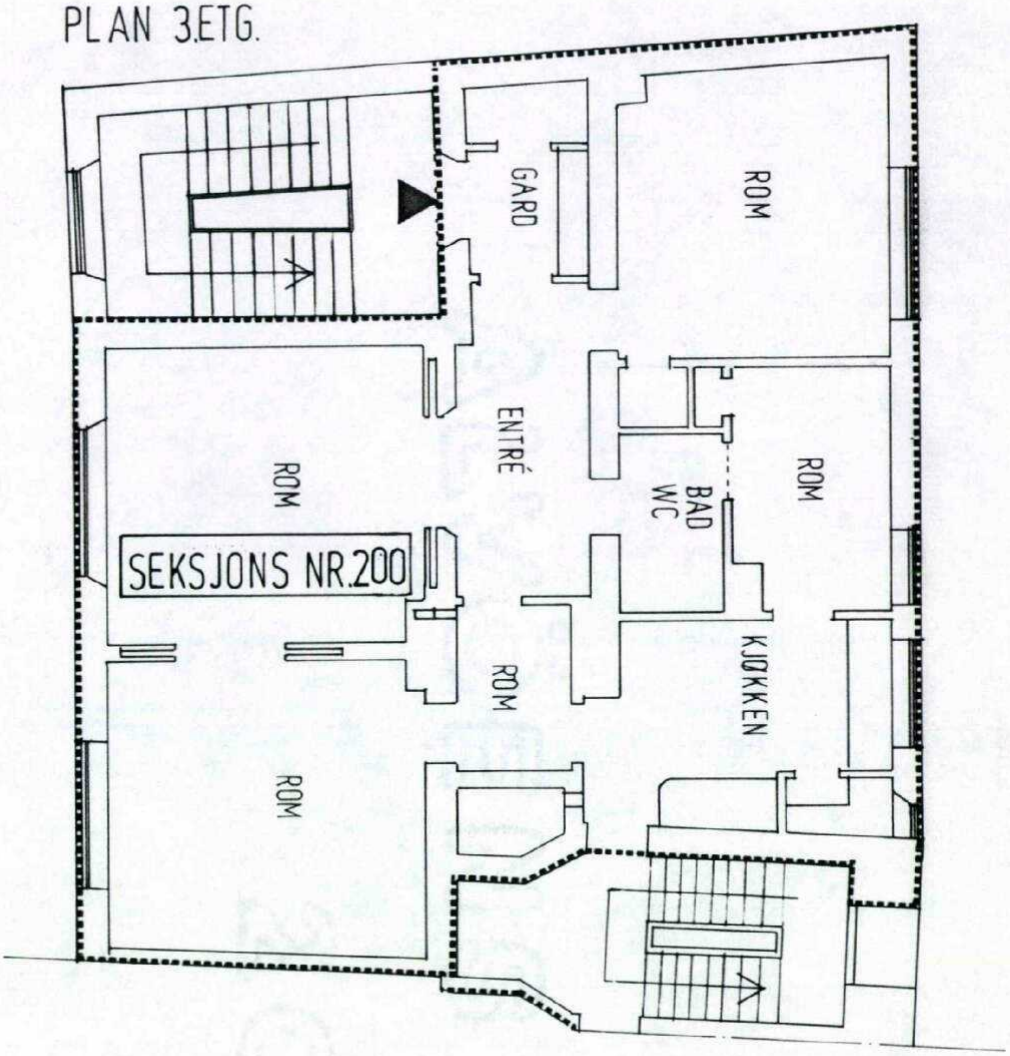
PLAN 2.ETG.



side 189

GNR. 216 BNR. 55
HERTZBERGS GATE 6 0360 OSLO 3

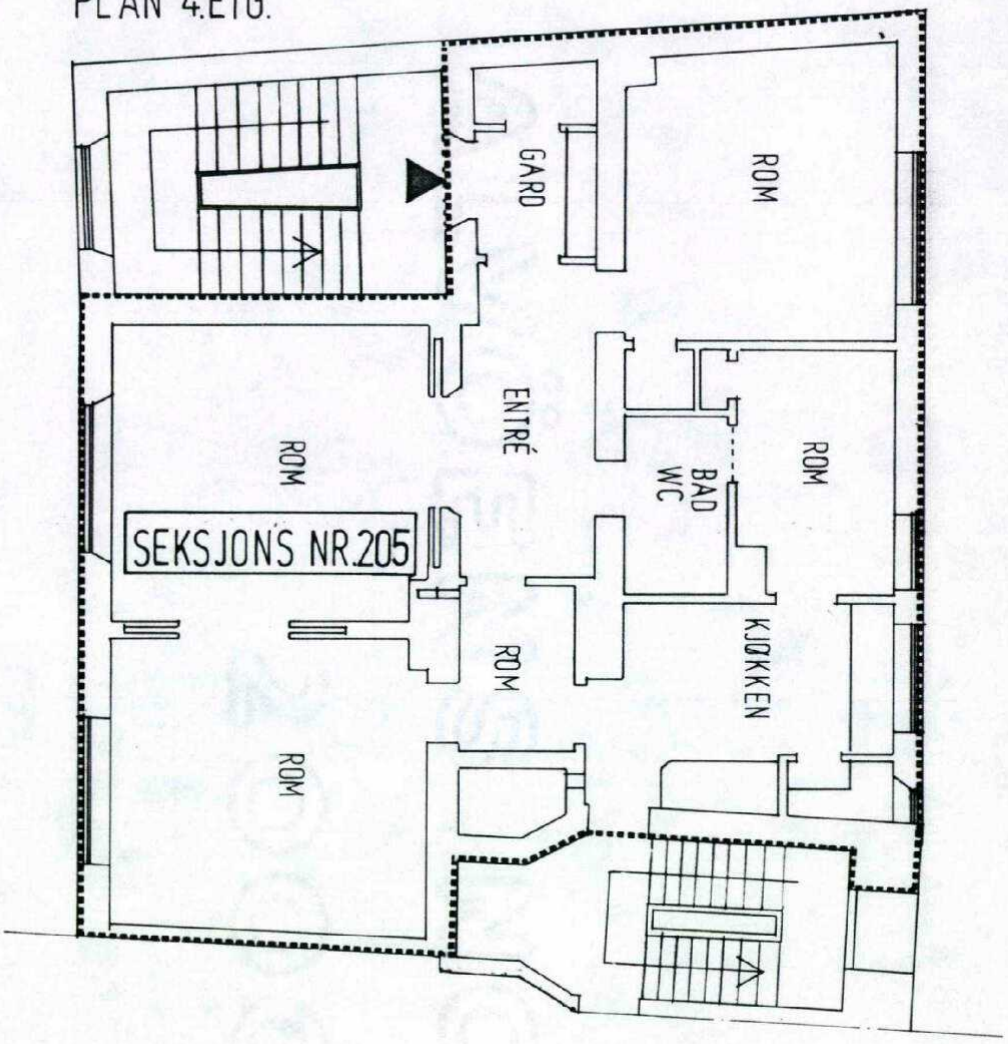
PLAN 3.ETG.



side 190

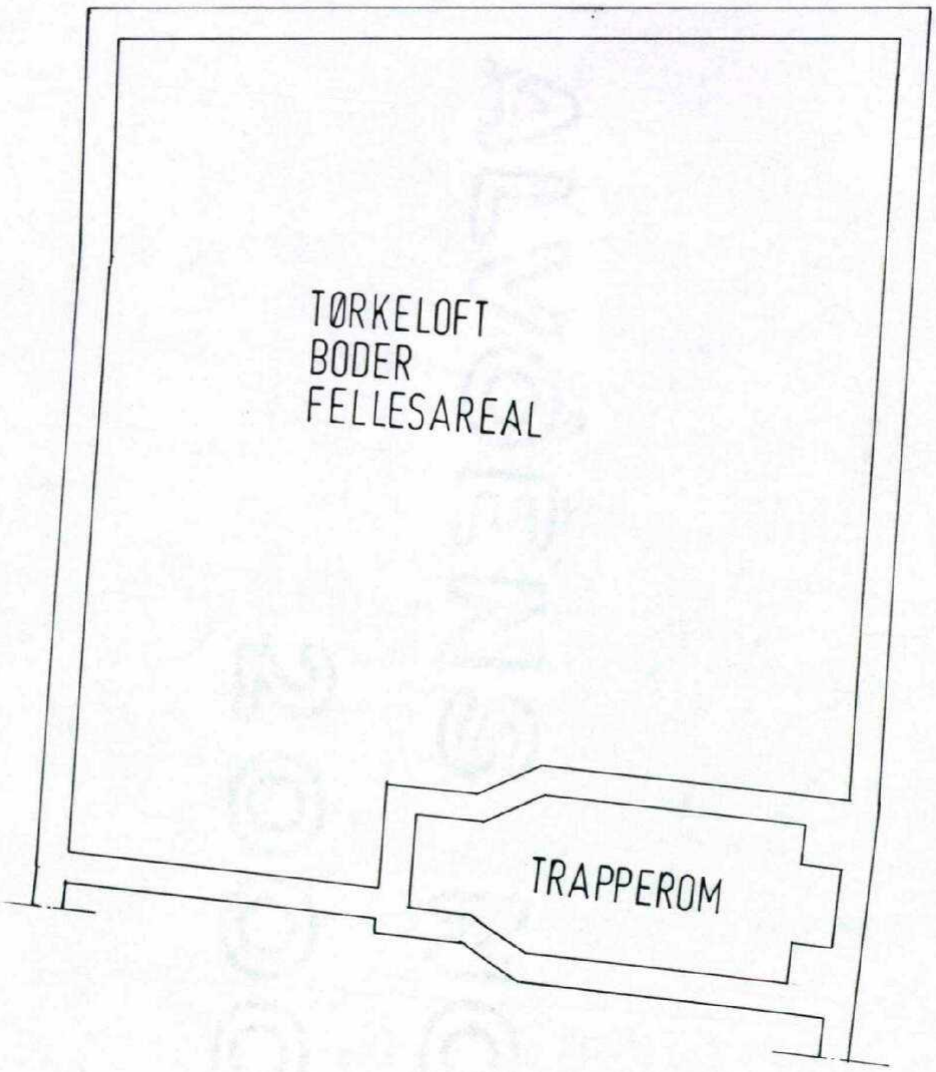
GNR. 216 BNR. 55
HERTZBERGS GATE 6 0360 OSLO 3

