PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SIGURDS GATE 20 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ekspedisjonsdokument og tegninger

Grunnboksutskrift / panteattest

Tinglyste servitutter

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SIGURDS GATE 20 C, 0650 OSLO

Gnr: 231 Bnr: 401 0301 OSLO kommune.
Aksjeleilighet



Dato befaring:	17/06/2026
Utskriftsdato:	24/06/2026
Oppdragsnummer:	99737
Referansenr:	

ANDERS BRÅTHEN
ab@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Standard

Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1939, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Fredrik Schjesvold
Takstmenn:	Anders Bråthen
Befaring/tilstede:	Eier: Fredrik Schjesvold , Takstmann: Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 231 Bnr: 401
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1220 m²
Hjemmelshaver:	Sigurdsgate 20 As
Adresse:	Sigurds gate 20 C, 0650 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	Sigurdsgate 20 As
Organisasjonsnr:	933365212
Forretningsfører:	OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS
Eier:	Fredrik Schjesvold

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	17/06/2026		Eiers egenerklæring signert og datert 26.06.2026 er mottatt pr. e-post.		
Ambita infoland	16/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1939

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
1. etasje	28	0	0	0
Sum bolig:	28	2	0	0
Sum BRA:	30			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Ikke utført oppgraderingsarbeid.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, uten datomerking. Vinduene fremstår eldre.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i soverom og 7 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk over himling på bad.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i kjøkken.
Avløpsrør i plast.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i skap under vask for kjøkken og over himling i bad for bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok på kjøkken, svakt trykk på bad.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen på bad.
Elektrisk vifte på yttervegg i stue/kjøkken.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og kjøleskap er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,63 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles trapperom.

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra 2010.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Det ble utført banketest på noen av flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260152
Addresse	Sigurds gate 20 C		
Postnr.	0650	Sted	OSLO
Selgers navn	Fredrik Schjesvold		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

25. juli 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

40736914

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

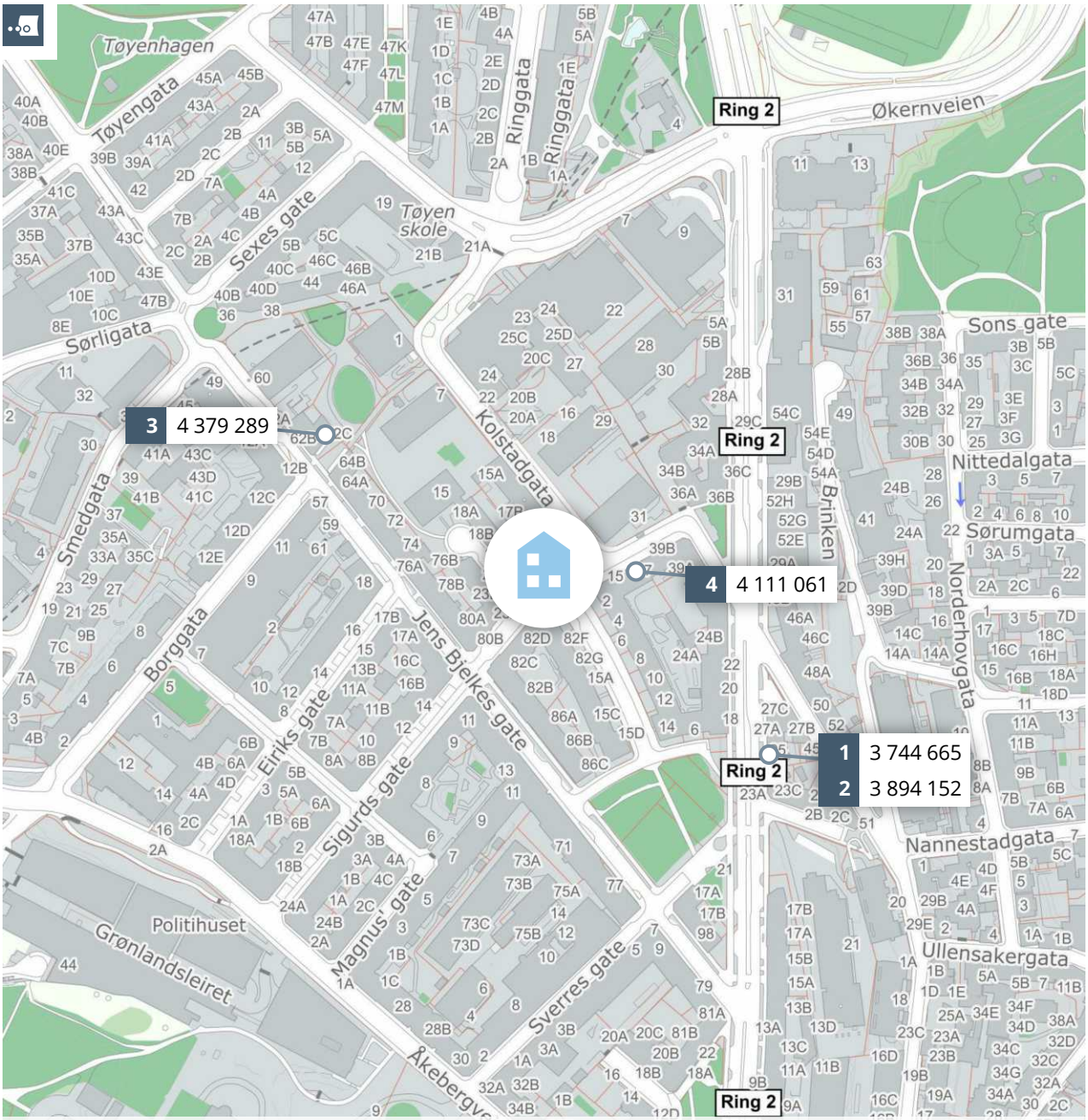
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.06.2026

Signert av *Fredrik Schjesvold*

Initialer selger:
F S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SIGURDS GATE 20 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 02.08.2026

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: Henrik Skårdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sigurds gate 20 C, 0650 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 231 BNR 401 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS KAMPEN RODE 2

Verdivurdert til

3 700 000

149 323	3 849 323	137 476
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	28 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	3 893
Formue	26 399
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjølberggata 25				10.04.2026	3 700 000	**3 650 000**	94 665	3 744 665	**162 812**
	23 m²	1890	2. etg	- sov						
2	Kjølberggata 25				23.05.2026	3 550 000	**3 750 000**	144 152	3 894 152	**149 775**
	26 m²	1899	- etg	1 sov						
3	Jens Bjelkes gate 62 C				04.05.2026	4 180 000	**4 180 000**	199 289	4 379 289	**132 706**
	33 m²	1936	4. etg	1 sov						
4	Sigurds gate 17				29.07.2025	3 800 000	**3 950 000**	161 061	4 111 061	**128 471**
	32 m²	1933	1. etg	1 sov						

Lys og innbydende bygårdsleilighet med klassisk bygårdssjarm, god takhøyde og en gjennomtenkt planløsning.

Leiligheten ligger i en karakteristisk funkisgård på populære Tøyen, sentralt plassert mellom Botanisk hage, Tøyensenteret, Kampen og Gamlebyen. Her bor du med et bredt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, servicetilbud, grønne rekreasjonsområder og offentlig kommunikasjon rett i nærheten.

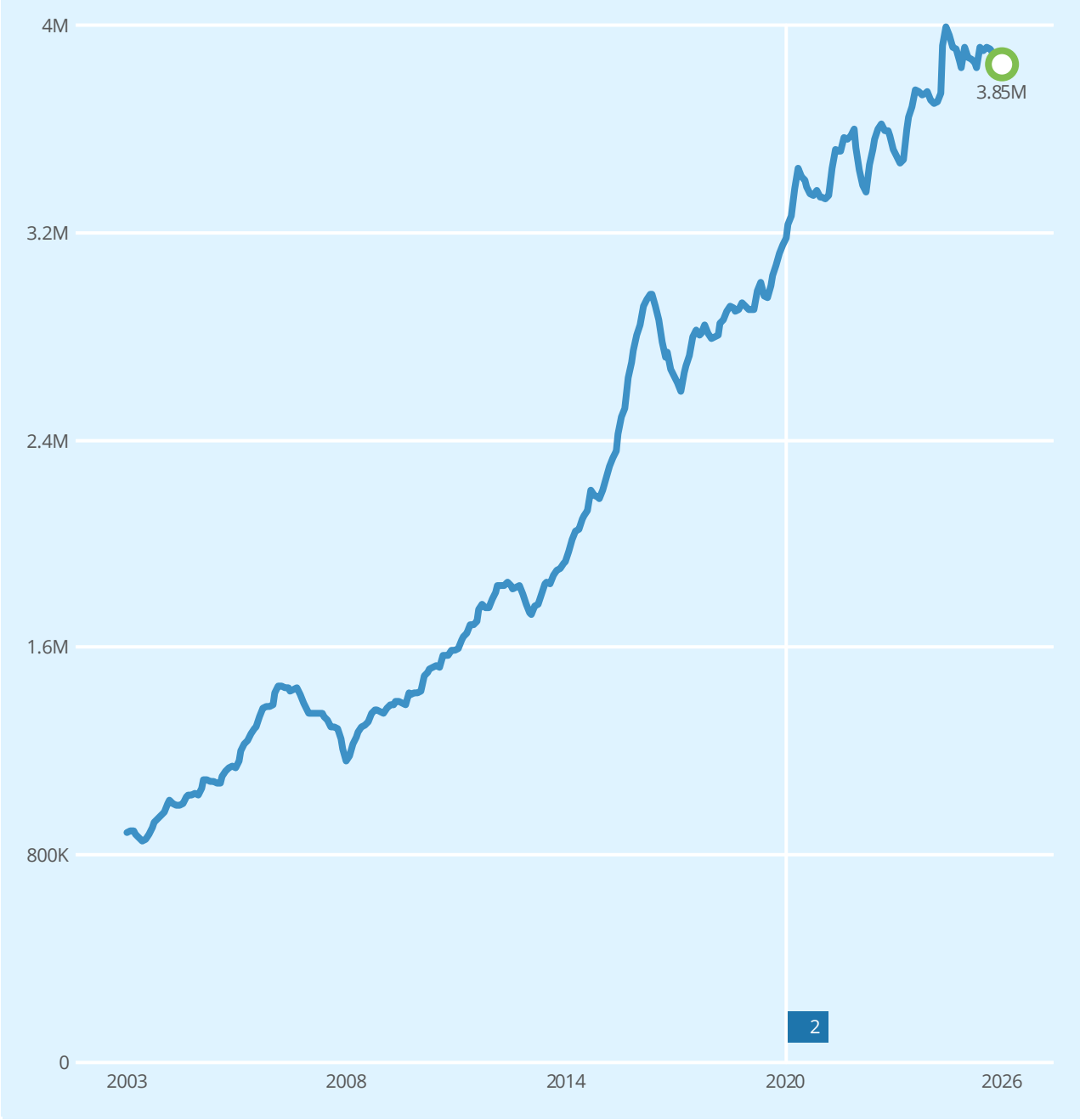
Kort fortalt:
- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Lys stue med god takhøyde og originale tregulv
- Flislagt bad med gulvvarme
- Romslig soverom med plass for seng og garderobeskap
- En innvendig bod, samt to boder i kjelleretasje
- Felles takterrasse
- Vaskekjeller
- Sentral og rolig beliggenhet

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

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

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

Historiske omsetninger

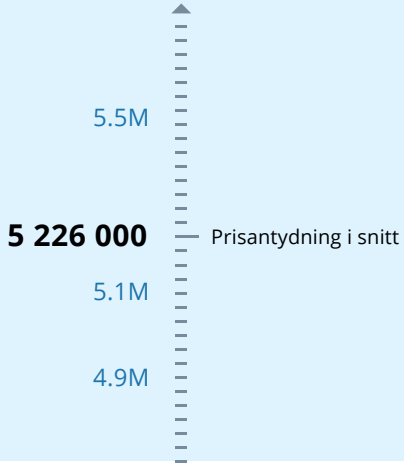


1
2

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 2 grunnkrets nå

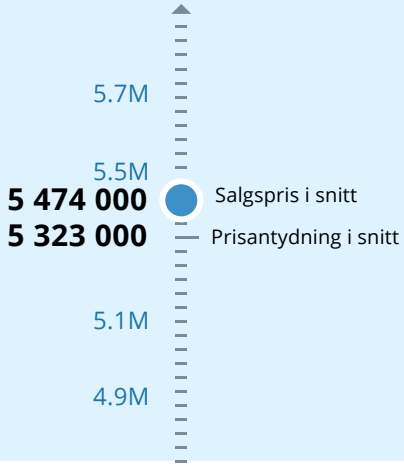
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

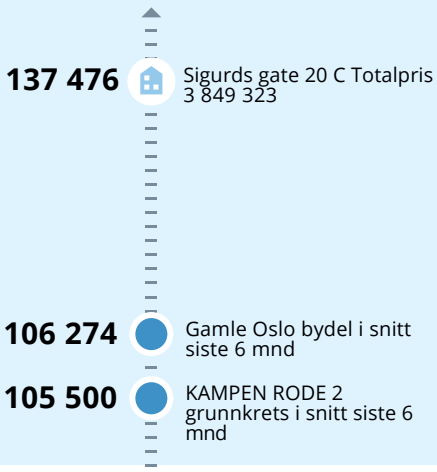
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Sigurds gate 20C, 0650 OSLO**	
Dato for energimerking **29.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324810**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80596154**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **401**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **29,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **28,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **271,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **271,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 607 kWh**



Sigurds gate 20C, 0650 OSLO

Detaljering

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

Sigurds gate 20C, 0650 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

As Sigurdsgate 20		**Vår ref.:**	690/28	**Fødselsdato eier:**	28.09.2000
SIGURDS GATE 20 C		**Type:**	Bolig AS		
0650 OSLO		**Eiere:**	Fredrik Schjesvold		
Organisasjonsnr:	933 365 212	**Aksje:**	483-496	**Aksjeboenhetsnr:**	27

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 893**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	249
	Renter BN Bank	26
	Renter og avdrag	1 035
	Felleskostnader	2 302
	Renter og avdrag ENØK	139
	Avdrag BN Bank	142

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	149 323	Gjeld siste årsoppg.:	152 794
Klient ajourf. lån:	10 681 069,98	Klient gj. s. årsoppg.:	10 684 519

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 288584, Oslo Kommune Bymiljøetaten
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2026: 5.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 23.06.2026: 360 000
Andel av saldo: 5 177
Første termin/første avdrag: 20.06.2014 (siste termin 20.03.2029)

Lånenummer: 92356970596, BN Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2026: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26
Saldo per 23.06.2026: 334 204
Andel av saldo: 4 088
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.07.2028)

Lånenummer: 16366215941, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 196
Saldo per 23.06.2026: 9 739 428
Andel av saldo: 140 058
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Mikkel Haugen
Adresse:	Platous gate 4 B
Postnr/-sted:	0190 OSLO
E-post:	sigurdsgate20@gmail.com
Webside:	http://sigurdsgate20.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2026

Utestående saldo: **3 822**

Felleskostnader:	3 822	Restanse:	3 822

Boligopplysninger:

As Sigurdsgate 20	**Vår ref.:**	690/28	**Fødselsdato eier:** 28.09.2000
SIGURDS GATE 20 C	**Type:**	Bolig AS	
0650 OSLO	**Eiere:**	Fredrik Schjesvold	

Organisasjonsnr: 933 365 212

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2026

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	152 794	Andre inntekter:	1 213
Annen formue:	26 399	Utgifter:	8 941		

7: Pålydende

Pålydende:	120	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	483-496	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	27

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 231/401

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	70028727

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Sentralfyring		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

FORSIKRING
Skade meldes skriftlig til styret og forretningsfører.

KABEL-TV
Telenor (tidligere Canal Digital) er boligselskapets leverandør av kabel-TV og bredbånd. Vi har for tiden en kollektiv avtale som inkluderer Telenors Grunnpakke som gir tilgang til 36 faste kanaler og 15 valgfrie. Prisen indeksreguleres og årlig prisstigning anslås å være ca 7 %. Kundersevice, for feilmeldinger og eventuelle andre spørsmål, kan rettes til Telenor på chatten deres (www.telenor.no) eller pr. telefon på 915 09000

BRIKKER/NØKLER/POSTKASSESKILT
Brikker til adgangssystemet bestilles hos Aker LÅS og Nøkkel (tidligere Certego AS) i Brokkeveien 105 på Alnabru. Bestillingen krever rekvisjon fra stytet. Ved bestilling må alle numre på brikken oppgis. Systemnøkler til kjellerdører bestilles hos styret. Skilt til postkasse og til felles ringeklokketablåer skal bestilles av styret.

BRUKSOVERLATELSE
Aksjeeier kan, med godkjenning av styret etter begrunnet søknad, overlate bruken av boligen til andre for inntil to år dersom aksjeeier selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeier er stadig ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet og plikter å melde styret om hvor man er å få tak i.

VARMEREGNSKAP
Laget har individuell måling av varme og varmt tappevann. I forbindelse med overtakelse må eierskifteskjema i utfylt og signert stand sendes Brunata med kopi til sigurdsgate20@gmail.com. Skjemaet kan lastes ned fra http://sigurdsgate20.no/?page_id=1091 og opplysninger om innsending står på skjemaet.

BADEROMSLÅN
Det ble vedtatt på generalforsamling at aksjonærer må innfri sin del av baderomslån 92356970596 ved salg av leilighet. Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon.
Det er ikke mulig å innfri hele lånet.

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

VAKTMESTERTJENESTER OG RENHOLD
Vaktmester- og renholdstjenester ble levert av Oslo bygårdsdrift AS.

Boligopplysninger:

As Sigurdsgate 20	**Vår ref.:**	690/28	**Fødselsdato eier:**	28.09.2000
SIGURDS GATE 20 C	**Type:**	Bolig AS		
0650 OSLO	**Eiere:**	Fredrik Schjesvold		
Organisasjonsnr: 933 365 212				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GENERELT
Forbud å montere avtrekks- og fuktvifter til ventilasjonskanaler. 2022: takterrasse utbedre, rekkverk utbedres ihht krav fra Plan & bygg,, skorstein fjernes hvis godkjenning fra Plan & bygg.
Husdyrhold - OBS les vedtektene.

Annen informasjon:

Vår dato.: 23. juni 2026
Vår ref.: 690/28/PNY
Vårt oppdragsnr.: E20260999
Deres ref.: 40260152

Privatmegleren Renommè AS
Grefsenveien 126
0492 OSLO

E-post: henrik.skaardal@privatmegleren.no
Telefon: 47 66 93 31

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV AKSJE I BOLIGAKSJESELSKAP

BOLIGAKSJESELSKAP:	**As Sigurdsgate 20**
AKSJENUMRE:	**483-496**
EIER(E):	**Fredrik Schjesvold**

Heftelser med prioritet: Noteres av OBF.

Forsikring
Aksjeselskapet er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring, polisenummer 700 28 727.

Innfrielse av baderomslån ved salg
Generalforsamlingen i AS Sigurdsgate 20 har vedtatt at individuell andel av baderomslån i BN Bank skal innfris ved salg av aksje. På salgstidspunktet må megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppdatert restsaldo for andelen baderomslån som knytter seg til aksjen.

Styregodkjenning
Boligselskapet praktiserer styregodkjenning av ny aksjeeier og slik godkjenning innhentes skriftlig fra styrets leder.
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Felleskostnader
Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr kjøper:	Kr 1 681	Inkl. mva.
Notering av pant:	Kr 3 830	Inkl. mva.
Notering av urådighet:	Kr 3 830	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss
Pantattest

AS SIGURDSGATE 20

INNKALLING TIL

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

GENERALFORSAMLING I AS SIGURDSGATE 20 MANDAG 23. MARS KL 18:00 PÅ TØYEN SKOLE



Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

Ordinær generalforsamling i AS Sigurdsgate 20 avholdes på Tøyen skole mandag 24. mars kl 1800

Følgende saker skal behandles:

1. **Konstituering**
   a) Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av referent og en aksjeeier til å underskrive protokollen
   d) Godkjenning av innkalling og saksliste

2. **Styrets årsmelding for 2025**

3. **Årsregnskap for 2025 og revisors beretning for 2025**
   a) Godkjenning av styrehonorar. Styret foreslår at honoraret for 2025 settes til kr 70 000,-.
   b) Behandling av årsregnskap for 2025. Styret foreslår at årets resultat legges til egenkapital.
   c) Behandling av revisors beretning.

4. **Budsjett for 2026**

5. **Orienteringssaker**
   Ingen (bortsett fra styrets arbeid i perioden)

6. **Innmeldte saker**
   Ingen

7. **Valg av tillitsvalgte**
   I generalforsamlingen har aksjeeiere stemmerett med en stemme for hver aksje de eier. Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Signert fullmaktsskjema oversendes elektronisk senest dagen før generalforsamlingen.

8. **Valgkomité for perioden 2024-2025**

Oslo, 11. mars 2026
Styret i AS Sigurdsgate 20



Gjermund Strømman
Styreleder

ÅRSMELDING

2025



SAK 2: STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært som følger:

Styret:		**Valgt for periode**
Styreleder	Gjermund Strømman	2024-2026
Styremedlem	Steinar Glas	2025-2027
Styremedlem	Mikkel Haugen	2024-2026
Varamedlem	Maiken Arnesen	2024-2026
Varamedlem	Jonas Carlsen	2025-2027
Valgkomité:		
Medlem	Anita Eide	2024-2026
Medlem	Jana Veitenhansel	2024-2026

2. GENERELT OM SELSKAPET

Boligselskapet består av 51 andeler, eier tomt med gårds- og bruksnummer 231 og 401 i Oslo kommune og har som formål å ivareta selskapets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

Selskapet er et aksjeselskap, registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 365 212. Selskapet har totalt 975 aksjer pålydende kr 120 pr stk og kun en aksjeklasse. Samlet aksjekapital utgjør kr 117 000.

Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og forurenser ikke det ytre miljøet. Boligselskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Selskapet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF) i henhold til kontrakt. Revisjonen av årsregnskapet utføres av Binder Dijker Otte AS (BDO).

Selskapets lån
Selskapet hadde tre lån pr 31.12.2025:

	Rør- og baderomslån BN Bank	*Bergvarme- og enøklån, Oslo kommune, Bymiljøetaten*	*Rehabilitering av balkonger, terrasser og fasader, DNB*
Lånenummer	9235.69.70596	288584	1636.62.15941
Type lån	Annuitet	Serie	Annuitet
Opprinnelig lånebeløp	kr 5 728 585	kr 1 800 000	12 000 000
Restgjeld pr 31.12.25	398 061	390 000	9 896 459
Nominell rente pr. 31.12.25	7,25	5,307	5,25
Lånet innfris	01.10.2028	20.03.2029	01.12.2042

Takster og forsikringer
Selskapet er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 70028727.

Skader som aksjeeier mener skal dekkes av boligselskapets forsikring skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører før denne meldes til forsikringsselskapet. Er beløpet lavere enn forsikringens egenandel, skal forsikringen ikke benyttes og aksjeeier som meldte inn skaden skal betale eventuelle utgifter selv.

Den enkelte beboer må selv sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, siden dette ikke er omfattet av selskapets forsikring.

HMS
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten, Internkontroll-forskriften, ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontroll. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr, hvor fordeling av ansvar er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som påhviler aksjeeieren for å holde elektrisk utstyr i boligen i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Boligselskapets internkontrollsystem er tilgjengelig elektronisk for hele styret.

Brannsikring
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boligene. Aksjeeier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må aksjeeier selv sørge for at det erstattes omgående.

Alle brannslukningsapparat ble byttet ut i desember 2015 i styrets regi. 2025: alle aksjeeiere oppfordres til å skifte ut brannslukingsapparater på egen hånd, dette vil ikke bli gjort i regi av styret.

Vaktmestertjenester og renhold
Vaktmester- og renholdstjenester blir levert av Oslo bygårdsdrift AS.

3. STYRETS ARBEID I PERIODEN

Generelt
Styret har i tråd med vedtektene avholdt i gjennomsnitt et styremøte per måned. En viktig del av styrets arbeid er administrasjon og oppfølging av generelle drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Tidligere styreleder Anita Eide har forøvrig påtatt seg oppgjør av varmeregnskapet slik at vi sparer penger på å kjøpe denne tjenesten av forretningsfører.

Nedenfor følger en oversikt over et utvalg av gjennomførte tiltak/aktiviteter 2025/2026:

- Forsøk med bruk av Naborom
- Varmeregnskap
- Utarbeiding av budsjett
- Installert nytt bredbånd
- Gjennomført dugnad vår og høst

- Ny nøkkelboks til høyre for porten
- Biltrafikk utenfor Sigurds gate 20 – beboerinitiativ
- Oppgradering av felles takterrasse
- Styret er i dialog med to firmaer, Ista og Techem, med tanke på utskifting av vann og radiatormålere
- Innkassosaker
- Frisøren – fortsatt brudd på vedtekter

Energibruk
Boligselskapets energibruk fortsetter å holde seg lav, sammenlignet med årene før vi gikk over til bergvarme. Dette gir vesentlige besparelser, til tross for kostnadene forbundet med energioppfølging og oppgjør og administrasjon av fordelingsregnskapet for varme- og varmt tappevann. Selskapet har bestilt norgespris på energi som gir bedre forutsigbarhet.

Boligselskapet har avtale med Draape om service og fjernovervåking av varmesentralen, og avtale om individuell måling av varme og varmt tappevann og levering av årlig varmeregnskap med Brunata.

Vedlikehold uteområder
Deponering av grovavfall er den enkelte aksjeeiers/beboers ansvar. Vi har fortsatt problemer med at beboere hensetter avfall i kjelleroppganger. Vi ber alle om å benytte anledningen til å kaste papp og papir på den mobile gjenbruksstasjonen slik at vi unngår fulle papircontainere.

Vaskekjeller og tørkerom
En ny ordning for opplading av vaskekort ble etablert i 2018. Vaskekort påført etternavn og leilighetsnummer legges i postkasse i vaskekjelleren og summen som ønskes overført til kortet vippses til vaskeromsansvarlig. Ferdig oppladet kort legges i korteiers postkasse. De til enhver tid gjeldende vasketider vil være oppslått i kjelleren.

De siste årene har vi hatt til dels store utgifter på vedlikehold og reparasjoner av vaskemaskinen. Ifølge DSI Systems som utfører service på våre maskiner skyldes de fleste reparasjonsbehovene feil eller for tøff bruk av maskinene.