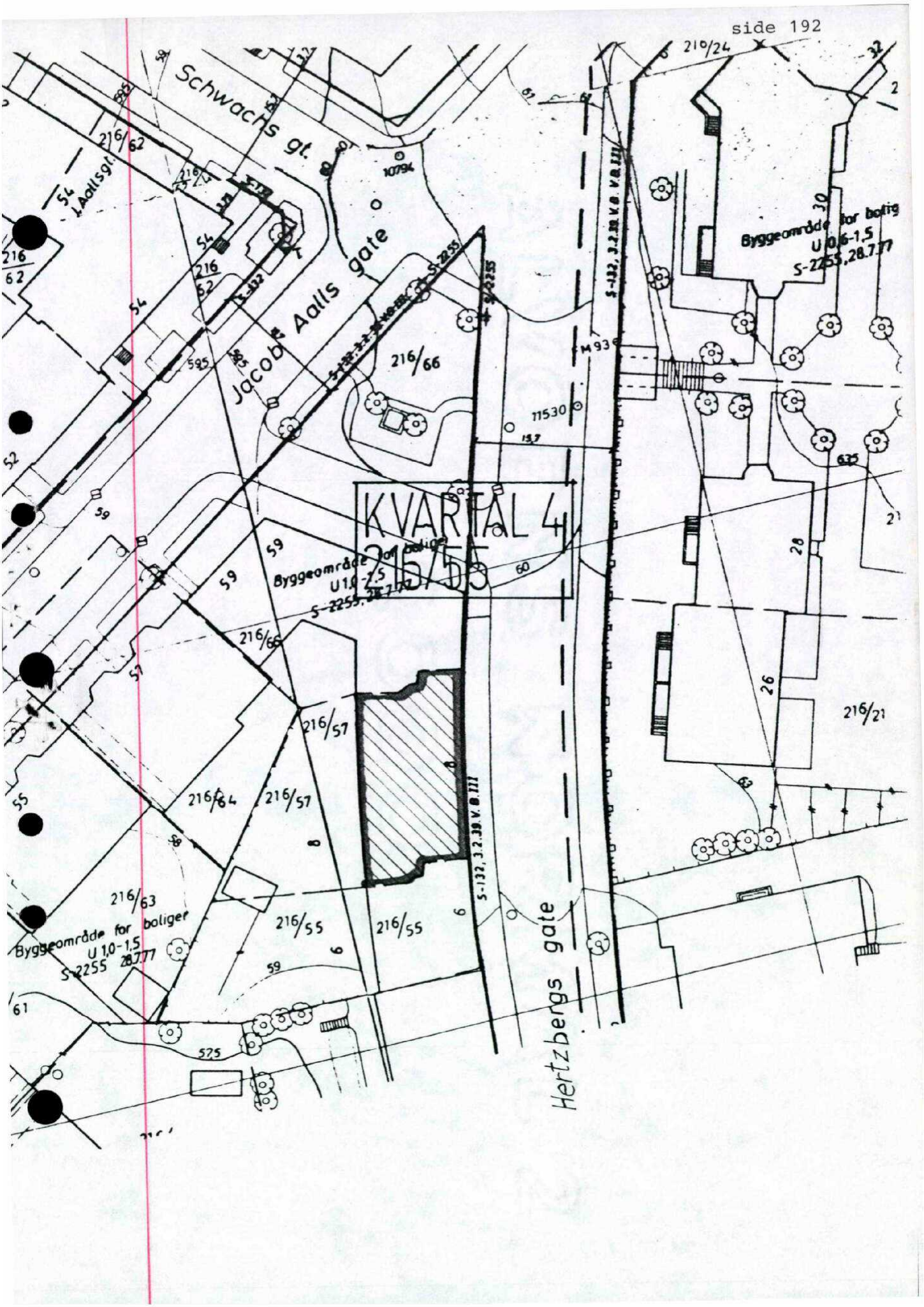
PLAN 4.ETG.



GNR 216 BNR. 55
HERTZBERG GATE 6 0360 OSLO 3

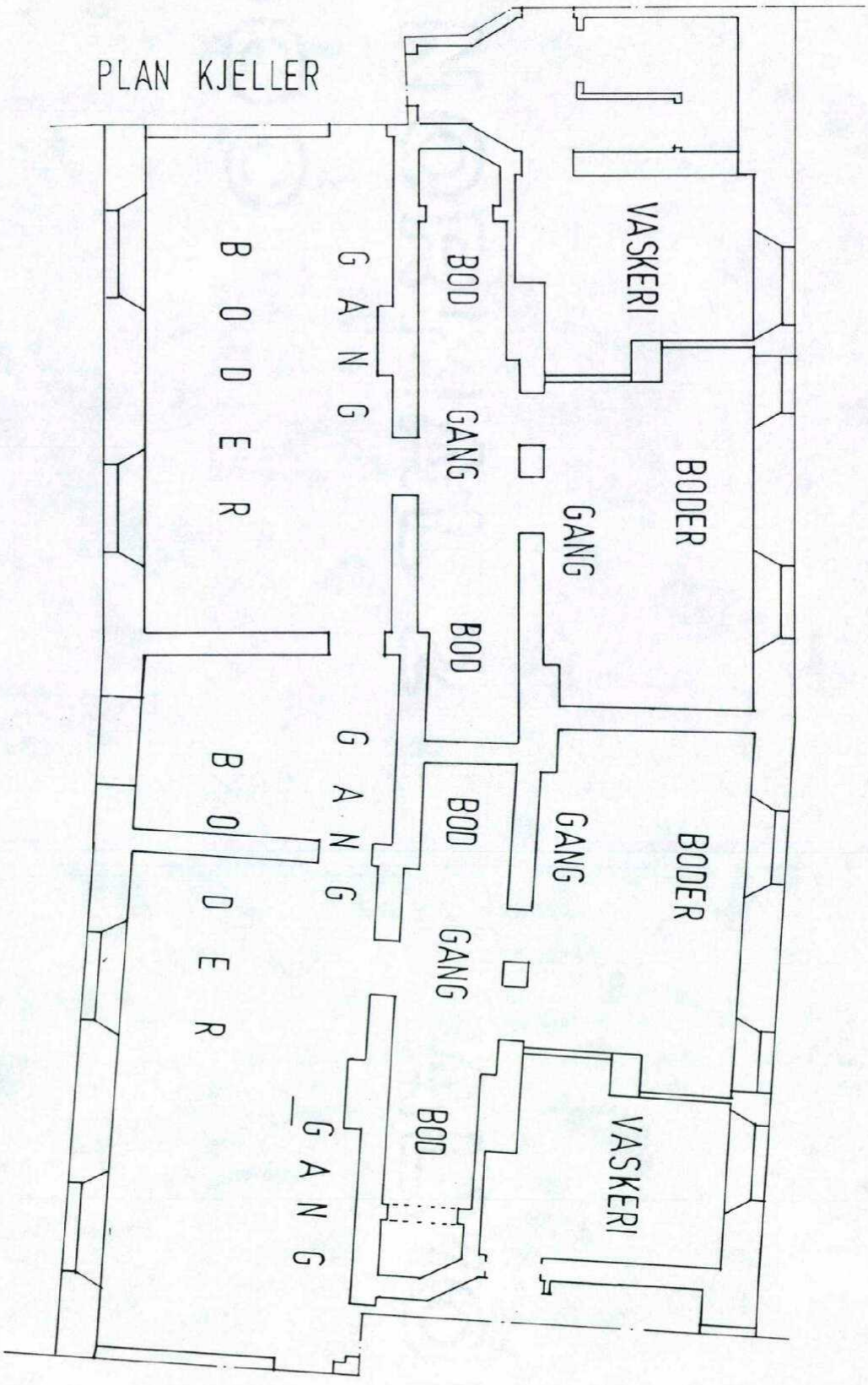
PLAN LOFT




side 192
Schwachs gt.
Jacob Aalls gate
Hertzbergs gate
KVARTAL 4
215/55
216/66
216/57
216/64
216/63
216/55
216/21
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
S-132, 3.2.39 V.B.III