Eierskifte og bruksoverlatelse
Styret har i 2025 godkjent 5 eierskifter og bruksoverlatelse av to boenheter. Det er i alt 1 boenhet som har bruksoverlatelse. Nedbetaling av individuell andel av baderomslån er en forutsetning for godkjenning av overdragelse av aksjer ved salg. Ved årsskiftet var den individuelle andelen av baderomslånet nedbetalt for 44 av gårdens 51 andeler.

4. ANNEN INFORMASJON

Kommunale avgifter.
Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) for 2025 utgjorde kr 391 369. Dette tilsvarte en nedgang på 0,85 % fra 2024.

Bredbånd
Nextgentel er boligselskapets leverandør av kabel-TV og bredbånd. Vi har for tiden en kollektiv avtale på bredbånd. For feilmeldinger og eventuelle andre spørsmål kan Nextgentel kontaktes via appen deres.

Brikker/nøkler/postkasseskilt

Brikker til adgangssystemet bestilles hos Aker Lås og Nøkkel (tidligere Certego AS) i Brobekkveien 105 på Alnabru. Bestillingen krever rekvisisjon fra styret. Ved bestilling må alle numre på brikken oppgis. Systemnøkler til kjellerdører bestilles hos styret. Skilt til felles ringeklokketablåer skal bestilles av styret.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Resultatregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 806 378 mens budsjettet var på kr 502 408.

Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen med noter et korrekt bilde av boligselskapets stilling og drift ved årsskiftet. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og økonomiske stilling.

Fellesutgifter
Forutsatt at det ikke forekommer ekstraordinære utgifter planlegges det ikke å øke fellesutgiftene i 2026.

6. BUDSJETT 2026

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for selskapet for 2026. Budsjettforslaget framkommer i kolonnen helt til høyre i Resultatregnskapet for 2025, som ligger ved innkallingen.

Oslo, 11. mars 2026
Styret i AS Sigurdsgate 20

SAK 3: ÅRSREGNSKAP FOR 2025 OG REVISORS BERETNING FOR 2025

a) **Styrehonorar**
Styret foreslår at honoraret for 2025 settes til kr 70 000,-.

Forslag til vedtak:
«Styrets honorar for perioden 2025 settes til kr 70 000,-.»

b) **Behandling av årsregnskap**. Se vedlegg 2.

Forslag til vedtak:
«Regnskapet godkjennes»

c) **Behandling av revisors beretning**. Se vedlegg
Styret foreslår at beretningen tas til orientering.

Forslag til vedtak:
«Beretningen tas til orientering.»

SAK 4: BUDSJETT 2026

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for selskapet for 2026. Budsjettforslaget framkommer i kolonnen helt til høyre i Resultatregnskapet for 2025, som ligger ved innkallingen. Se vedlegg.

Forslag til vedtak:
"Budsjettet tas til etterretning slik det foreligger."

SAK 5: ORIENTERINGSSAKER

SAK 6: INNMELDTE SAKER

SAK 7: VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET FOR PERIODEN 2026-2028
NB: Kladd

Valgkomiteens innstilling til nye medlemmer i styret for neste periode er:

Leder: Mikkel Haugen (oppgang D) for perioden 2026-2028
Styremedlem: Einar Horgen Vikdal (oppgang D) for perioden 2026-2027
Styremedlem: ???
Varamedlem: Maiken Arnesen (oppgang A) for perioden 2026-2028

Følgende to verv er ikke på valg i år
Varamedlem: Jonas Carlsen 2025-2027

Årets valgkomité har bestått av Anita Eide og Jana Veithansl og komiteens innstilling er enstemmig.

Forslag til vedtak: «Valgkomiteens innstilling til nytt styre vedtas.»

SAK 8: VALGKOMITÉ FOR PERIODEN 2026-2028

Følgende personer foreslås til valgkomiteen for neste toårsperiode:

Anita Eide (oppgang D)
Jana Veitenhansl (oppgang D)

Forslag til vedtak: «Forslag til valgkomité vedtas»

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 243 243	3 236 832	3 223 024	3 221 620
Sum		**3 243 243**	**3 236 832**	**3 223 024**	**3 221 620**
Sum		**3 243 243**	**3 236 832**	**3 223 024**	**3 221 620**
Forretningsførsel og revisjon	2	124 579	129 722	127 511	139 500
Lønn og honorar	3	79 870	79 870	80 166	91 280
Vedlikehold	4	136 679	135 060	260 000	277 500
Eksterne tjenester	5	195 795	225 733	248 000	242 500
Kabel-tv og bredbånd		365 715	324 315	327 104	152 388
Forsikring		244 043	213 333	231 000	259 000
Kommunale avgifter		391 369	394 744	410 000	453 000
Brensel og strøm		276 128	296 996	340 000	286 500
Andre driftsutgifter	6	43 525	25 903	22 387	38 500
Avskrivninger	16	36 201	36 201	36 332	0
Sum		**1 893 905**	**1 861 877**	**2 082 500**	**1 940 168**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 349 338**	**1 374 955**	**1 140 524**	**1 281 452**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 349 338**	**1 374 955**	**1 140 524**	**1 281 452**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	61 346	55 123	172	0
Rentekostnad	8	627 339	678 070	613 730	537 413
Andre finansposter	9	23 033	20 830	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-542 960**	**-602 117**	**-613 558**	**-537 413**
Årsresultat	**10**	**806 378**	**772 838**	**526 966**	**744 039**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-634 873	-960 774	-564 877	-604 940
Andre endringer i disponible midler	10	46 205	84 034	36 332	0
Endring i disponible midler	**10**	**217 710**	**-103 903**	**-1 579**	**139 099**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	140 511	141 945
Aktivert rehabilitering	16	0	34 768
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	133 712	143 716
Sum anleggsmidler		**274 224**	**320 429**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		34 847	0
Til gode av forretningsfører		146	380
Forskuddsbetalte kostnader	12	128 538	166 073
Avregningskonti beboere		28 113	707
Andre fordringer		0	1 630
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 650 826	1 391 642
Innestående på særvilkår		18 597	19 184
Sum omløpsmidler		**1 861 068**	**1 579 615**
SUM EIENDELER		**2 135 291**	**1 900 044**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	13	117 000	117 000
Annen egenkapital 1.1		-9 634 623	-10 407 460
Årets resultat	10	806 378	772 838
Sum egenkapital	**14**	**-8 711 244**	**-9 517 623**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	10 684 520	11 319 393
Sum langsiktig gjeld		**10 684 520**	**11 319 393**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 582	28 609
Gjeld til forvaltningsklient		1 081	965
Leverandørgjeld		112 762	46 720
Påløpne renter		3 005	6 637
Annen kortsiktig gjeld		27 585	15 343
Sum kortsiktig gjeld		**162 016**	**98 273**
Sum gjeld		**10 846 535**	**11 417 666**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 135 291**	**1 900 044**

Oslo 31.12.25
Styret i As Sigurdsgate 20

Sted:_____, dato:_____

Gjermund Strømman	Steinar Emil Glas	Mikkel Haugen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 038 140	2 050 320	2 038 149	1 933 578
3607 Renter og avdrag	1 015 152	1 002 948	1 015 228	980 110
3612 Inntekt kabel-tv	0	0	0	139 689
3615 a konto renteutgifter fellesgjeld	48 261	39 399	32 804	25 773
3616 a konto avdrag fellesgjeld	141 690	120 415	129 976	136 470
3690 Andre inntekter	0	9 350	0	0
3692 Inntekt vaskeri	0	14 400	6 867	6 000
Sum	**3 243 243**	**3 236 832**	**3 223 024**	**3 221 620**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 102	15 362	2 602	10 000
Forretningsførerhonorar	79 872	76 416	78 968	82 500
Annen regnskapsførsel	37 605	37 944	45 941	47 000
Sum	**124 579**	**129 722**	**127 511**	**139 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	70 000	70 000	70 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	10 166	11 280
Sum	**79 870**	**79 870**	**80 166**	**91 280**

Selskapet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	83 295	18 182	200 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	53 384	113 254	60 000	77 500
6620 Vedlikehold uteområde	0	3 624	0	0
Sum	**136 679**	**135 060**	**260 000**	**277 500**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	84 000	84 280	90 000	88 000
6360 Renhold	99 905	100 409	108 000	105 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	11 890	15 000	10 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	5 438	0	0
6780 Drift varmesentral/regnskap	11 890	23 717	35 000	39 500
Sum	**195 795**	**225 733**	**248 000**	**242 500**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	0	687	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 273	3 033	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	31	0	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	3 200	3 500
7710 Kostnader tillitsvalgte	432	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	2 997	2 768	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 044	4 066	3 500	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	29 522	3 611	0	0
7790 Andre driftskostnader	-1 974	9 326	15 000	35 000
Sum	**43 525**	**25 903**	**22 387**	**38 500**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	60 138	52 848	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	0	172	0
8059 Andre renteinntekter	1 209	2 274	0	0
Sum	**61 346**	**55 123**	**172**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 288584	25 459	31 704	5 294	4 098
8143 Lånenr 9235.69.70596	35 988	47 541	33 404	25 773
8144 Lånenr 1636.62.15941	0	598 825	575 032	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	565 892	0	0	507 542
Sum	**627 339**	**678 070**	**613 730**	**537 413**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	23 033	20 830	0	0
Sum	**23 033**	**20 830**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 481 342**	**1 585 244**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	806 378	772 838
Tilbakeføring avskrivninger	36 201	36 201
Avdrag langsiktig lån	-634 873	-960 774
Innskudd/uttak øremerkede midler	10 004	47 832
Endring av bygningsverdi	-1 434	-1 434
B. Årets endring i disponible midler	**217 710**	**-103 903**
C. Disponible midler 31.12	**1 699 052**	**1 481 342**

Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

Fordringen tilsvarer baderomslånet som ble tatt.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	66 335	111 371
1749 Forskuddsbetalte kostnader	62 203	54 703

	Regnskap 2025	Regnskap 2024

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

Sum	**128 538**	**166 073**

Note 13 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i laget er pr. 31.12.25 på kr. 117.000, som består av 975 aksjer á kr. 120,-.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	BN Bank ASA	Oslo Kommune Bymiljøetaten
Formål:	Rehabilitering av balkonger, takterrasser og fasader.	Oppussing baderom	ENØK - bergvarme
Lånenummer:	**16366215941**	**92356970596**	**288584**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2022	2013	2014
Rentesats:	5.25 %	7.25 %	5.307 %
Betingelser:		Ingen endringer pr 161221 CE	Ommkostninger fra 01.12.23 blir kr. 64
Beregnet innfridd:	30.09.2042	30.07.2028	20.03.2029
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	5 728 585	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	10 253 272	556 121	510 000
Avdrag i perioden:	356 813	158 060	120 000
Lånesaldo 31.12:	**9 896 459**	**398 061**	**390 000**
Saldo 5 år frem i tid:	7 786 060	0	0
Andelssaldo 01.01:	0	411 740	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	117 024	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**294 716**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**9 896 459**	**692 777**	**390 000**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366215941	4	280 254	1 121 016
	1	262 738	262 738
	1	251 790	251 790
	1	240 843	240 843
	1	218 948	218 948
	3	208 001	624 003
	21	197 053	4 138 113
	1	186 106	186 106
	3	175 159	525 477
	1	170 780	170 780
	4	164 211	656 844
	8	153 264	1 226 112
	1	142 316	142 316
	1	131 369	131 369
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 288584	4	11 044	44 176
	1	10 354	10 354
	1	9 923	9 923
	1	9 491	9 491
	1	8 628	8 628
	3	8 197	24 591
	21	7 765	163 065
	1	7 334	7 334
	3	6 903	20 709
	1	6 730	6 730

Lån

	4	6 471	25 884
	8	6 040	48 320
	1	5 608	5 608
	1	5 177	5 177
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 92356970596	1	31 527	31 527
	1	31 080	31 080
	1	26 846	26 846
	1	19 782	19 782
	3	9 590	28 770
	1	9 419	9 419
	1	8 241	8 241
	1	7 256	7 256
	1	7 117	7 117
	1	6 875	6 875
	1	6 787	6 787
	14	6 743	94 402
	1	6 741	6 741
	1	6 508	6 508
	1	6 320	6 320
	2	5 994	11 988
	1	5 718	5 718
	3	5 619	16 857
	1	5 536	5 536
	8	5 244	41 952
	1	4 870	4 870
	1	4 495	4 495
	1	4 338	4 338
	1	2 960	2 960
	1	1 680	1 680

Kommentarer til lån

Aksjeselskapets lån hos BN bank er sikret med pant med et beløp på kr 10.410.000 i eiendommen. Lånet fra Oslo kommune er sikret med pant med et beløp på kr 1.800.000. Begge lånene blir nedbetalt i år 2029. Eiendommens bokførte verdi er anskaffelsseskostnaden på kr 140 511.

Note 16 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 20 år	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	705 475	143 379
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	705 475	143 379
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	705 475	2 868
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	140 511
Årets avskrivninger :	34 768	1 434
Antatt levetid i år :	20	100

Note 17 - Bygninger

Stiftelsesdato for boligselskapet er 30.04.1938 og anskaffelseskostnad var kr. 143 379. Gårds- og bruksnummer er 231/401.

Resultat og balanse med noter for As Sigurdsgate 20.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For As Sigurdsgate 20

Styreleder	Gjermund Strømman (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Mikkel Haugen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Steinar Emil Glas (sign.)	26.02.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **AS Sigurdsgate 20**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Sigurdsgate 20** som viser et **overskudd** på **NOK 806 378**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Ledelsens 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 selskapets 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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 3. mars 2026
Blåberg AS



Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

PROTOKOLL

2026



Protokoll ordinær generalforsamling 2025
AS Sigurds Gate 20
23.03.2026

Ordinær generalforsamling ble avholdt 23.03.2026 kl. 18.00-19.30 i personalrommet på Tøyen Skole, Hagegata 19.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Konstituering**
   a) Registrering av møtedeltakere (23) og godkjenning av fullmakter (2)
   b) Styremedlem Gjermund Strømman ble utnevnt til møteleder.
   c) Styremedlem Mikkel Haugen ble utnevnt som referent.
   d) Aksjeeier Helge Kristiansen ble utnevnt til å underskrive protokoll
   e) Godkjenning av innkalling og saksliste

   Vedtak: Konstituering godkjennes.

2. **Styrets årsmelding for 2025-26**
   Årsmeldingen ble presentert.

3. **Årsregnskap for 2025 og revisors beretning for 2025**
   a) Godkjenning av styrehonorar. Styret foreslår at honoraret for 2026 settes til kr 70 000,-.

   Vedtak: Styrets honorar for perioden 2026 settes til kr 70 000 kr (enstemmig).

   b) Behandling av årsregnskap for 2025.

   Vedtak: Regnskapet godkjennes (enstemmig).

   c) Behandling av revisors beretning.

   Vedtak: Beretningen tas til orientering (enstemmig).

4. **Budsjett for 2026**
   Budsjettet ble gjennomgått parallelt med årsregnskapet.
   Vedtak: Budsjett tas til etterretning slik det foreligger (enstemmig).

5. **Orienteringssaker**

6. **Innmeldte saker**
   Ingen innmeldte saker ti behandling.

7. **Valg av tillitsvalgte**
   Valgkomiteens innstilling til nye medlemmer i styret for neste periode er:

   Styret

Leder:	Mikkel Haugen	2026-2028
Styremedlem:	Karen Hammervik Flø	for perioden 2026-2028

Styremedlem:	Einar Horgen Vikdal	2026-2027
Varamedlem:	Jonas Carlsen	for perioden 2025-2027 (ikke på valg)
Varamedlem:	Silje Markussen	2026-2028

Valgkomité

Medlem:	Anita Eide	2026-2028
Medlem	Jana Veitenhansel	2026-2028

Vedtak: **Valgkomiteens innstilling til nytt styre og valgkomite vedtas.**

Vedtekter

AS Sigurdsgate 20

§ 1 Formål
Aksjeselskapet AS Sigurdsgate 20 er et boligselskap med formål å drive eiendommen Sigurds gate 20, Oslo.

§ 2 Forretningskontor
Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§3 Aksjekapital
Aksjekapitalen er på kr 117.000 fordelt på 975 aksjer à kr 120 lydende på navn og fullt og kontant innbetalt.

§ 4 Aksjeeiere
Som aksjeeiere kan bare godkjennes fysiske personer som har overtatt aksjebrev som gir bo- og bruksrett til bestemt bolig eller forretning i selskapets eiendommer.

Selskapets styre kan samtykke i at aksjene pantsettes som sikkerhet for lån til kjøp av boligen eller forretningen, dog bare med prioritet etter selskapets krav.

§ 5 Borett
Hver aksjepost gir enerett til å benytte en bolig eller forretning i boligaksjeselskapet og rett til å benytte fellesarealene til det de er tenkt eller vanligvis brukt til.

Boligen skal utelukkende benyttes til boligformål.

Aksjeeierne skal behandle boligen/forretningen og fellesarealene vel. Bruken av boligen/forretningen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

Dersom en aksjeeier tross advarsel misligholder sine plikter etter borettslagslovens kapittel 5, boligselskapets vedtekter eller husordensregler vesentlig, kan boligaksjeselskapet pålegge aksjeeieren å selge sin aksjepost.

§ 6 Bruksoverlatelse
Med godkjenning fra styret, etter begrunnet søknad, kan en aksjeeier overlate bruken av boligen til andre for inntil 3 år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen, eller deler av boligen, til andre, er fremdeles ansvarlig overfor selskapet for bruken av boligen og selskapets fellesarealer, og plikter å gi styret melding om hvor han/hun er å få tak i. Styret skal også godkjenne den som aksjeeier ønsker å overlate bruken til og leiers navn og kontaktinformasjon må oppgis til styret.

En aksjeeier som selv bor i boligen, har rett til å overlate bruken av deler av boligen til andre.

§7 Overdragelse
Overdragelse av aksje kan bare skje med styrets samtykke. Ny aksjeeier må godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Avdød aksjeeiers ektefelle eller livsarvinger har rett til å overta den avdødes aksje. Er det flere arvinger, overføres aksje til den som av dødsboet er blitt tildelt retten hertil.

Nære slektninger eller personer som utgjør en husstand, får tegne aksje sammen eller erverve den i fellesskap. Dersom husstanden oppløses eller en av aksjeeierne flytter ut av boligen, kan styret med 2-to måneders frist kreve at aksjen tiltransporteres den som skal bebo leiligheten.

§8 Vedlikehold og tilsyn – plikter og forbud (samt særpunkt om aksjeeiere i 6. etg.)

§8.1 Vedlikehold
Aksjeeieren skal holde boligen/forretningen i forsvarlig og forskriftsmessig stand. Det indre vedlikeholdet av boligen og forretningen påhviler aksjeeier og omfatter slikt som vinduer, rør, avløp, radiatorer, ledninger, inventar, utstyr, apparat, sikringsskap og innvendige flater i boligen. Aksjeeier plikter også å foreta regelmessig rensing av egne sluk og avløp. Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater/-puss, skillevegger, listverk og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører i boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Aksjeeier plikter å melde fra til styret umiddelbart ved skader på sentralvarmeanlegg, vannrør eller øvrige VVS-installasjoner. Aksjeeiere plikter også å melde fra til styret dersom det oppstår skade eller forringelse på balkonger, terrasser og utvendige vinduer som krever vedlikehold. Styret kan på vegne av aksjeselskapet kreve erstatning for skade eller tap som oppstår på bygningen eller andre boliger som følge av at aksjeeier ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter.

§8.1.1 Private takterrasser
Ansvaret for vedlikehold av private takterrasser i 6. etasje påhviler de respektive aksjeeiere. Disse aksjeeierne er også ansvarlige for eventuell skade på underliggende dekke og for følgeskader på takkonstruksjon og bygningen forøvrig dersom den er oppstått som følge av aksjeeiernes manglende vedlikehold eller bruk. Ved slik skade må aksjeeierne dekke kostnader forbundet med nødvendig utbedring som ikke dekkes av selskapets forsikring. Dersom skaden dekkes av selskapets forsikring må aksjeeierne betale egenandelen. Selskapet bærer kostnadene ved planlagt framtidig vedlikehold av dekket under de private takterrassene, men ikke kostnader forbundet med å gjøre takflaten under terrassene tilgjengelig for vedlikehold eller tilsyn. Det er forbudt å oppholde seg i, rømningsvegen som går fra felles takterrasse og utenfor leilighet 15 og 16 utenom rømning eller ved ettersyn eller vedlikehold. Det er også forbudt å plassere gjenstander i rømningsvegen. Det er heller ikke lov til å bruke rømningsveien som gjennomgang eller snarvei.

§ 8.2 Tilsyn
Styret, eller den styret utpeker, skal gis tilgang til boligen/forretningen for å utføre tilsyn og ettersyn av boligene og forretningen for å påse at boligselskapet oppfyller det regelverket det til enhver tid er underlagt i forbindelse med planlagte og gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider som gjennomføres i boligselskapets regi og ved mistanke om lekkasje

eller andre forhold som kan påføre bygningen skade. Planlagt ettersyn skal varsles i god tid og aksjeeiere plikter å gi styret nødvendig tilgang til boligen/forretningen.

§ 8.3. Endring av planløsning
Dersom aksjeeier ønsker å endre planløsning, må det sendes skriftlig søknad til styret om dette. Dette gjelder også endringer i boligens planløsning, ventilasjon, VVS-anlegg, eller vedrørende perforering av bærende vegger. Alle utgifter tilknyttet godkjenning av endringer og søknadsbehandling, herunder fakturering av styrets egen arbeidstid, tilfaller aksjeeier. Styret kan kreve depositum før søknadsbehandling begynner. Dersom planløsning omsøkes, kan styret pålegge tiltakshaver å gjennomføre tiltak for å forhindre ulempe for naboer/bygningsmasse (f.eks. lyd, lukt, fukt osv).

Aksjeeier skal ha mottatt skriftlig godkjennelse fra styret før arbeid igangsettes.

Endringer i bærende konstruksjoner må dokumenteres iht. lov og forskrift. Eventuell godkjenninger fra plan- og bygningsetaten skal videresendes til styret for videre saksbehandling.

Styret kan kreve at arbeidet tilbakestilles dersom godkjennelse ikke foreligger.

§8.4 Forbud
Det er forbudt å montere avtrekks- og fuktvifter til ventilasjonskanalene.

Det er forbudt mot bruk av kulegrill på balkonger, takterrasser og felles takterrasser grunnet brannfare.

Husdyrhold: se vedlegg

§8.5 Forretningslokalet
ÅPNINGSTIDER:
NÆRINGSLOKALET KAN HOLDE ÅPENT FRA KL. 08:00 TIL 20:00 PÅ HVERDAGER OG FRA KL. 10:00 TIL 18:00 PÅ LØRDAGER. LOKALET SKAL HOLDES STENGT PÅ SØNDAGER SAMT PÅ OFFENTLIGE HELLIGDAGER.
NABOHENSYN:
BRUKEN AV NÆRINGSLOKALET SKAL IKKE FØRE TIL STØY, LUKT ELLER ANNEN AKTIVITET SOM I VESENTLIG GRAD ER TIL SJENANSE FOR NABOER. EIER AV LOKALET HAR ANSVAR FOR Å TILPASSE DRIFTEN SLIK AT ULEMPER REDUSERES SÅ MYE SOM MULIG.
BRUK AV UTEAREAL:
BORD OG STOLER SKAL IKKE PLASSERES FORAN LOKALET, OG DET SKAL IKKE FOREGÅ OPPHOLD ELLER SAMLING AV PERSONER UTENFOR BUTIKKLOKALET.

§ 9 Selskapets styre
Selskapet skal ledes av et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Samtlige styremedlemmer må være aksjeeiere og bosatt i selskapets eiendommer. Styrets leder sammen med ett styremedlem tegner selskapets firma.

Styrets leder velges med absolutt flertall ved særskilt valg for en periode på to år. Styrets øvrige medlemmer velges for en tjenesteperiode på to år av gangen, dog med en ett års forskyvning slik at ett styremedlem og ett varamedlem står på valg hvert år. Styret velger ett av sine medlemmer til nestleder.

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen, og skal i forhold til inkasso og ansvar være i samsvar med godtgjørelse i liknende selskaper.

§ 10 Styrets mandat
Styret kan ikke uten generalforsamlingens bemyndigelse bygge om, overlate, eller overdra deler av selskapets eiendommer eller fellesarealer til aksjeeiere, eller rive, selge, ombygge eller belåne selskapets eiendommer.

Styret har adgang til å ansette og oppsi forretningsfører. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret. Gjensidig oppsigelsesfrist for forretningsfører er 6-seks måneder.

Styret kan fastsette generelle husordensregler for selskapet og retningslinjer og prosedyrer for tiltak som etter vedtektene krever søknad. Disse skal gjøres tilgjengelig på selskapets internettside. Aksjeeiere kan dog kreve at husordensreglene blir lagt fram for generalforsamlingen for endelig vedtak.

Styret har rett til å regulere felleskostnader oppad eller nedad hvis forholdene tilsier det.

§ 11 Regnskapet
Styret skal påse at det føres ordentlige regnskaper over selskapets virksomhet og sørge for at årsoppgjør og årsmelding blir fremlagt ved hvert regnskapsårs avslutning. Styret bør foreta besiktigelse av selskapets eiendommer én gang annethvert år.

§ 12 Revisor
Til å granske selskapets regnskaper velger generalforsamlingen en statsautorisert eller registrert revisor. Det påligger revisoren å foreta årsrevisjon og å kontrollere at selskapets aktiva ikke er anført over sin verdi, samt til å godkjenne eller fraråde godkjennelse av regnskapene.

Styret godkjenner revisorens godtgjøring etter regning. Revisjonen skal være foretatt og beretning herom gitt senest innen mars måneds utgang. Styrets beretning, revisors anmerkninger og styrets eventuelle bemerkninger til disse, skal være tilgjengelige for aksjeeiere minst 8-åtte dager før den ordinære generalforsamlingen.

§ 13 Ordinær generalforsamling
Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang. Innkalling med angivelse av dagsorden skal skje skriftlig med 8-åtte dagers varsel. Innkallingen sendes ut elektronisk til den e-postadressen aksjeeier har opplyst til styret.

§ 14 Forslag til dagsorden
Ethvert forslag som noen aksjeeiere måtte ønske behandlet i generalforsamlingen, må være skriftlig meldt til styret innen fristen angitt i varsel om innkalling til generalforsamling. Innkallingen og alle saksdokumenter som skal forelegges generalforsamlingen, skal fra innkallingen er sendt ut være utlagt til ettersyn på selskapets internettside, http://sigurdsgate20.no.