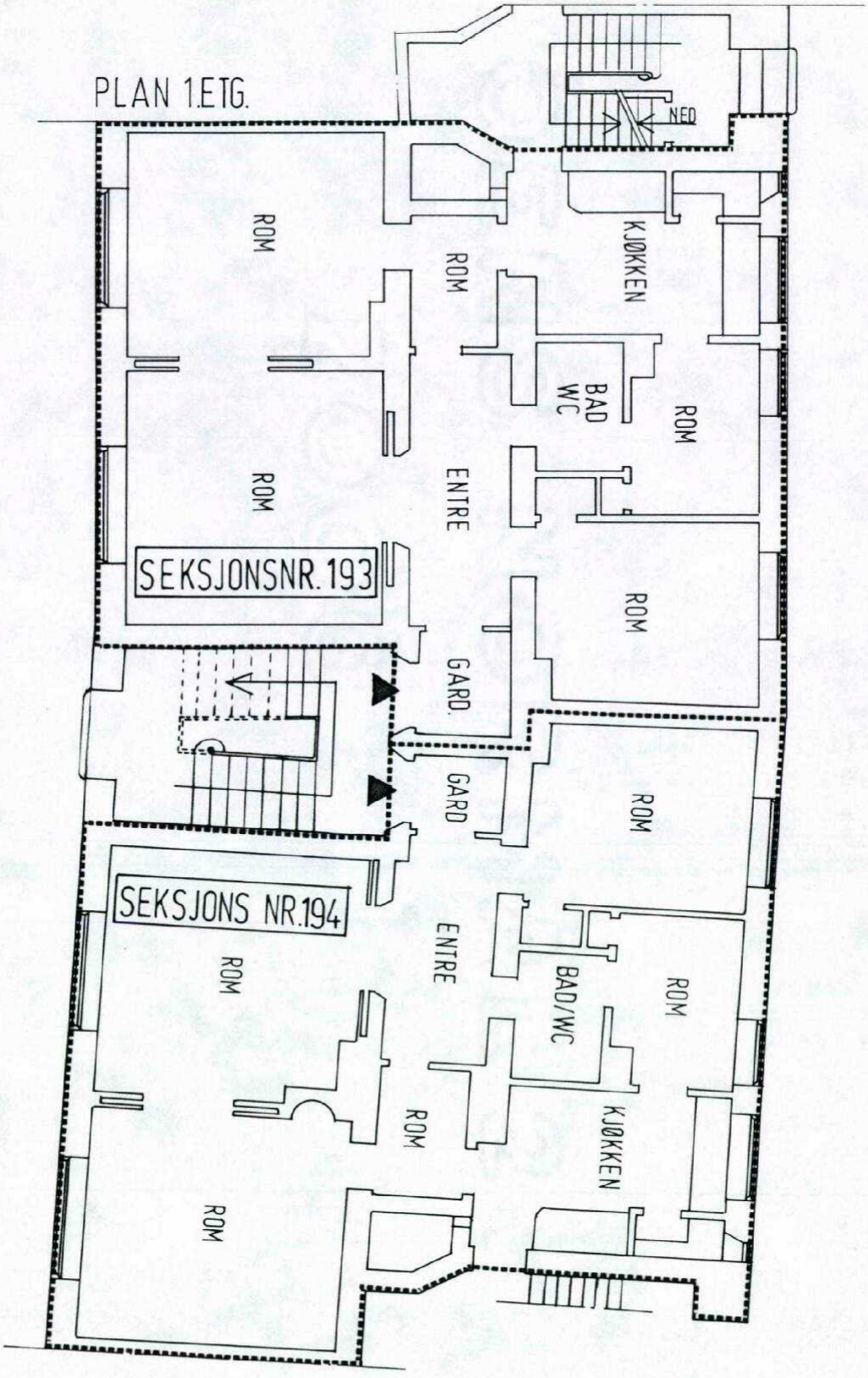
side 193

GNR. 216 BNR.55
HERTZBERGS GATE 8 0360 OSLO 3



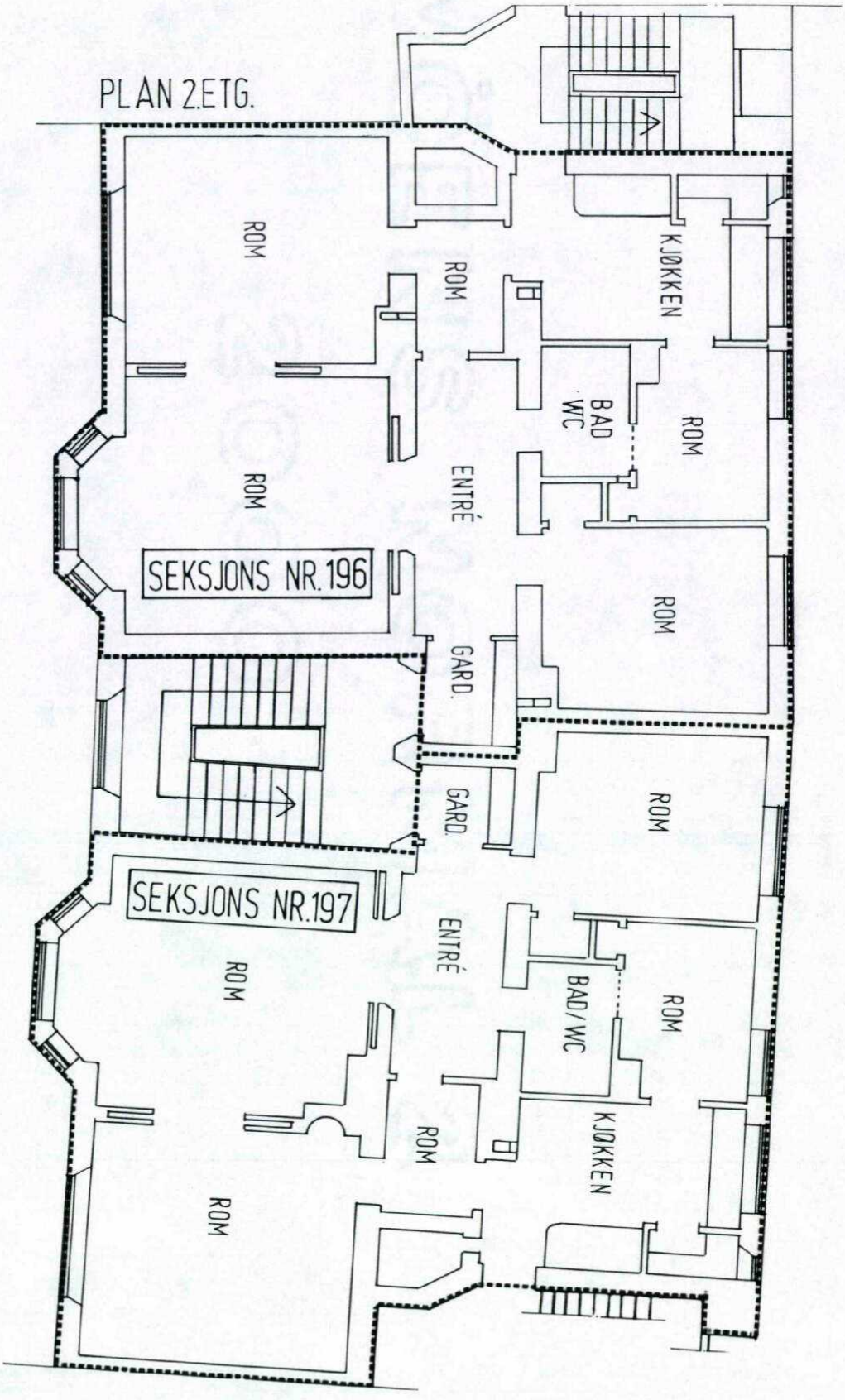
side 194

GNR. 216 BNR. 55
HERTZBERGS GATE 8 0360 OSLO 3



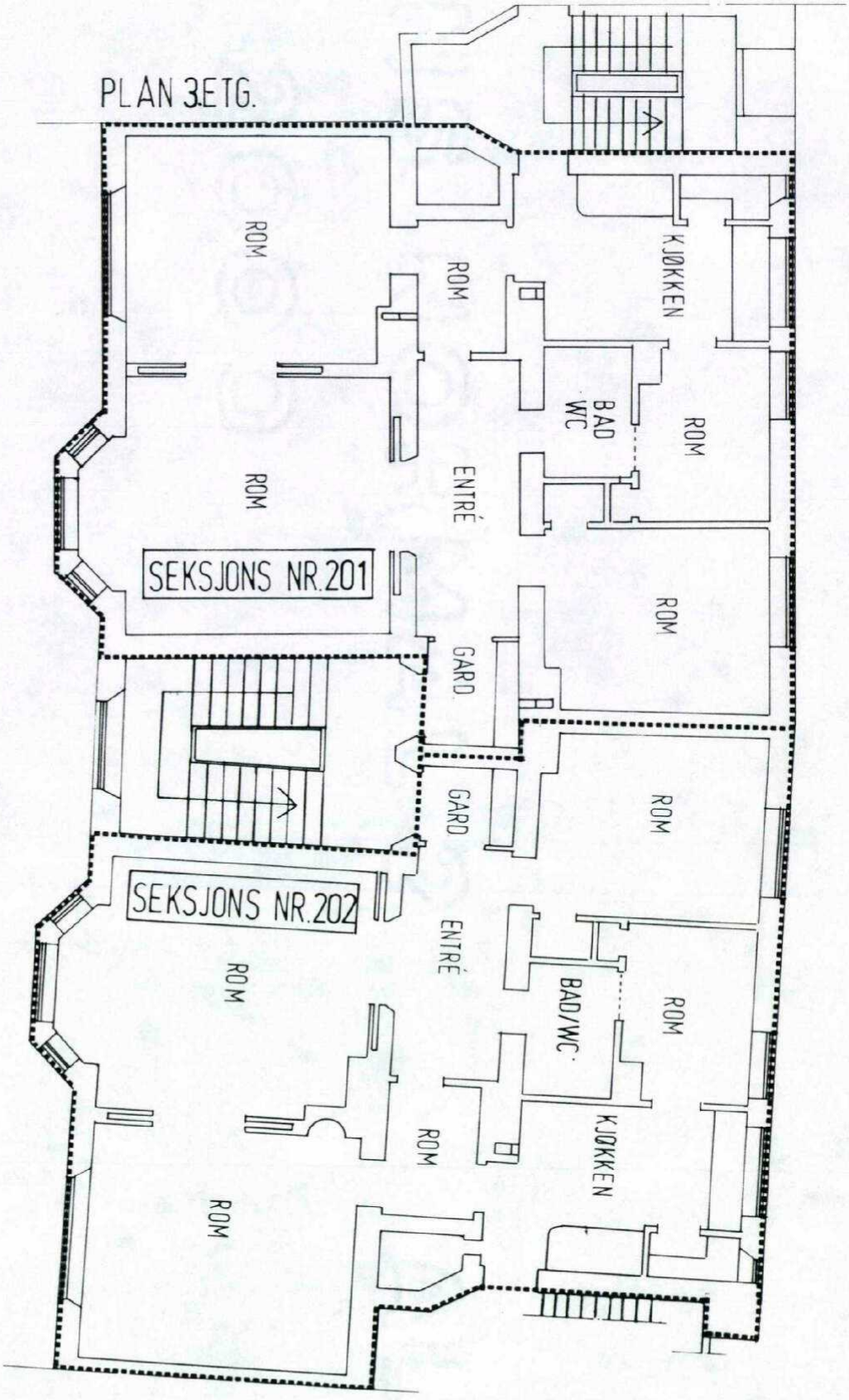
side 195

GNR. 216. BNR. 55
HERTZBERGS GATE 8 0360 OSLO 3



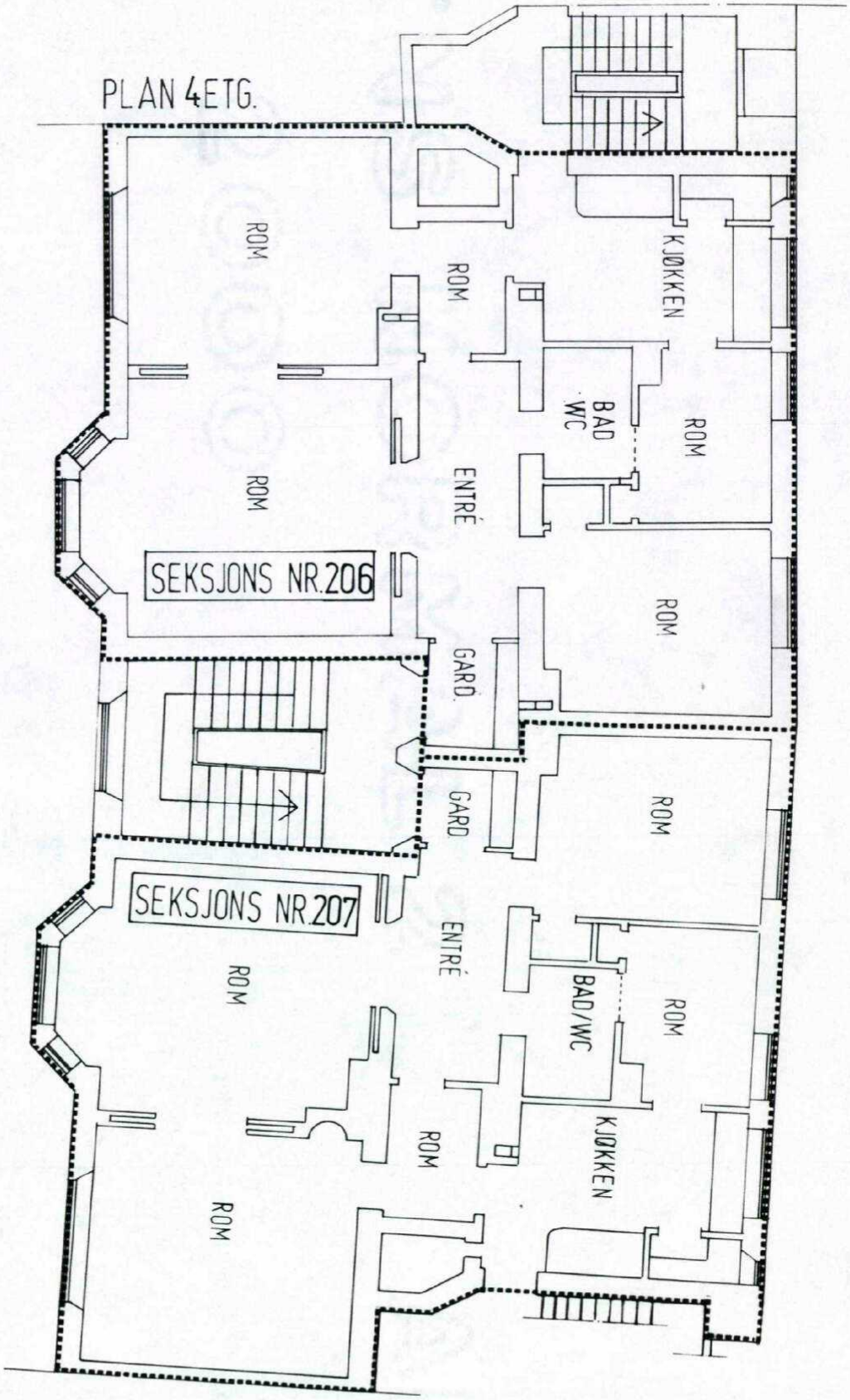
side 196

GNR. 216. BNR. 55
HERTZBERGS GATE 8 0360 OSLO 3