§ 15 Stemmerett
På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig fullmakt som er datert og signert. Generalforsamlingen velger møteleder. Vedtak skjer ved alminnelig flertall, der hvor

aksjeloven ikke påbyr noe annet. Ved likt stemmetall, når det gjelder valg avgjøres dette ved loddtrekning, i andre saker er styreleders stemme avgjørende. Fra møtet skal det føres protokoll som gjøres tilgjengelig på selskapets internettside senest en måned etter generalforsamlingen.

§ 16 Ekstraordinær generalforsamling
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller revisor finner det nødvendig, eller når minst en tidel av selskapets aksjeeiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Om beramming, bekjentgjøring, utlegging av dokumenter og adgang til møtet gjelder §§ 13, 14 og 15. Styret kan sammenkalle til ekstraordinær generalforsamling med kortere varsel enn nevnt i § 13, dog ikke med mindre enn 7-syv dagers varsel.

§ 17 Dagsorden ordinær generalforsamling
Generalforsamlingen skal behandle følgende saker:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd, i henhold til den fastsatte balansen og om utdeling av eventuelt utbytte
3. Valg av styre- og varamedlemmer
4. Øvrige anmeldte saker og andre saker som av lov eller vedtekter skal behandles av generalforsamlingen

På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt på innkallingen til møtet.

§ 18 Vedtektsendring
Endring av vedtektene krever to tredjedels flertall av de på generalforsamlingen tilstedeværende aksjeeiere.

§ 19 Oppløsning av selskapet
Vedtak om at selskapet skal oppløses skjer i overensstemmelse med aksjelovens regler. Vedtaket må med aksjelovens forhold gjentas i en etterfølgende generalforsamling innen 14-fjorten dager. Begge vedtakene krever to tredjedels flertall av de tilstedeværende aksjeeiere.

Vedlegg:
Regler om husdyr

Med husdyr menes her hunder og katter. Det er forbudt å holde husdyr uten å ha sendt følgende dokumentasjon til Styret i borettslaget, og mottatt skriftlig godkjennelse på dette:
- Informasjon om hva slags dyr som skal anskaffes
- Skriftlig erklæring fra alle nærliggende boenheter*og alle boenheter i oppgangen, om at det ikke har noe imot dyreholdet.

*Med nærliggende menes alle boenheter som ligger vegg-i-vegg, over eller under den aktuelle boenheten.

Katter: Katter kan ikke gjøre sitt fornødne i fellesarealer eller på balkongen. Om det måtte forekomme, er eieren forpliktet til å gjøre rent.

Hunder:

1. Hunden må ikke være alene i leiligheten dersom den bjeffer eller gneldrer.
2. Hundeeier plikter å hindre vedvarende bjeffing.
3. Hunden skal føres til et velegnet sted for lufting. Det er forbudt å la hunden gjøre sitt fornødne på altan, bed, fellesganger, sandkasser, plener og veier innen borettslagets område. Eieren plikter å fjerne ekskrementer som hunden gjør fra seg i borettslaget.
4. Innen borettslaget er det båndtvang!
5. Hundeeier er også ansvarlig dersom hunden luftes av barn på borettslagets område. Barnet skal være over 12 år, og eieren skal forsikre seg om at barnet kan reglene, samt styre hunden. Styret har full anledning til når som helst å inndra godkjennelsen for dyrehold dersom gjeldene regler ikke blir overhold. Dersom eieren ikke etterkommer dette, kan leieforholdet sies opp i samsvar med borettslagets vedtekter.

Styret har full anledning til når som helst å inndra godkjennelsen for dyrehold dersom gjeldene regler ikke blir overhold. Dersom eieren ikke etterkommer dette, kan leieforholdet sies opp i samsvar med borettslagets vedtekter.»

Vedtatt 9. august 1989
Endringer vedtatt 13. mai 2004, 5. april 2011, 3. mai 2012, 28. april 2016, 28. mars 2017, 17. desember 2018, 23. mars 2019, 23. mai 2022, 24. mars 2025

Vedtatt på styremøte 15. januar 1987, vedtatt på generalforsamling 22. april 2009, endret på generalforsamling 5. april 2011, endret på styremøte 28. juni 2021, endret på styremøte 27. januar 2025. endret på styremøte 7. oktober 2025.

FELLESAREALER

1. Sykler skal settes i sykkelstativene i bakgården. Mopeder og scootere kan settes i bakgården, men det er ikke tillatt å ha motoren i gang mens disse er i bakgården.
2. Barnevogner tilhørende beboere skal plasseres i skuret, og bør slås sammen om mulig.
3. Trappevask utføres av SMA renholdstjeneste hver uke.
4. Husholdningsavfall og papiravfall skal i separate søppelkasser. Det skal ikke settes noe utenfor disse kassene, og lokket skal alltid kunne lukkes etter bruk. Ved behov for kasting av større ting, må man selv fjerne dette. Avfall kan også leveres til mobil minigjenbruksstasjon, som står utenfor bygget vårt tirsdager kl. 16-17.30.
5. Oppgangene og kjeller må ikke belemres med uvedkommende ting, som sykler, barnevogner, ski og lignende, grunnet brannfare. Gjenstander som er hensatt i oppganger og fellesarealer i kjellere, kan bli fjernet uten videre varsel.
6. Takterrassen kan disponeres av alle. Det forventes likevel at det henges opp nabovarsel (i oppgang B) ved større tilstelninger. Det skal være stille på taket etter kl. 22 på hverdager og etter k. 23 i helger. Det er forbudt å bruke kullgrill på felles takterrasse, grunnet brannfare.

ORDENSREGLER FOR LEILIGHETENE

7. Styret kan inspisere badene og pålegge leietager å utføre de nødvendige utbedringer for egen regning. Skade som påføres bygningen som følge av mangler på bad, utbedres for leietagers regning. Leietager har ansvar for vedlikehold og regelmessig rensing av egne sluk.
8. Det skal ikke foretas forandringer av leilighetenes planløsning, ventilasjon og VVS-anlegg. Heller ikke større perforering av vegger er tillatt uten styrets skriftlige tillatelse. Det er forbudt å montere avtrekks- og fuktvifter til ventilasjonskanalene.
9. I dette borettslaget er det ikke tillatt med husdyr. Dersom særlige grunner foreligger, kan det søkes om, men det gis ingen garanti om at søknaden innfris.
10. Med godkjenning fra styret, etter begrunnet søknad, kan en aksjeeier overlate bruken av boligen til andre for inntil to år. Se vedtektene for mer informasjon om dette (http://sigurdsgate20.no/?page_id=8).
11. Det påligger aksjonærene å melde fra til styret eller vaktmester umiddelbart ved skader på sentralvarmeanlegget, vannrør, toalettanlegget eller vannrørene.
12. Skader som måtte oppstå på egen eller andres leilighet som følge av lekkasje fra kraner, vaskemaskin etc., erstattes av ansvarlige.
13. Det påligger aksjonærene å melde fra til styret eller vaktmester umiddelbart ved oppdagelse av skadedyr (veggdyr, kakerlakker etc). Omkostninger ved utryddelse av skadedyrene dekkes av de leilighetene som må saneres.
14. Leilighetene skal kun brukes til beboelse.

15. Aksjonærene plikter å gjøre seg kjent med hvor det finnes stoppekraner for vanntilførsel til deres leilighet.

16. Ved tilkalling av, eller bestilling av oppdrag fra vaktmester bæres utgiftene av den som rekvirerer dette. Dette gjelder ikke hvis det gjelder forhold styret er ansvarlige for, f.eks. ved manglende varmtvann, kalde radiatorer etc.

17. Det skal være ro i leilighetene fra kl 23:00-07:00. Støyende arbeid skal ikke utføres etter kl 21:00 på hverdager, kl 18:00 på lørdager. Støyende arbeider skal ikke foregå på søndager og helligdager.

18. Alle ytterdører og oppgangsdører skal til enhver tid holdes låst.

19. Det er forbudt å bruke kullgrill på balkonger, grunnet brannfare.

VASKERIET

20. Vasketider:

Mandag – Fredag 08:00 - 20:30

Lørdag – Søndag 10:00 - 16:00

OBS! Det er tidslås på vaskemaskinene. Maskinene låses fem minutter etter siste vasketid. De åpnes én time senere (i fem minutter), hvis man skulle være uheldig å ikke få ut siste vask.

21. Det er ikke anledning til å føre seg opp på vaskelisten mer enn én gang, dvs man vasker ferdig sin tid før man setter seg opp på nytt.

22. Vasken tørker relativt fort i tørkeskapene, og alle må passe på å hente tøyet sitt innen 24 timer for å gi plass til andre som trenger plassen. Tørkeskapene skal ikke åpnes mellom kl. 23 og kl. 07, grunnet støy.

ANNET

23. Nøkkelbrikker kan bestilles av styret. Postkassenøkler og nøkler til egen inngangsdør er eget ansvar.

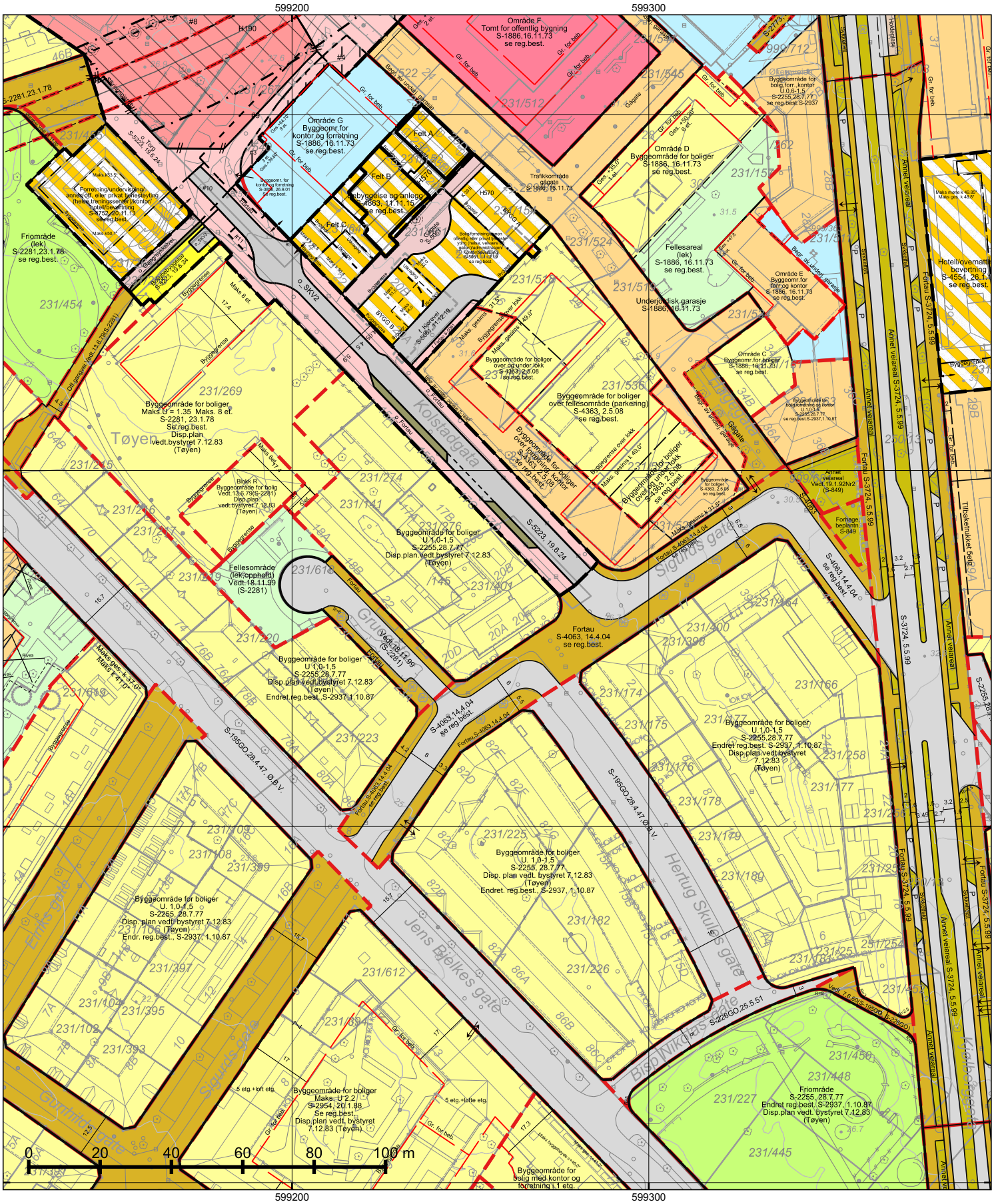
24. Alle henvendelser styret og vaktmester gjøres primært via mail til styret. Eventuelle direkte henvendelser til styret bør, med mindre det er oppstått en akutt situasjon, gjøres mellom kl. 10 og 20 på hverdager. Hvem som bør kontaktes for direkte henvendelser, står på oppslag i oppgangen, og på sigurdsgate20.no.

25. Ønsker man å endre navn på ringeklokken / ringeklokketavlen, gi beskjed til styret.

26. Brukere av forretningslokalet må drive virksomheten sin i tidsrommet kl 0900 til 2000 på hverdager og kl 0900 til kl 1800 på lørdager. Forretningslokalet skal være stengt på søn- og helligdager.

27. Unngå å riste tepper og liknende fra vinduer og balkonger med hensyn til naboene.

28. Utskifting av defekte radiatorer er den enkelte aksjeeiers ansvar men skal avklares med styret. Radiatorer skal skiftes ut i perioden 1. juni til 1. september så sant det ikke er lekkasje som tilsier at radiatoren må skiftes ut snarest.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026

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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159515/ 86535060

Deres ref.:

Adresse: Sigurds gate 20

Kommentar:

Gnr/Bnr: 231/401

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

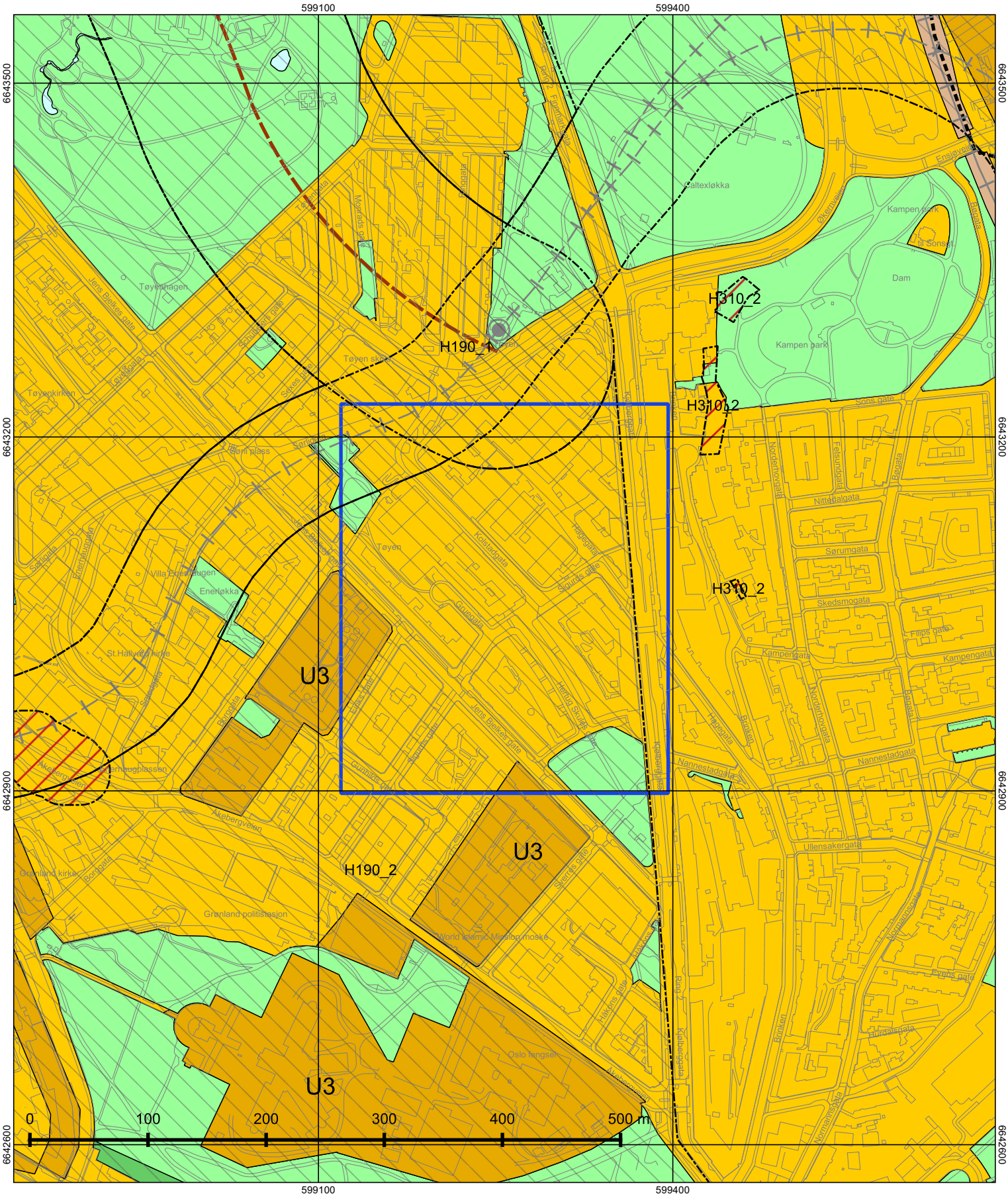
PlottID/Best.nr: 159515/ 86535060
Adresse: Sigurds gate 20
Gnr/Bnr: 231/401
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159515/86535060
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-5223

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Kolstadgata m. fl.

Vedtaksdato: 19.06.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201809736

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 11 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

Reguleringsplan for Kolstadgata

Reguleringsbestemmelser for gnr/bnr 231/267 m.fl.
Kartnummer USI-201809736-2, 01.03.2022, revidert 31.05.2023

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å stenge Kolstadgata forbi Tøyen skole permanent for biltrafikk, for å utvide utearealene til Tøyen skole. Samlet skal eksisterende og ny skolegård oppgraderes, gjerder skal fjernes og mange nye trær skal plantes, slik at det blir et attraktivt grønt byrom med et variert aktivitets- og oppholdstilbud for elevene og lokalmiljøet. Området i tilknytning til skolegården skal også oppgraderes med tryggere kjøremønster, arealer for mange aldersgrupper og aktiviteter og et tydeligere byromsnettverk som kobler Sørli lekeplass, Sørligata og Tøyen torg sammen. Resterende del av Kolstadgata skal også oppgraderes. Økernveien/Hagegata endres for å sikre bedre forhold for syklende og kollektivtransport.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Utforming og funksjons- og kvalitetskrav (pbl. § 12-7 nr. 1, 4, 5)

1.1 Bygulv

Overganger mellom nye og eksisterende bygulv skal utformes med vekt på god tilpasning i både materialitet og høyder.

1.2 Vegetasjon

Trær markert med symbol på plankartet samt trær med omkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skal bevares.

Alle trær som felles skal erstattes innenfor planområdet med minimum ett nytt tre for hvert felte tre.

I tillegg til eventuelle erstatningstrær skal det plantes 25 nye trær. Trærne skal fordeles i hele planområdet slik at området får et grønt preg. Der det er nødvendig skal terrenget heves for å sikre nok jordvolum for trærne.

Ved nyplanting av trær og øvrig vegetasjon skal det benyttes stedegne arter som er attraktive for pollinerende insekter. Det skal ikke plantes allergifremkallende eller fremmede arter som utgjør en økologisk risiko jf. den til enhver tid gjeldene fremmedartsliste (Artsbanken).

Ved nyplanting av trær skal sertifisert trefaglig rådgiver vurdere plassering, art og vekstvolum, med utgangspunkt i at trærne skal kunne vokse seg store og oppnå normal levetid. Alle nye trær som plantes skal ha stammeomkrets målt 1 meter over bakken på minimum 18 cm, frukttrær minimum 8 cm og trebeskyttelse med høyde 1,5m i metallgjerde rundt treet. For å oppnå god vekst, og et robust anlegg som krever mindre oppfølging, skal plantefeltene ha tilstrekkelig jordvolum. Nye trær skal plantes i jordvolum på minimum 15 m3 vekstmedium per tre. Trær i grupper kan ha overlappende vekstmedium. Hvis det plantes i grupper skal første tre ha minimum 15 m3 vekstmedium. Øvrige trær i gruppen skal ha minimum 3 m3

vekstmedium pr tre. Nye busker som plantes skal ha en jorddybde på minimum 80 cm, og stauder skal ha en effektiv jorddybde på minimum 50 cm.

Terrenget rundt rotsonen til bevaringsverdige trær skal arronderes og tilrettelegges slik at forholdene for trærne forbedres.

1.3 Overvann

Overvannsveileder datert 14.06.2023 skal legges til grunn for Oslo kommunes 3-trinnsstrategi og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

1.4 Belysning

Gater, veier og offentlige rom skal belyses i tråd med sitt formål og sin bruk. Belysningen skal være energieffektiv og bidra til å sikre trygg ferdsel, god orientering og lesbarhet. Effektbelysning skal lyse opp viktige enkeltelementer som trær, vegetasjon, utsmykning på fasader, flater, kanter o.l. Viktige historiske bygg skal belyses for å fremheve detaljer og identitetsskapende elementer.

Belysning skal hensynta tilgrensende boliger, dyr og biologisk mangfold.

Romlig belysning skal definere og fremheve rom og soner for opphold og aktivitet. Belysningen skal skape trivsel og trygghet spesielt i mørke kroker i innerste del av skolegården.

1.5 Avkjørsler

Avkjørsler skal plasseres som vist med piler på plankartet.

Sykkelveg, sykkelfelt og fortau skal være gjennomgående med kantstein over avkjørslene.

1.6 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for undervisning

2.1 Eierform

Formålet skal være offentlig.

2.2 Utnyttelse

Maksimal samlet utnyttelse er m2-BYA= 2010 m2, av dette er 140 m2 forbeholdt frittstående boder, tak over sykkelparkering og andre overdekning i utearealene. Det tillates maks. 40 m2 boder.

Unntak gjelder for tilfeller som beskrevet under punkt 6, hensynsone - kulturmiljø.

2.3 Plassering

Frittstående boder, tak over sykkelparkering og andre overdekninger tillates plassert utenfor byggegrenser, men plassering må ta hensyn til gang- og siktlinjer, bevaringsregulerte bygg og solforhold på lekearealer.

2.4 Høyder

Frittstående boder, tak over sykkelparkering og andre overdekning tillates. Disse konstruksjonene skal utgjøre maksimal høyde på 3 meter over terreng.

2.5 Utforming av nye konstruksjoner

Nye konstruksjoner skal ha høy arkitektonisk kvalitet i detaljering og materialvalg.

Det tillates kun gjerder eller annen sammenhengende avgrensing i områdene markert med linje sikringsgjerde på plankartet.

2.6 Parkering

Det tillates ikke bilparkering innenfor formålet.

Det skal etableres minimum 30 sykkeloppstillingsplasser, plassert ved hovedinnganger og andre steder der folk kommer til skolegården. 20% av plassene skal være overdekket.

2.7 Minste uteoppholdsareal (MUA)

For undervisning skal det være minimum 5,5 m² uteoppholdsareal per elev.

2.8 Krav til uteoppholdsarealene

Skolens uteoppholdsarealer skal ha høy kvalitet, med helhetlig utforming og detaljering. Utformingen skal være tilpasset de ulike aldersgruppene ved skolen, og elever med ulike fysiske forutsetninger skal kunne finne utfordringer i uteoppholdsarealene.
For å kompensere for begrenset størrelse på utearealene, skal følgende prinsipper være førende for utformingen:

- Overflater og elementer i utearealene skal utformes for å romme mer enn én funksjon, aktivitet eller opplevelse.
- Møbleringen skal ikke være til hinder for god oversiktlighet og sikt gjennom skolegården.
- Installasjoner og terrengbearbeiding som gir mulighet for lek i ulike høyder på samme areal skal brukes aktivt for å utnytte plassen best mulig. Høye elementer skal gjerne kombineres med trær, slik at leken i høyden også blir i det grønne.
- Andelen harde overflater med for eksempel asfalt eller brostein skal begrenses. Minimum 40 % av overflatene skal være i varierte naturmaterialer som sand, armert gress, grus, naturstein, tre, vegetasjon. Overflatene skal ha stor variasjon i taktile og visuelle egenskaper og bygge opp under fantasi og lek.

- Installasjoner og aktivitetene skal fortrinnsvis planlegges slik at gummidekke og lignende materialer ikke er nødvendig. Gummidekke og lignende materialer tillates kun der det er strengt nødvendig som fallunderlag, og i maks 10% av utearealene.
- Det skal utformes et nytt terreng som sammen med bruk av vegetasjon skal dele opp utearealene i flere rom, med ulik identitet. Det skal som et minimum legges til rette for trygg, aktiv og fri sone, og aktiviteter med lignende intensitet skal samles. Det skal være tilrettelagt for lek og opphold i par, små grupper og store grupper.
- Det skal etableres robust vegetasjon som skal være tilgjengelig og tåle spor av barns lek. Vegetasjonen tillates midlertidig inngjerdet i etableringsfasen. Beplantningen innenfor planområdet skal være variert, både når det gjelder planteslag, størrelse, høstfarger og blomstring/prydverdi. Det skal være tilgang på noen nyttevekster innenfor planområdet.
- Snødeponi skal plasseres slik at vegetasjon ikke tar skade og slik at snøen kan brukes til aking på vinteren.

Indre skolegård er definert som området vest for #8. Arealene nærmest skolebygget skal tilrettelegges for de roligste aktivitetene, med økende intensitet i aktivtetsnivået lengre unna skole. Ytre skolegård er utearealene øst for #8.

Indre skolegård
Eksisterende overdekket uteoppholdsareal (mot nabobebyggelsen i Sørligata 46c) skal møbleres slik at det både fungerer som uteoppholdsareal for elevene, og møteplass for lokalmiljøet utenom skolens åpningstid. Det skal være tilgang på sitteplasser som kan brukes til sosiale sammenkomster.

Ytre skolegård
Ytre skolegård skal være tilrettelagt for aktivitet, ballspill og opphold, og inngå i skolens helhetlige uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealene her skal som et minimum inneholde en godt integrert ballbane, tribuneamfi og arealer for bevegelse og klatring.