side 197

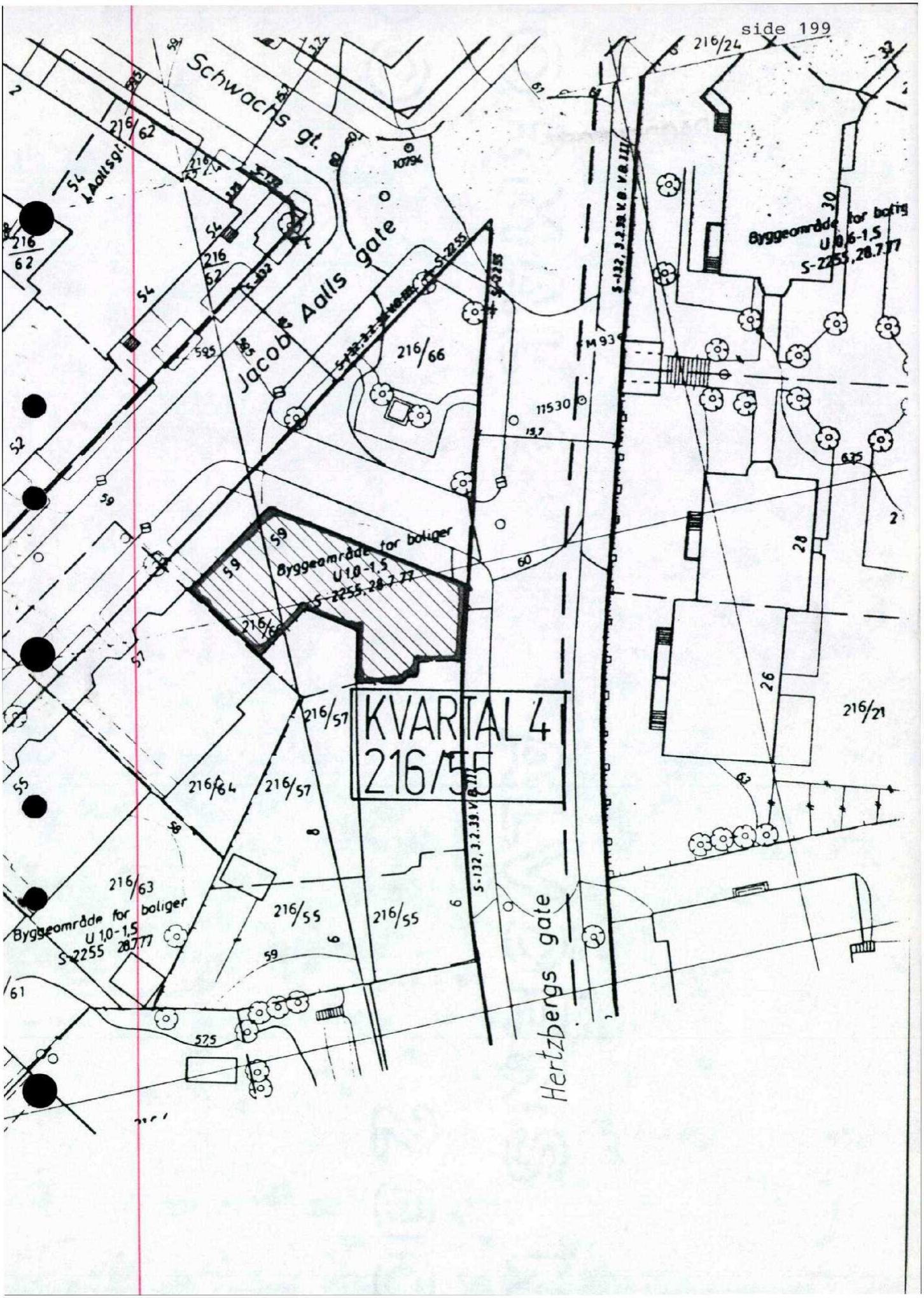
GNR. 216. BNR. 55
HERTZBERGS GATE 8 0360 OSLO 3



side 198

GNR. 216 BNR. 55
HERTZBERGS GATE 8 0360 OSLO 3

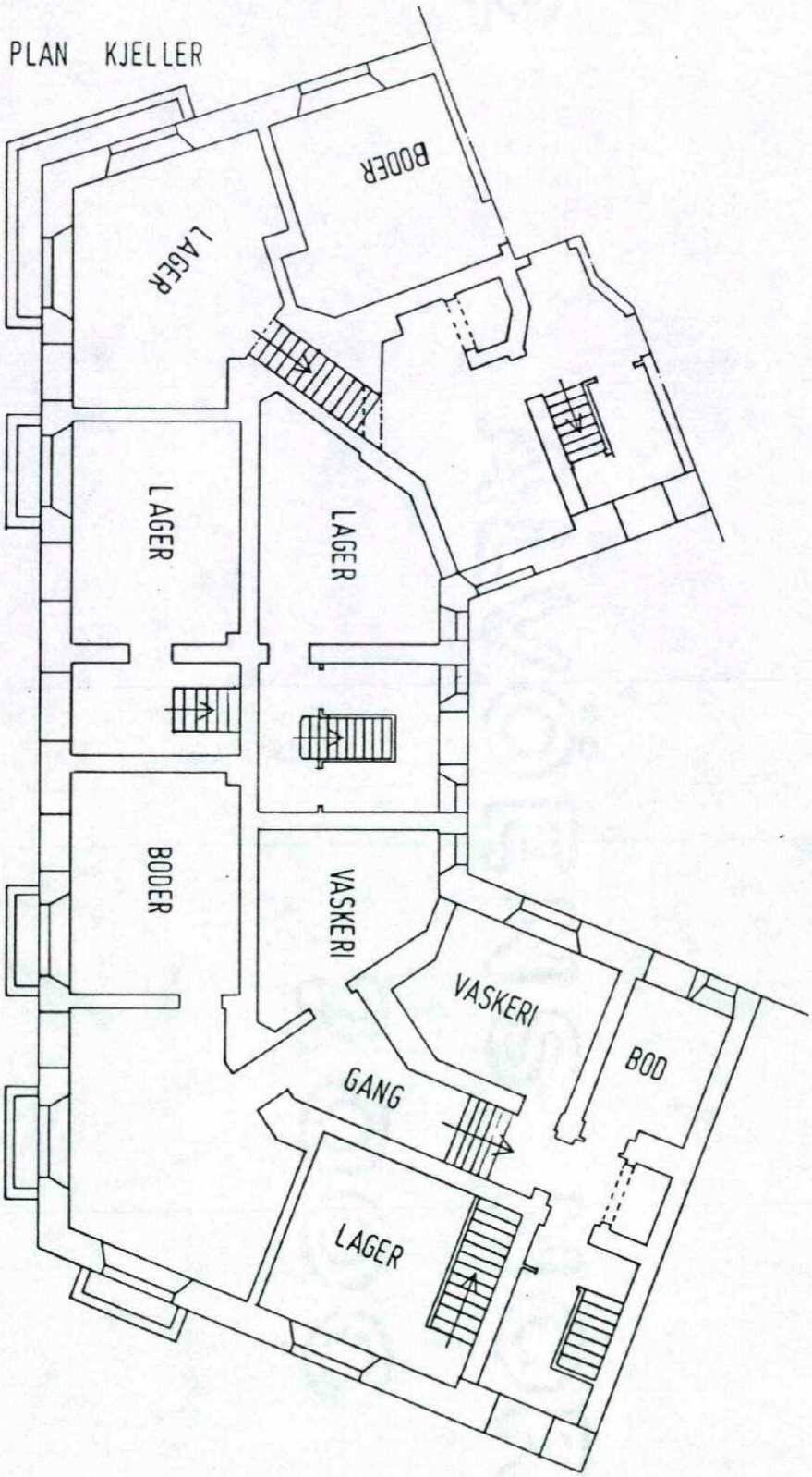



side 199
Schwachs gt.
Jacob Aalls gate
Hertzbergs gate
KVARTAL 4
216/55
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
216/62
216/66
216/57
216/64
216/63
216/55
216/24
216/21
11530
M 93

side 200

GNR. 216 BNR. 55
JACOB AALLS GATE 59 0364 OSLO 3

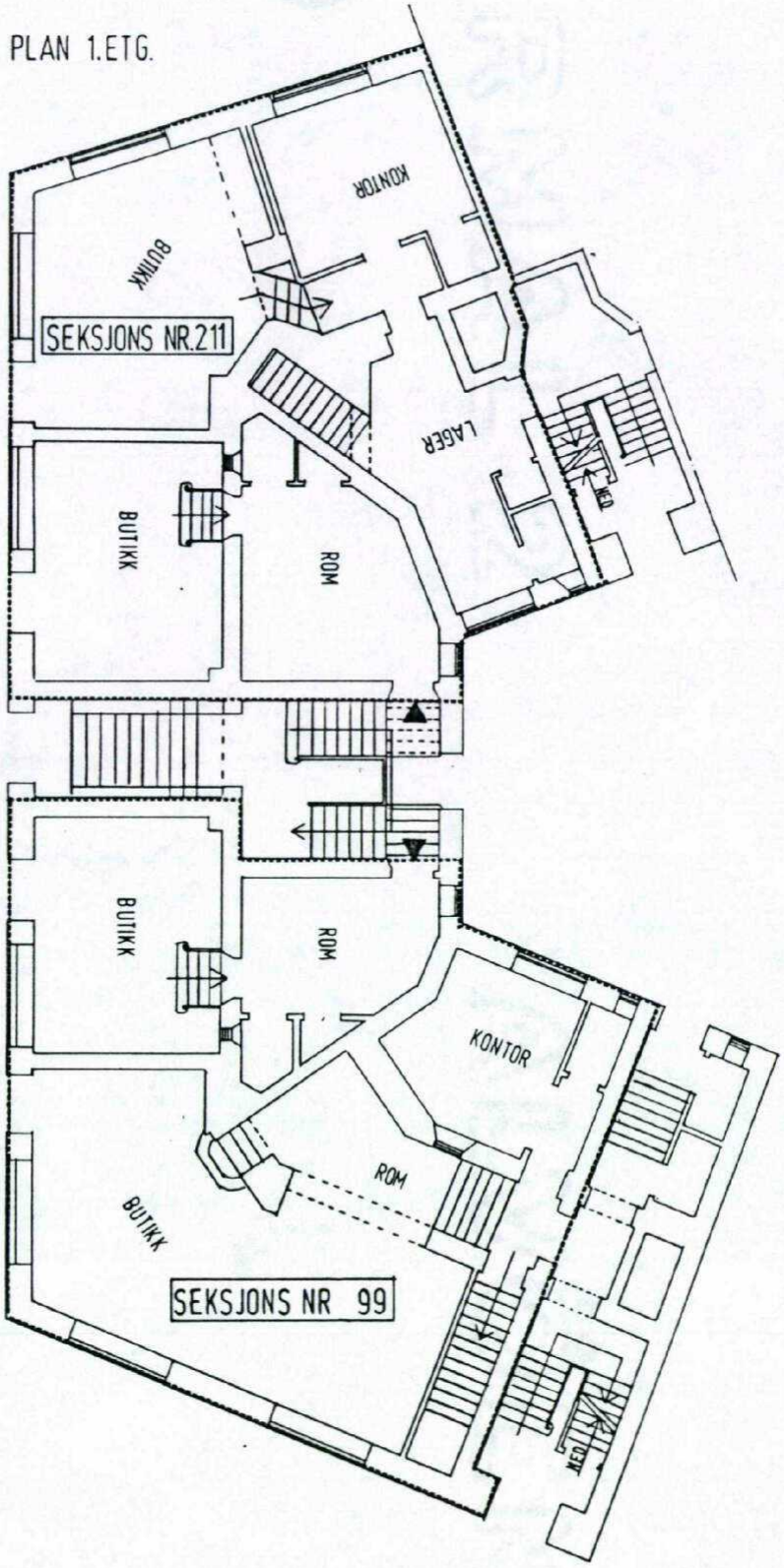
PLAN KJELLER



side 201

GNR.216 BNR.55
JACOB AALLS GATE 59 0364 OSLO 3

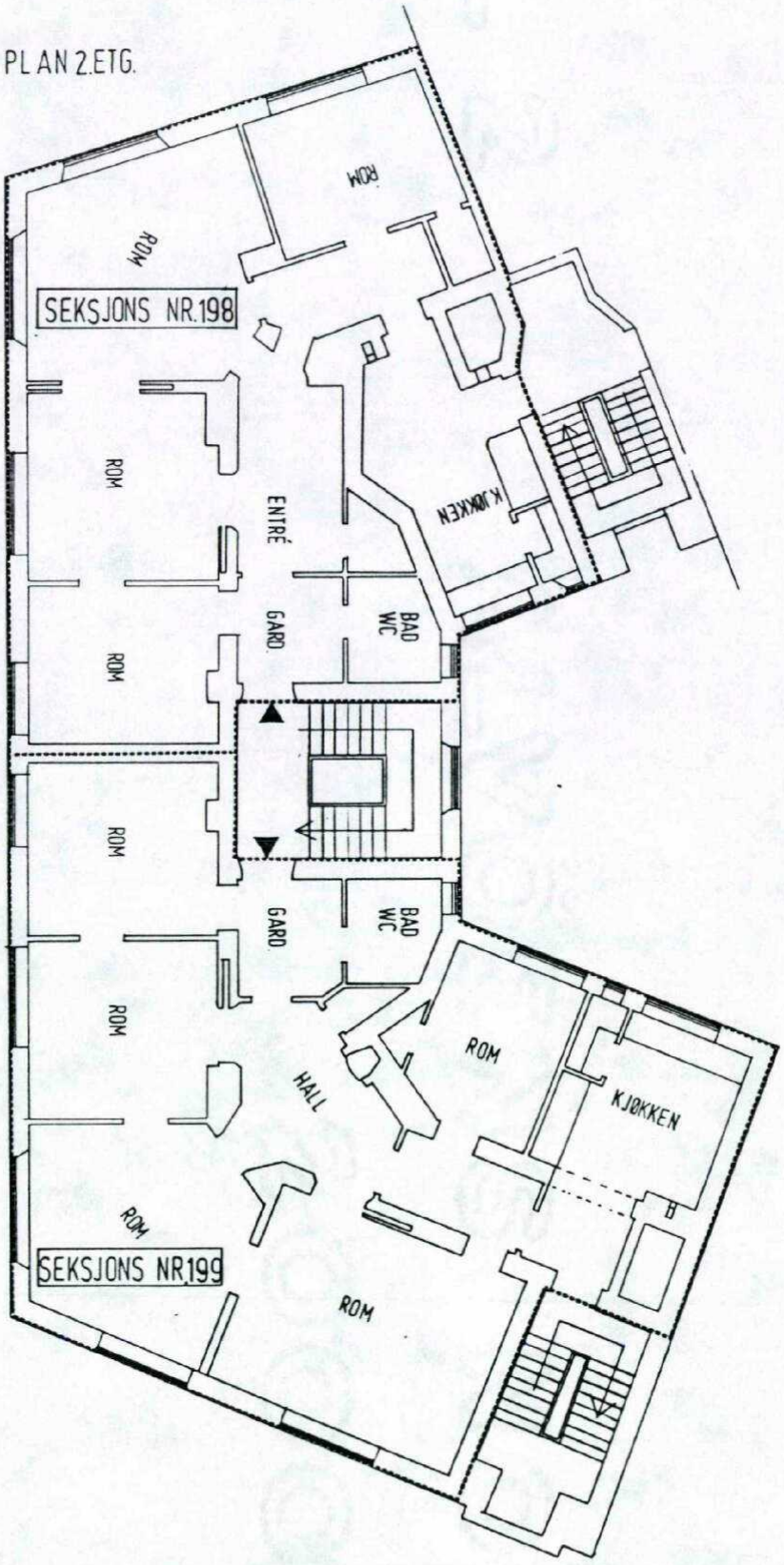
PLAN 1.ETG.