For å hindre baller på avveie skal ballbanen ha et grovmasket ballfangenett over og på alle sider. Hjørnemastene til ballfangenettet kan benyttes som lysmaster. Terrengforskjellen ved ballbanen skal tas opp med møblering og andre elementer som kan brukes. Dersom ballbanen skal ha kunstgress, skal underliggende støtdempingssjikt være av støtsand. Gummigranulat tillates ikke.

Arealet nærmest torget skal være tilrettelagt for rolig opphold for de eldste barna. Møbleringen skal bidra til å dempe fart og lek ut på torget, for eksempel med sittemøbler, sykkelparkering, overvannselementer og vegetasjon. Samtidig skal møbleringen gi god åpenhet og innsyn til skolegården.

2.9 Støy

Minimum 50% av uteoppholdsarealene skal ha støyforhold innenfor de anbefalte støygrensene i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy. Det kan etableres støyskjermende elementer. De skal være flerfunksjonelle, med integrerte muligheter for å for eksempel sitte, klatre, for beplantning eller andre aktiviteter eller funksjoner.

Utearealene skal planlegges slik at rolige aktiviteter plasseres i områder med minst støybelastning.

2.10 Overvann

Vannets vei gjennom området skal brukes som et aktivitets- og opplevelseselement.
Det skal etableres regnbed med et samlet areal på minimum 110m2.

2.11 Kulturmiljø

Eksisterende port og smijernsgjerde mellom skolebygningen og Økernveien skal bevares, Porten i gjerdet skal bevares, og kunne åpnes også i ny situasjon.

Eksisterende port og portstolper mot Sørligata skal bevares, men kan justeres i plassering og bredde, for å sikre fremkommelighet for utryknings- og nyttekjøretøy.

Historisk gateløp for Sørligata som vist med #8 -område på plankartet, skal sikres visuell åpenhet på hele strekningen gjennom skolegården.

2.12 Boligbebyggelse

Reguleringsplan S-2281, eller senere planer som erstatter denne, skal gjelde for området regulert til boligbebyggelse (eiendommen 231/269). Det skal opparbeides adkomst til eiendommen 231/269 og avsettes 2 parkeringsplasser.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser

Nye samferdselsanlegg skal utformes med universell utforming og gis en enhetlig utforming med vekt på estetiske kvaliteter, trafikksikre løsninger og fremkommelighet for alle trafikantgrupper.

Samferdselsanlegg skal være offentlige og skal opparbeides som vist i plankartet.

3.2 Kjøreveg, felt SKV1-3

Det tillates opparbeidet kollektivfelt innenfor felt SKV1 (Økernveien). Det tillates tidsbegrenset varelevering fra Økernveien. Innenfor felt SKV2 (Kolstadgata) skal det tilrettelegges for varetransport og etableres minimum to HC-parkeringsplasser. I vest skal gata opparbeides med vendemuligheter for personbil, renovasjonskjøretøy og varelevering. Trær, vegetasjon og åpne overvannsløsninger skal være framtredende elementer i gata og skal integreres i den helhetlige utformingen av gata. SKV3 tillates opparbeidet som del av vendemulighet i SKV2. Snusirkelen i Kolstadgata skal markeres fysisk med en opphøyning i gatelegemet.

3.3 Torg

Torget skal utformes som en attraktiv, lokal møteplass på følgende måte:
Torget skal opparbeides med belegning av høy kvalitet tilpasset det eksisterende dekket som strekker seg ned fra Tøyen torg. Det skal være en enhetlig belegning på hele torget. Det skal opparbeides byromsmøbler, for aktiv og allmenn bruk, til både lengre opphold og korte stopp, med høy estetisk, material- og bruksmessig kvalitet. Trær, vegetasjon og åpne overvannsløsninger skal være framtredende elementer og skal integreres i den helhetlige utformingen av torget.

Enkelte møbler skal gis en aldersvennlig utforming og plassering, med fokus på hvilemuligheter og deltagelse i offentlig rom. Det skal være treplatting i sittehøyde rundt trærne på torget.

Torget skal ha gode oppholdsarealer og god fremkommelighet for myke trafikanter. Torget skal være en forplass for de tilliggende funksjonene.

Utryknings- og beredskapskjøretøy tillates på torg. Øvrig kjøring tillates ikke.

40 sykkeloppstillingsplasser skal etableres på torget.

Overgang vegg og gulv på torget
På veggen langs gjennomgangen tillates det fysiske og visuelle installasjoner i form av belysning, kunst og sitteplasser, klatrevegg mm. som blir en integrert del av byrommet og bidrar til økt trygghet.

3.4 Sykkelanlegg

Sykkelveg/-felt skal opparbeides med kantstein over vei og skal som hovedprinsipp ha en høyde mellom kjørebane og fortau.

3.5 Annen veggrunn – grøntareal

Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes Innenfor formålet tillates det etablert belysning og overvannshåndtering.

3.6 Gang og sykkelvei

Gang og sykkelveien skal tilknyttes godt til eksisterende gang og sykkelvei til Jens Bjelkes gate. Fra gang og sykkelvei skal det etableres et koblingspunkt på eksisterende gangforbindelse til kjelleretasjen i Kolstadgata 1.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 a)

4.1 Hensynssone – andre sikringssoner (t-banetunnel), H190

Innenfor sone H190_1 (eksisterende trasé for t-bane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter. Over Hensynssone (t- banetunnel) skal røtter kontrolleres med en duk som hindrer at røttene ikke gjør skade på t-banetunnelen.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Kulturmiljø – bevaring kulturmiljø, H570

Bygninger som avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet eller fjernet.

Bevaringsvernet omfatter hovedform, fasader og bærende konstruksjoner som er avmerket med hensynssone i plankartet, samt interiør som hovedtrapp og bitrapper, veggfaste dekorasjoner og original innredning i kantine og auditorium i bygninger. Dette skal bevares uendret, eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Mindre endringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier. Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene, skal legges frem for Byantikvaren til uttalelse før det fattes vedtak.

Ved vedlikehold, reparasjon eller restaurering skal det benyttes opprinnelige materialer, og bygningsdeler som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. skal bevares med sin opprinnelige plassering. Der bevaringsverdige bygningselementer har gått tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes tilbakeført til dokumentert tilstand.

Dersom bevaringsregulert bebyggelse går tapt på grunn av brann, eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder og hovedform som opprinnelig.

Ved nye frittliggende konstruksjoner, herunder større lekeinstallasjoner, overbygninger, letak eller boder, skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren ved søknad om tiltak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområder #1-11

Bestemmelsesområder #1-7
Midlertidig bygge og anleggsområder kan benyttes til midlertidig virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Etter at anlegget er ferdigstilt skal området ryddes og istandsettes innen det gis ferdigattest, og senest innen ett år etter at brukstillatelse er gitt.

Bestemmelsesområde #8
Den historiske aksen til Sørligata skal videreføres som en lesbar forbindelse gjennom skolegården. Forbindelsen skal i størst mulig grad utføres trinnfritt og torgets belegning skal synliggjøres med endring i dekket og flettes inn med skolens underlag for å understreke den offentlige karakteren på ettermiddag/kveld. Forbindelsen skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor skolens åpningstid.

Bestemmelsesområde #9
Innenfor bestemmelsesområde som vist på plankartet skal overgangen mellom skolegård og torg ha et tydelig visuelt skille. Det skal anvendes elementer som vegetasjon, benker/sykkelparkering, overvannselementer, terrassering, skifter i belegning eller lave klatrevegger som ikke er til hinder for sikt eller lignende for å markere overgangene. Skolegården skal utformes med tydelige skiller og hindrer i overgangen til trafikkarealer. Elementene skal plasseres med ulike plasseringer fra ytterkant mot torg til ytterkant mot skolegård med ulike avstander. Elementene kan plasseres både på arealer regulert til torg og skolegård. Elementene skal plasseres i flere «lag» innover i skolegården for å skape fysiske hindre uten å stenge av skolegården. Elementene skal være lave for å gi oversiktlighet. Innenfor området skal det være fri ferdsel på minimum 3 meter, med en utforming som bidrar til å begrense farten på de som benytter forbindelsen.

Tribuneamfiet skal være sørvestvendt. Rømningsvei for Hagegata 23 skal integreres i tribuneinstallasjonen. Oppbevaringsmuligheter under skal etterstrebes.

Amfiet skal hovedsakelig tilrettelegges for opphold og sosiale møter mellom ungdommer. Deler av tribuneamfiet skal være overdekket med letak og etterstrebe at enkelte sittebenker har oppvarming. Det skal tilrettelegges for ladepunkt for mobiltelefon.

Bestemmelsesområde #10

Innenfor bestemmelsesområde som vist på plankartet skal hele byrommet utformes som ett byrom. Dekket mellom torg, fortau og vendehammer skal ha en liten terrengforskjell på maksimalt 10 cm. Vendehammer skal markeres i underlaget eller ha et annet materiale. I enden av vendehammeren mot torget skal det være trafikksikkert i form av benk/sykkelstativ eller annet, men som ikke er til hinder for nyttekjøretøy. Overgang mellom torg og gangveier skal flettes inn i hverandres materiale.

Bestemmelsesområde #11
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert anlegg for åpen overvannshåndtering, herunder regnbed.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Dokumentasjonskrav

7.1 Dokumentasjonskrav for hele planområdet

7.1.1 Miljøoppfølgingsplan

Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for drifts- og anleggsfasen og inneholde rigg- og marksikringsplan. Temaene som skal belyses er støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø, landskap, kulturminner, massehåndtering, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase. Rigg- og marksikringsplanen skal angi anleggssone og vise riggområder, midlertidige deponier, anleggsveier, ferdselsveier for gående og syklende og skilting av disse, kjøre- og gangadkomst til berørte eiendommer, anleggsgjerder, områder som skal sikres og trær som skal beholdes. Som del av rigg- og marksikringsplanen skal det utarbeides en plan for istandsetting av berørt areal. Det skal gjennomføres treregistrering med en tilstands- og risikovurdering av trær som kan tas vare på eller flyttes lokalt, samt en vurdering av rotsonens utstrekning.

7.1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

7.1.3 Landskapsplan

Sammen med søknad om tiltak for grønnstruktur, samferdselsanlegg og torg skal det foreligge en landskapsplan for tiltaket i 1:200.

Planen skal vise utforming og materialer/dekke på området regulert til grønnstruktur, samferdselsanlegg og torg med eksisterende og nye trær/ beplantning, eksisterende og nytt terreng, møblering, støttemurer, trapper og andre konstruksjoner, dekke, gangatkomster (inkludert stigningsgrad), belysning og skilt.

Dersom Bymiljøetaten ikke selv står for opparbeidingen, skal byggeplaner for samferdselsanlegg legges frem for Bymiljøetaten før det fattes vedtak.

Byggeplaner for torg skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise sykkelparkeringsplasser, materialbruk for faste belegg, beplantning, kantmarkeringer, møblering, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng og snødeponi. Byggeplaner skal vise

overganger mot tilgrensende bygninger og areal, herunder skolegård, veier, fortau og sykkelfelt.

7.1.4 Belysning

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en helhetlig belysningsplan for tiltaksområdet.

7.1.5 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplanen, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen legges frem for Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.
Ved søknad om tillatelse til tiltak som får innvirkning på mengden overvann i omkringliggende områder, skal det foreligge beregninger av overvannsmengder og detaljerte planer for hvordan lokal overvannshåndtering og fordrøyning er dimensjonert og ivaretatt, med begrunnelse for valg av løsning.

7.1.6 Elektromagnetiske felt

Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at uteoppholdsareal og rom for varig opphold ikke vil bli utsatt for feltstyrke over gjennomsnittlig årsverdi på =0,4 μT.

7.1.7 Marksikringsplan

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg fremkommelighet for myke trafikanter. Ferdselsveier for gående og syklende, skoleveier og fotgjengerforbindelser skal identifiseres og sikres.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan, laget av sertifisert trefaglig rådgiver. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre trær som skal bevares og opprettholdes med rotsone.

Ved planer om graving, utfylling, terrengbearbeiding, kjøring med tunge maskiner eller andre tiltak i trærnes rotsone, skal det utarbeides en marksikringsplan for å avverge skade på trærne i anleggsfasen. Rotsonen defineres som største omkrets av trærnes krone. Sertifisert trefaglig rådgiver skal utarbeide marksikringsplanen og følge arbeidene.

7.2 Dokumentasjonskrav for undervisning

7.2.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, ballbinge, møblering, apparater, boder og overbygninger, trapper, gangadkomster (inkludert stigningsgrad), belysning og skilt. Planen skal angi hvor de tre

sonene i utearealet er plassert. Det skal være separate utomhusplaner for sommer- og vintersituasjon. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal, parkering for forflytningshemmede, areal for varelevering, sykkelparkering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, beplantede og møblerte oppholdsarealer, forbindelser, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, gjerder, støttemurer, levegger/støyskjerming og andre konstruksjoner, håndtering av overvann og snø. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, terrengoverganger mot naboeiendommer samt trær og vegetasjon.

8 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse
Før det gis brukstillatelse for anlegg innenfor planområdet skal belysningen være opparbeidet i henhold til godkjent belysningsplan.

Før rammetillatelse skal gangforbindelsen og snuhammeren mellom Kolstadgata 1 og være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettelsestillatelse skal det dokumenteres at trær med rotsoner er beskyttet i henhold til godkjent marksikringsplan.