side 202

GNR. 216 BNR.55
JACOB AALLS GT. 59 0364 OSLO 3

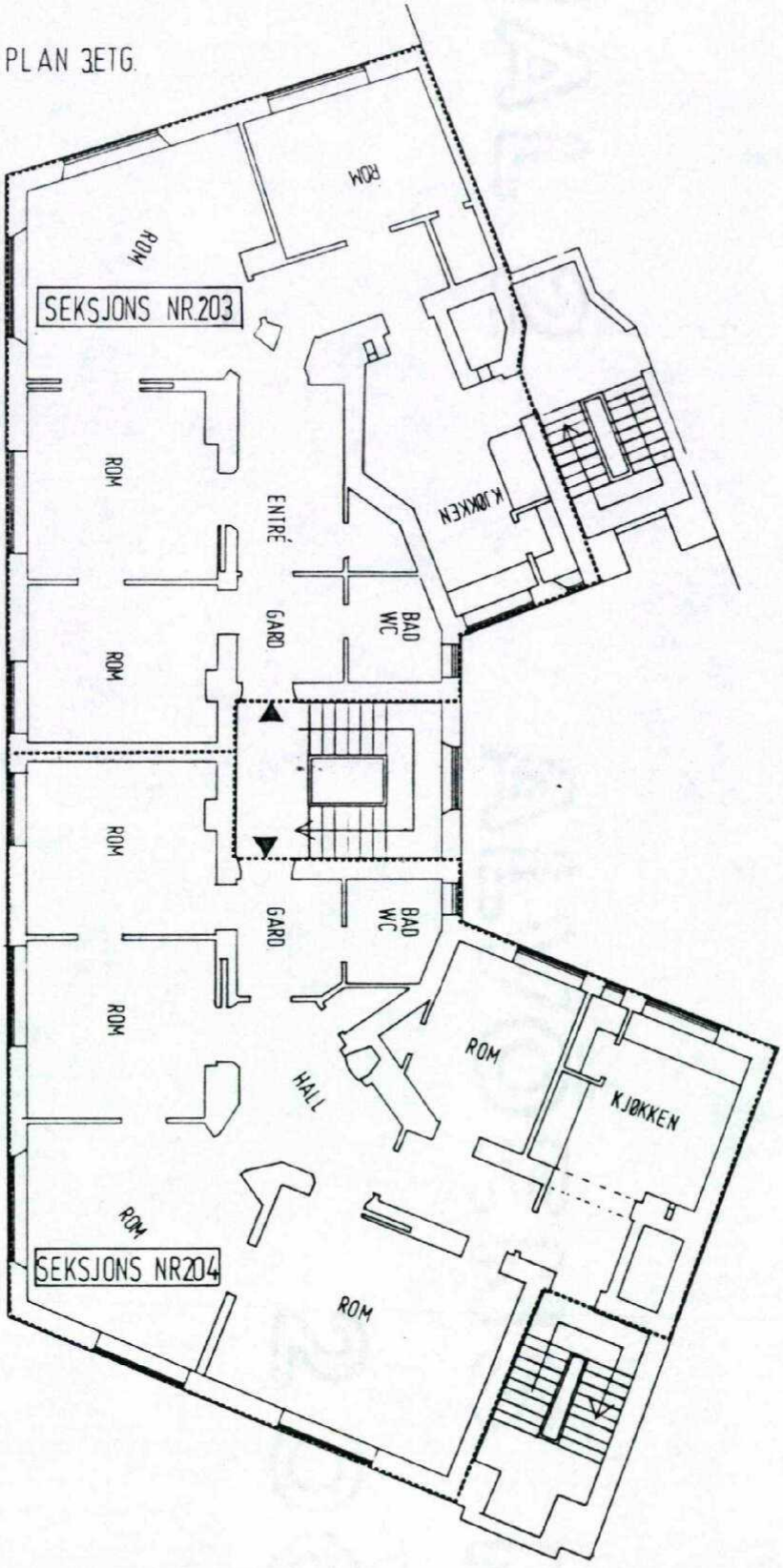
PLAN 2.ETG.



side 203

GNR. 216 BNR. 55
JACOB AALLS GT. 59 0364 OSLO 3

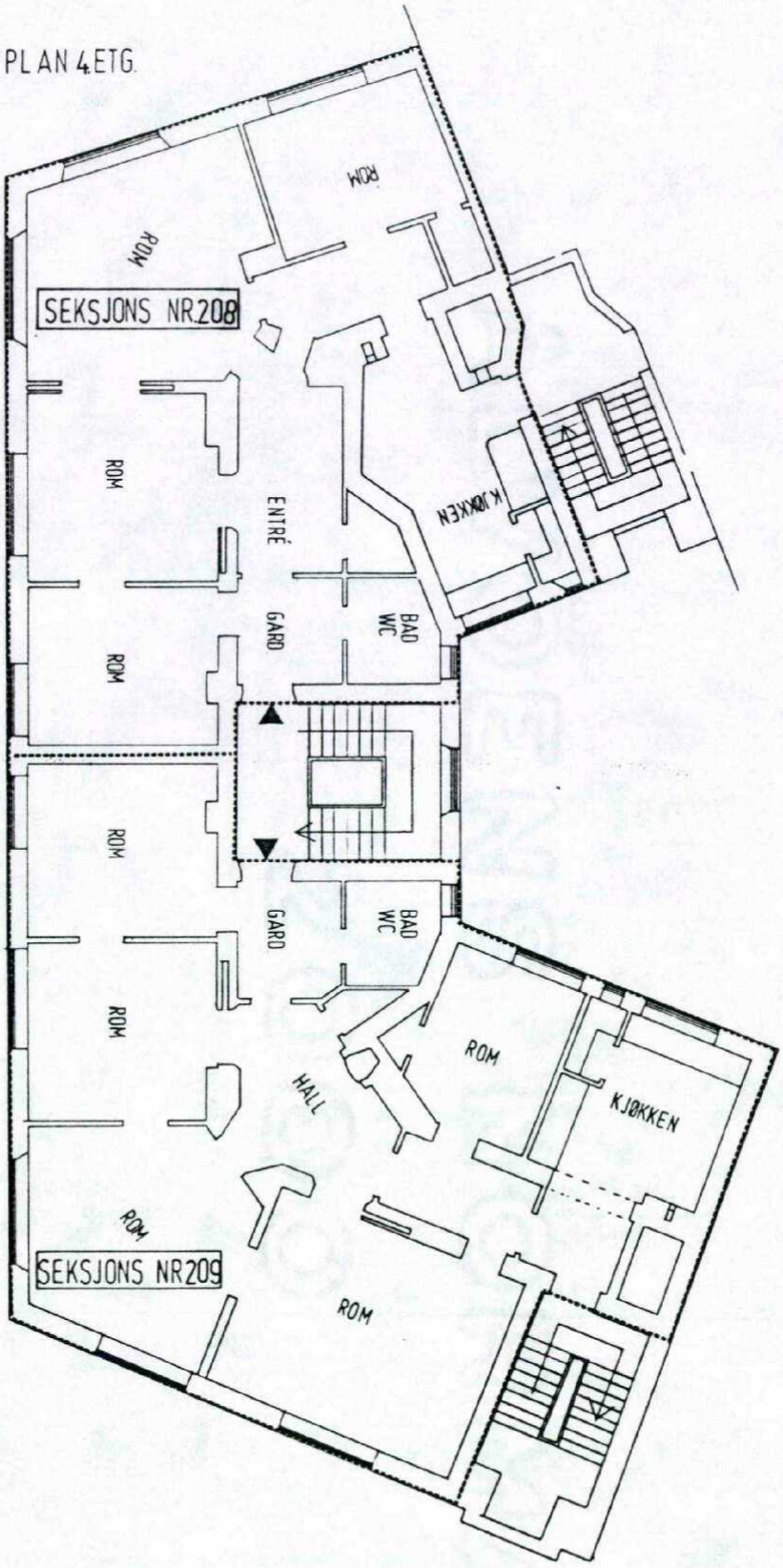
PLAN 3ETG.



side 204

GNR. 216 BNR. 55
JACOB AALLS GT. 59 0364 OSLO 3

PLAN 4.ETG.

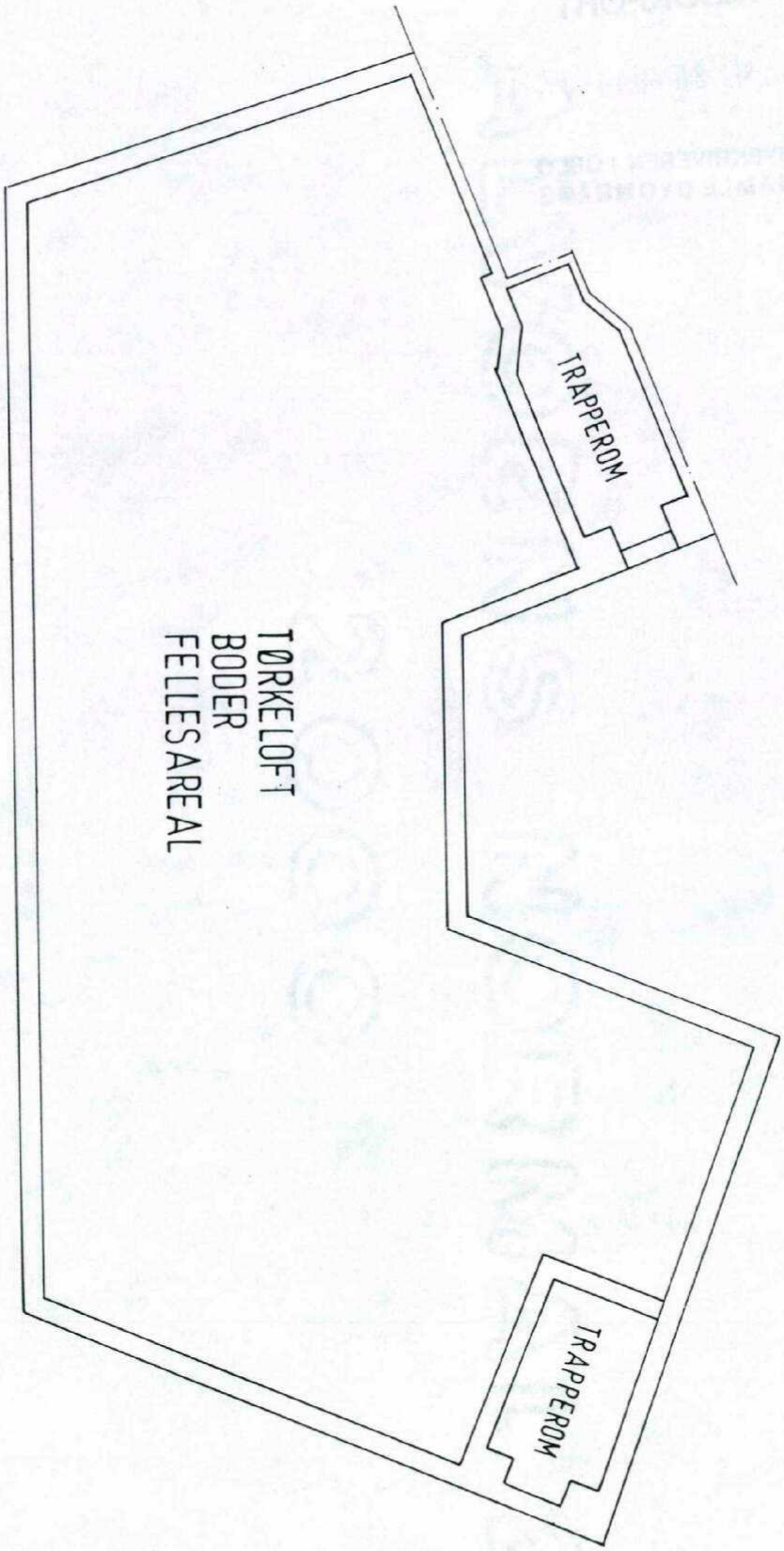


GNR. 216 BNR. 55

side 205

JACOB AALLS GT. 59 0364 OSLO 3

PLAN LOFT



DAGBOKFØRT

04.SEP.84 044187

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
937052766
org.nr./fødselsnr.

BILAG 5
SIDE 1 AV 1

OBOS
23 MAR 2012
Innskannet
Avd.: 9110

Ombytting av seksjonsnumre ved seksjonering i 1984 – Inkuriepåtegning

Gnr 216 bnr 21 i Oslo kommune ble i 1984 seksjonert i 211 seksjoner. Ved reseksjonering ble det i 2010 etablert ytterligere en seksjon sånn at sameiet i dag består av 212 seksjoner.

Ved utarbeidelsen av opprinnelige seksjoneringspapirer ble det gjort en feil, da tegningene for snr 149 og 150 ble snudd 180 grader, sånn at seksjonsnummeret til snr 149 og 150 ble byttet om. Der det på side 97 i tinglyst seksjoneringsbegjæring står "SEKSJON NR. 150" skulle det stått "SEKSJON NR. 149". Motsatt skulle det stått "SEKSJON NR. 150" der det feilaktig står "SEKSJON NR. 149".

Som hjemmelshaver til gnr 216 bnr 21 snr 149 ber vi nå om at tegningene korrigeres ved at side 97 i opprinnelig oppdelingsbegjæring byttes ut med en ny tegning der de to seksjonene bytter nummer.

Doknr: 527057 Tinglyst: 29.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo 20.03.12

√ Christopher Thaulow-Landmark
Fnr 260872[redacted]

√ Gunhild Thaulow-Landmark
Fnr 120682[redacted]

Rett kopi bekreftes.
Hugo Torgersen
e.f.

r:\saker\2011\006900+\s-006972\52213.doc

BILAG: 6
SIDE 1 AV 1

OBOS
22 MAR 2012
Innskannet
Avd.: 9110

Ombytting av seksjonsnumre ved seksjonering i 1984 – Inkuriepåtegning

Gnr 216 bnr 21 i Oslo kommune ble i 1984 seksjonert i 211 seksjoner. Ved reseksjonering ble det i 2010 etablert ytterligere en seksjon sånn at sameiet i dag består av 212 seksjoner.

Ved utarbeidelsen av opprinnelige seksjoneringspapirer ble det gjort en feil, da tegningene for snr 149 og 150 ble snudd 180 grader, sånn at seksjonsnummeret til snr 149 og 150 ble byttet om. Der det på side 97 i tinglyst seksjoneringsbegjæring står "SEKSJON NR. 150" skulle det stått "SEKSJON NR. 149". Motsatt skulle det stått "SEKSJON NR. 150" der det feilaktig står "SEKSJON NR. 149".

Som hjemmelshaver til gnr 216 bnr 21 snr 150 ber jeg nå om at tegningene korrigeres ved at side 97 i opprinnelig oppdelingsbegjæring byttes ut med en ny tegning der de to seksjonene bytter nummer.

Oslo 21-3-2012.

Pål Andreas Mjelde

Pål Andreas Mjelde
Fnr 220936[redacted]

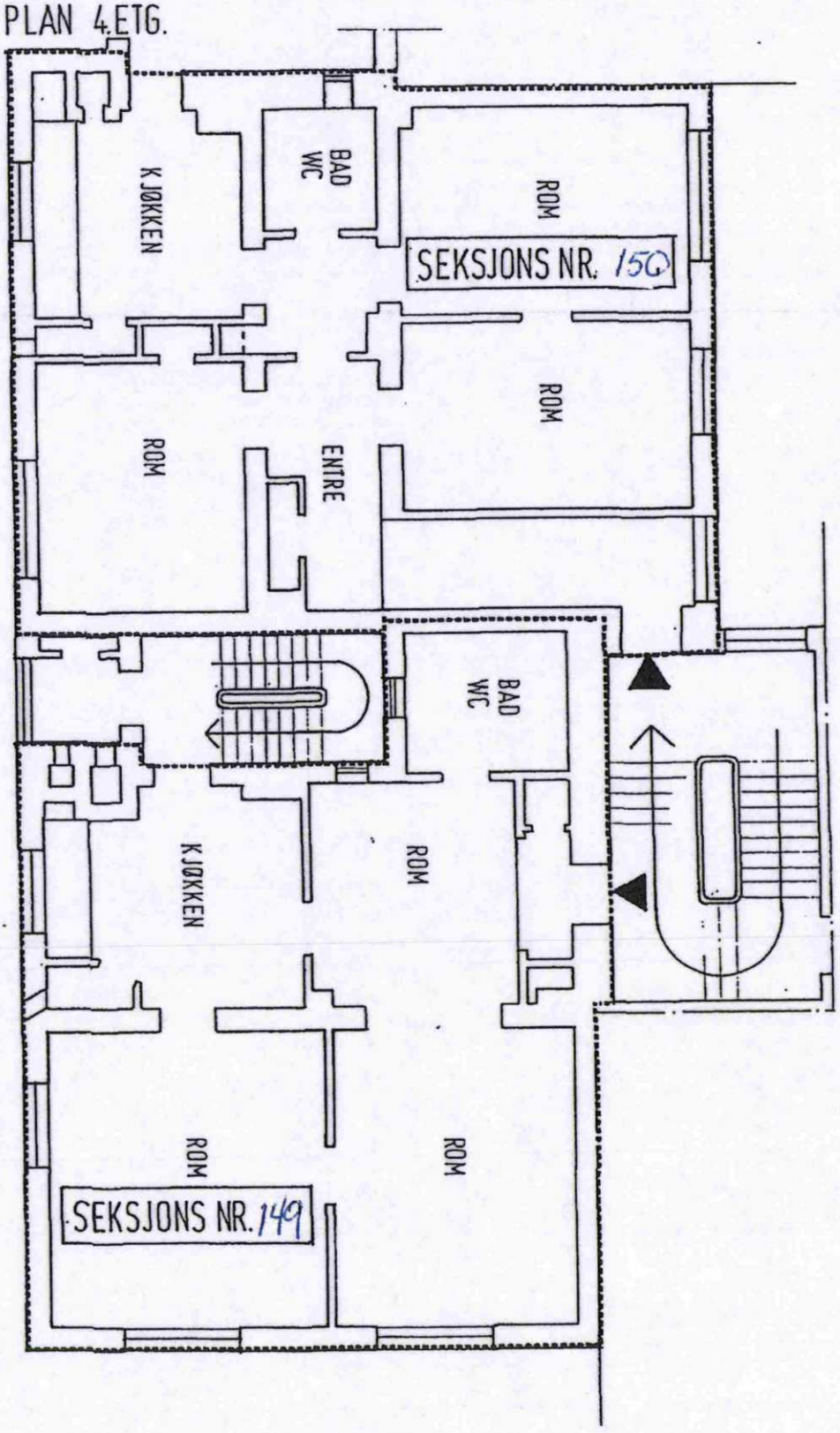
STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Hugo Torgersen
Hugo Torgersen
e.l.

r:\saker\2011\006900+\s-006972\52214.doc

side 97

GNR. 216 BNR. 65
KIRKEVN. 95 0361 OSLO 3

PLAN 4.ETG.



Oslo byskriverembete, gamle byområde
Dbnr. 12658 Dato 6/12.82

Gnr. 2 1 6 Bnr. 21

Kirkeveien 81, 83, 85, 87, 89, 93, 95, Jonas Reinsgt. 2, 4, 6, Schwachsgt. 1, 3, 2, 4, Suhmsgt. 7, 9, 11, Jacob Aallsgt. 48, 50, 52, 54, 58, 60, 62, 59, Hertzberggt. 6, 8, Fagerborggt. 26, 28, 30, 32, 34.

Festetiden for festekontrakten forlenges med 40 år fra 20.04.1980.

Årlig festeavgift kreves med kr. 374.348,- beregnet etter 5% av en grunnpris på kr. 370,- pr. m2, og av tomtenes nettoareal som er 20.235 m2.

Festeavgiften betales etterskuddsvis til boligetaten med en halvpart hver 30.06 og 31.12.

Festeforholdet fortsetter forøvrig på samme vilkår som i den opprettede kontrakt.

Oslo, 8. oktober 1982.

Som fester:
I Styret for
B/L JESSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Svein E. Haug. Arve Iversen. Karin Christiansen.

For Oslo kommune
Oslo kommune
Boligsjefen

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at festeren har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at han er over 18 år.

Underskriftene på vegne av B/L Jessenløkkens Boligselskap ble bekreftes:

1. .....
Gunnar Grette,
h.r. advokat.
Personnr. 100735 [redacted]

2. .....
Fridthjof Brustad
Høyesterettsadvokat

Kirkeveien 81 m/fl. / 216/77 m/fl. Se s. 2.

Festekontrakt til "Jessenløkkens Boligselskap" tgl. 14. okt. 192o

900754/20
m. fl.

Oslo byskriverembete, gamle byområde
Dbnr. ..... Dato 21/6-24 ✓ Tgl. påtegn.

Oslo byskriverembete, gamle byområde
Dbnr. ..... Dato 16/5-35 ✓ Tgl. påtegn.

Oslo byskriverembete, gamle byområde
Dbnr. 1099 Dato 21/3-41 ✓ Tgl. påtegn.

Oslo byskriverembete, gamle byområde
Dbnr. 1111 Dato 23/3-42 ✓ Tgl. påtegn.

dorts.

Schwachs gate 1

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	7 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Schwachs gate 4 - 12129	1 min
Schwachs gate 4 - 12130	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	1 min 0.1 km
Stensgata Linje 17, 18	9 min 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km

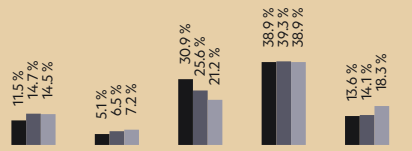
BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 69 barn	4 min 0.3 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	3 min
Bunnpris Kirkeveien	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

- Buss
- Gående
- Trikk

SPORT

Marienlyst skole	4 min
Sophus Bugges plass	5 min
Synergy	8 min
SATS Fagerborg	8 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

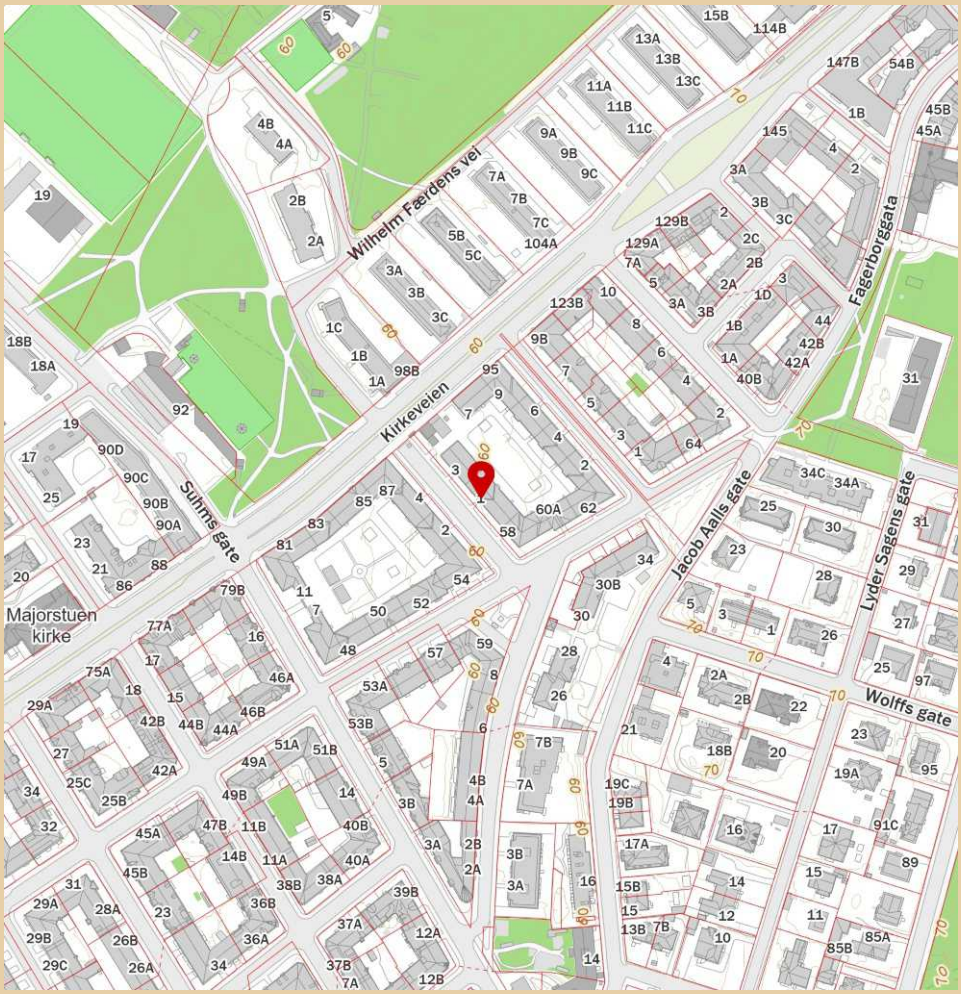
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Privatmegleren
Hannah Douglas

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 28.10.2021
	21/34246	Anita Bliksvær	

Schwachs gate 1 A - gnr./bnr. 216/21 - Festekontraktens bestemmelser ved overdragelse av leiligheter

Saken gjelder festeforhold mellom Jessenløkken Boligsameie og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 27. oktober 2021 med spørsmål om Oslo kommune har forkjøpsrett og må samtykke til overdragelse ved salg av seksjoner i Jessenløkken Borettslag.

Festekontraktens bestemmelser ved overdragelse av seksjoner
I følge festekontrakten mellom Jessenløkken Boligsameie og Oslo kommune kan vi ikke se at det er påkrevd med grunneiers godkjennelse ved overdragelse av seksjoner. Vi kan heller ikke se at Oslo kommune har forkjøpsrett ved overdragelse av seksjoner.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Schwachs gate 1

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	7 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	1 min 0.1 km
Stensgata Linje 17, 18	9 min 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km

BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	4 min 0.3 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	3 min
Bunnpris Kirkeveien	5 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

Valkyrien	8 min
Vitusapotek Majorstuen	8 min
Vinmonopolet Valkyrien	8 min

SPORT

Marienlyst skole	4 min
Sophus Bugges plass	5 min
Synergy	8 min
SATS Fagerborg	8 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

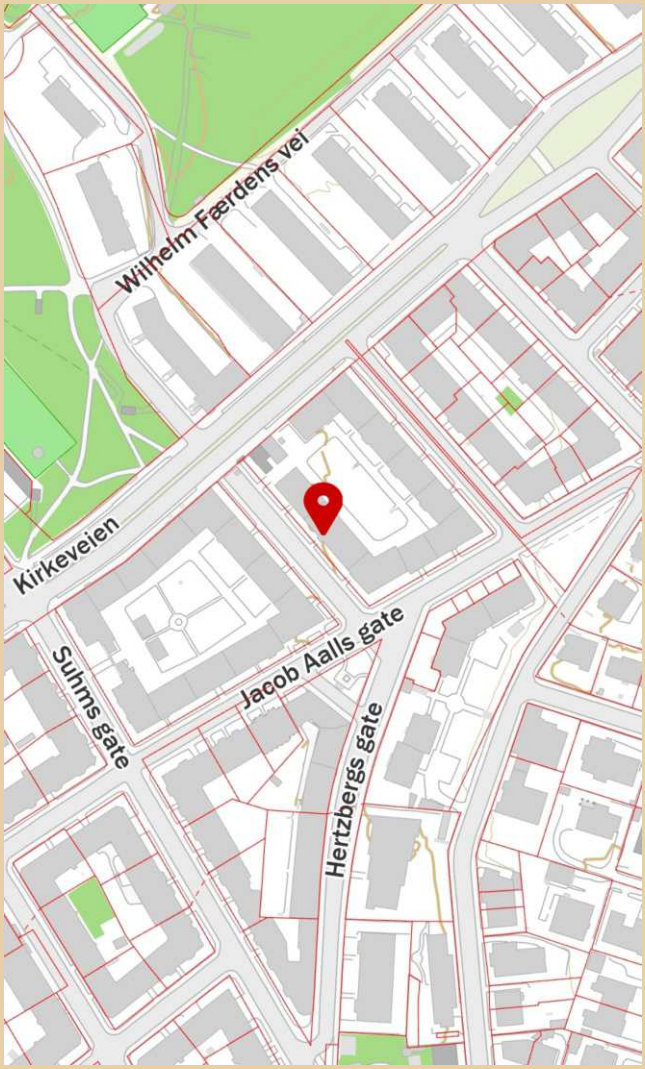
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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

Schwachs gate 1

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	7 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	1 min 0.1 km
Stensgata Linje 17, 18	9 min 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km

BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	4 min 0.3 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	3 min
Bunnpris Kirkeveien	5 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

Valkyrien	8 min
Vitusapotek Majorstuen	8 min
Vinmonopolet Valkyrien	8 min

SPORT

Marienlyst skole	4 min
Sophus Bugges plass	5 min
Synergy	8 min
SATS Fagerborg	8 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

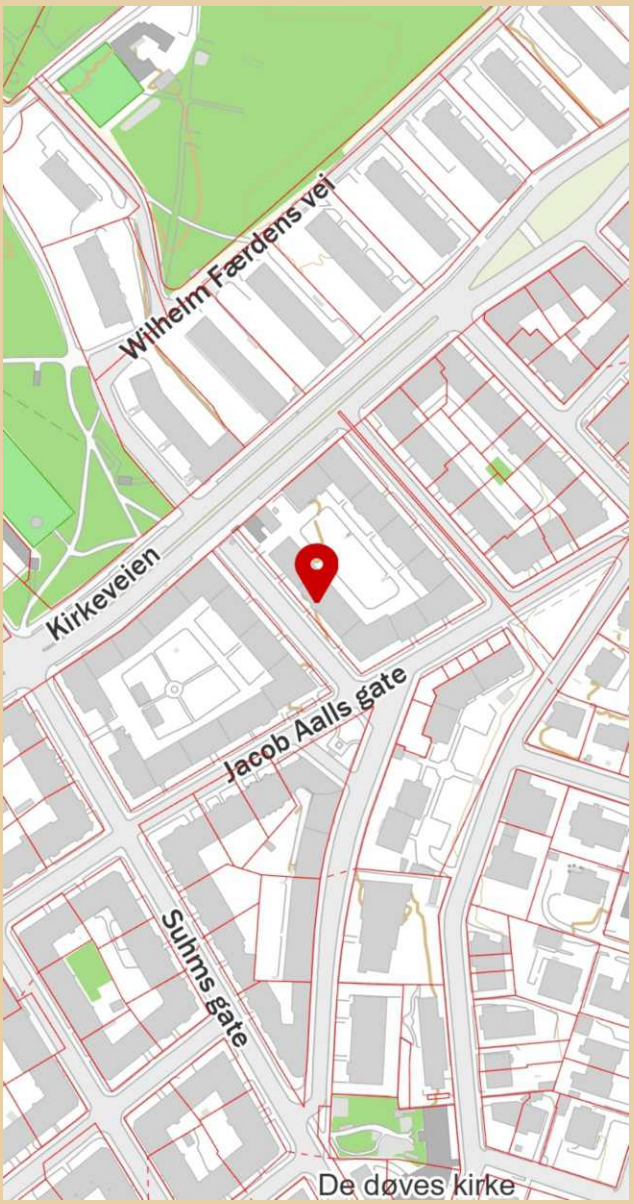
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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:
Schwachs gate 1, 0360 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 21, Snr. 143, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260178

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 478 11 016

E-post: kennet.hessvik@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.