Før midlertidig brukstillatelse
Før det gis brukstillatelse for anlegg innenfor planområdet skal relevante overvannsløsninger være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før det gis brukstillatelse for tiltak skal belysning være opparbeidet i henhold til godkjent belysningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for samferdselsanlegg innenfor planområdet skal arealene mellom Kolstadgata 1 og Kolstadgata 7 være opparbeidet i henhold til ny regulert situasjon, med nye tilpassede løsninger for gangatkomst for underetasjen til Kolstadgata 1 og atkomst- og renovasjonsarealene for Kolstadgata 7.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.06.2024, sak 177/24.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.06.2024.

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-4063

SIGURDS GATE MELLOM JENS BJELKES GATE OG HAGEGATA.Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser.

Vedtaksdato: 14.04.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707399
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199707399

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SIGURDS GATE MELLOM JENS BJELKES GATE OG HAGEGATA

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IEP-03002 datert 21.01.2003.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, annet veiareal

Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.06.2026
Kunde: Victoria Nilsen Carroza
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535060
Deres ref: 9290805

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 401.

Vi viser til bestilling av 16.06.2026 for eiendom gnr. 231, bnr. 401.

GNR. 231 BNR. 401

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.02.1938.

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

1220 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

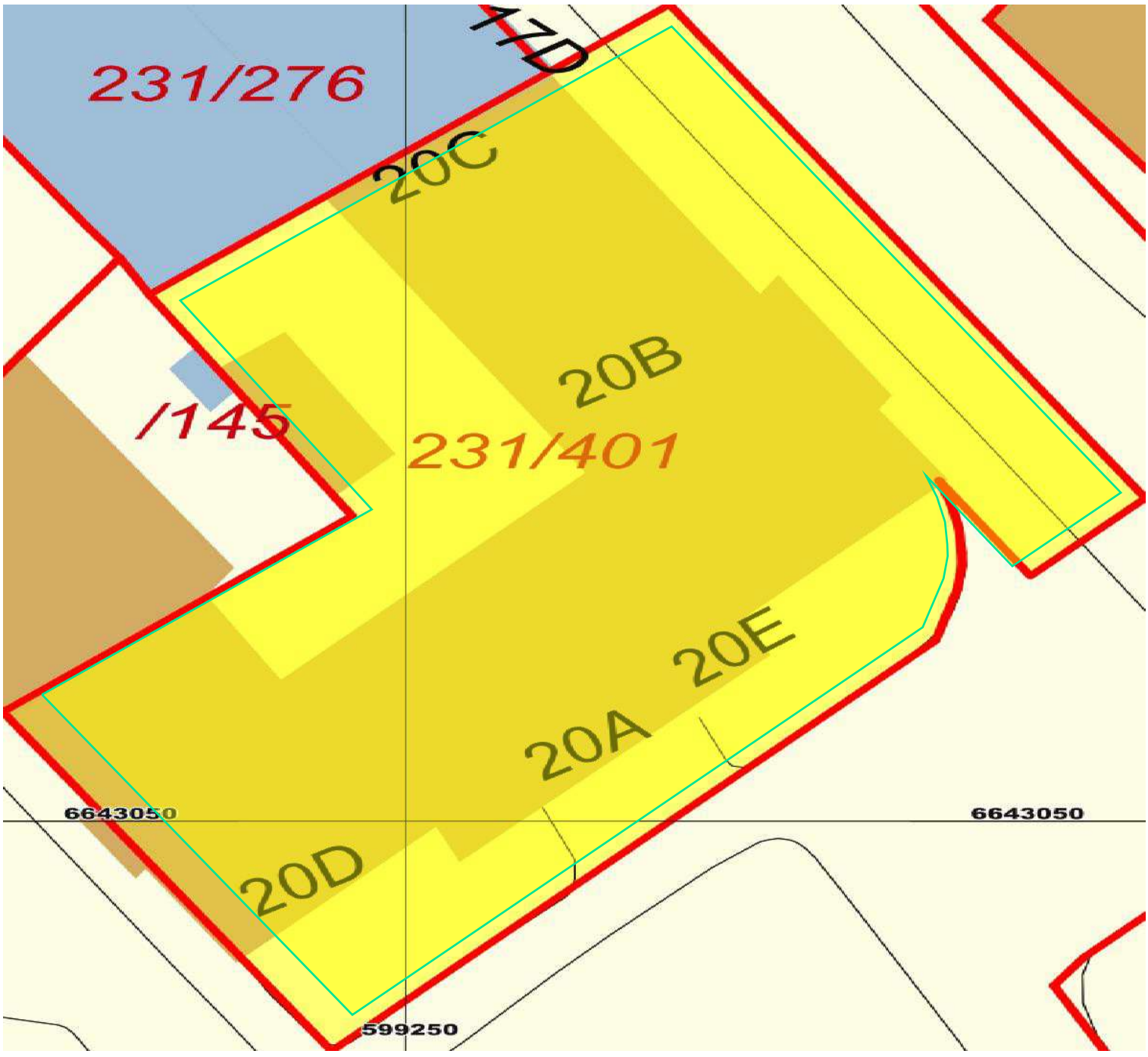
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Signerdsgt. 20

Inr. 2289/1937

Våningshus

A N M E L D E L S E .

13 bl. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.l.-No. 2289/37 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 21 Sigurds gate.

Innlevert 16. desember 1937. Attestert

Ferdig attestert 19.9.1939

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhviilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk- [illegible] avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 17-12-1937.

A. Kielland

Opmålingschefen
Mott: 20. DEC. 1937
Sigurds gate 21
Bygningschefens eksp.av 16/12-37.

Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddeles.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 20 Sigurds gate, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1. Nr. 20 Sigurds gate er utskilt fra nr. 21 Sigurds gate ved kartforretning av 27 februar 1936, men målebrevet er dog ennu ikke tinglest.

På nr. 21 Sigurds gate hviler refusjon for gategrunnserhvervelse stor kr. 10220.35.

Oslo opmålingsvesen 21/12- 1937.

Reguleringschefen jr. nr.
mott 22. DEC. 1937

Nilsen Jacobsen

A. E. Myren

2

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
JNR 009928 29 DEC 1937

M/GL

Sigurds gate 21.
Opm.chef.eksp.av 21/12 1937.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

Kolstadgaten er regulert 9,3 m. bred med 7,7 m. tilbaketrukket byggelinje på nordöstsiden.

Gruegaten er regulert 12,5 m. bred. Sigurds gate er regulert 15,7 m. bred med 4,3 til 6,3 m. tilbaketrukket byggelinje på nordvestsiden.

Den regulerte höide i Gruegaten ligger på kote 25,50 med stigning 1:∞. Fortågstigningen er 8 cm.

Den regulerte höide i Sigurds gate i skjæringspunktet med Gruegaten er kote 25,50. Herfra stiger den med 1:104 efter midtlinjen til kote 25,98 i skjæringspunktet med Kolstadgatens midtlinje.

Den regulerte höide i sistnevnte gate siger fra dette punkt med 1:158 efter midtlinjen til kote 26,50.

Fortågstigningen i Sigurds gate er 10 cm. og i Kolstadgaten 6 cm.

For eiendommen er vedtatt bebyggelsespla med byplanvedtekter. Bebyggelsesplanen fastsetter innre byggelinjer parallell med byggelinjene mot gaten i 10 og 11 m. avstand fra disse, henholdsvis mot Gruegaten og Kolstadgaten - Sigurds gate.

Den i planen fastsatte gesimshöide kote + 39,0 mot Kolstadgaten og kote 38,0 mot Gruegaten er inntegnet på fasadeoprissene bl. 12 og 13 med röde linjer.

Mot Sigurds gate gjelder bygningslovens bestemmelser for gesimshöiden. De innre byggelinjer og byplanvedtekter er ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen, den 27. desember 1937.

Normann Nah

Ottesen

3

AHJ/GE.

J.nr. 9928/1937. matr.nr. 21 Sigurds gate.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 23,80 og + 24,10 approberes.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drensasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 42 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

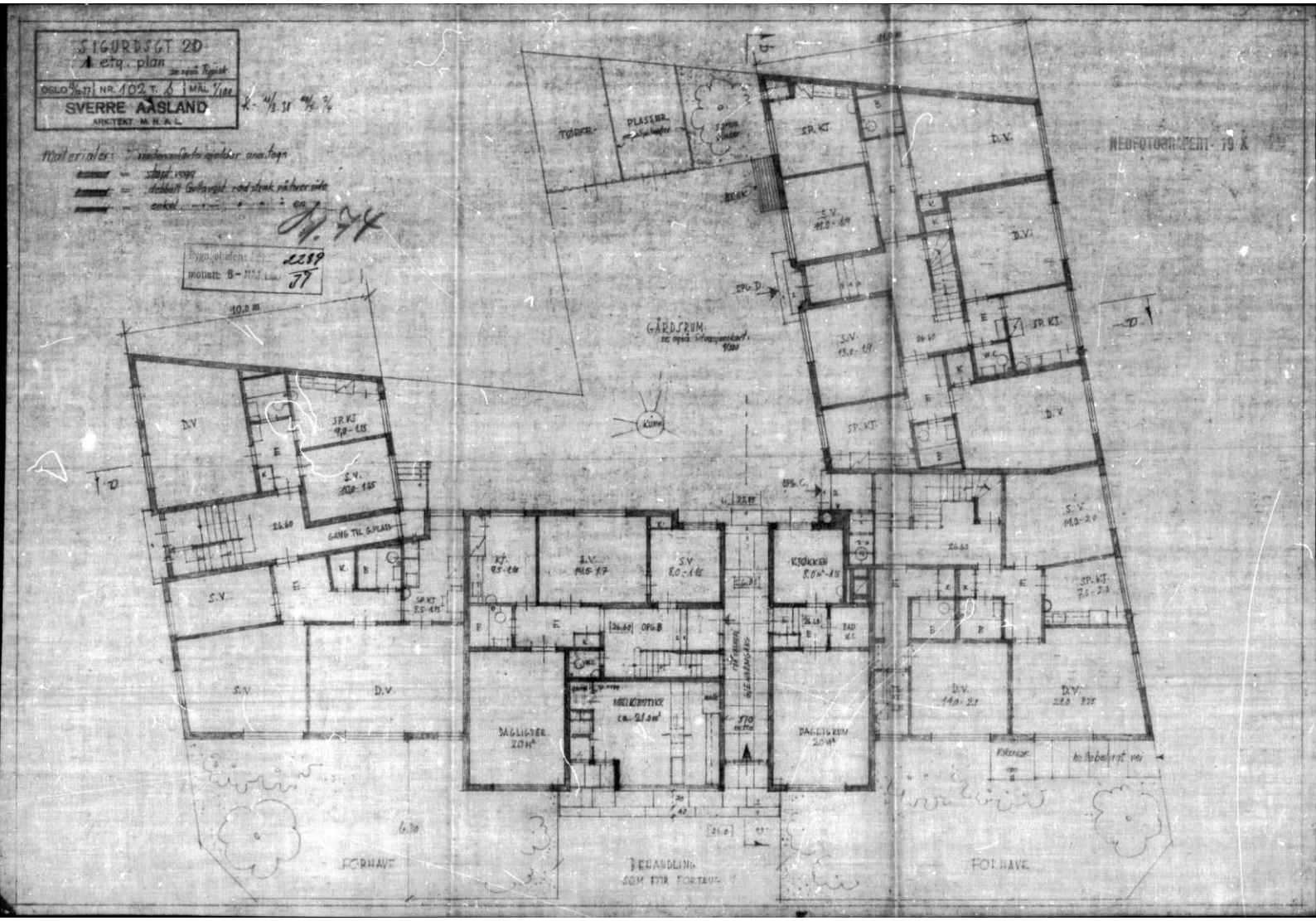
Oslo vann- og kloakkvesen den 12 januar 1938.

Adg. 2289/37 17 JAN 1938

Bl. 14 Brandv. betingelser
" 15/17

Oslo brandvesen innl. bl. 15-17.
Oslo 17. jan. 1938. p.s. Brandvesen

OSLO 220/38 BRANDVESEN


SIGURDSGT 20
1 etg. plan
OSLO 1937 NR. 102 T. 8 MÅL 1/100
SVERRE AASLAND
ARKITEKT M. N. A. L.
Materialer:
murene = støpt vegg
murene = dobbelt Gellevegg rød strøk på hver side
= enkel
Bygningsdirektøren
mottatt 8 - MAI 1939
GÅRDSROM
TØRKE-
PLASSER
SP. KJ.
D.V.
S.V.
BEBK
KJØKKEN
8.0 m² - 1.5
BAD W.C.
DAGLIGER 20 m²
MELKEBUTIKK ca. 21.0 m²
DAGLIGRUM 20 m²
FORHAVE
BEHANDLING SOM FOR FORTAUET
FORHAVE
GANG TIL GÅRDSPLASS
10.2 m
Kum
NEOFOTOGRAFENT - 19 X

Sigurdsgt. 20

f. nr. 1283/1938

varmeanlegg

A N M E L D E L S E

6 bl. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN Bj.-No. 1283/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg

på matr.-nr. 20 Sigurds gt.

Innlevert 23 juli 1938. Attestert

Ferdig attestert 19.9.1939

Oversendes herr Brandchefen

Oslo den 25. juli 1938.

V. Schrandum

OSLO BRANDVESEN 2841/38

H.S.

2841/38, Sigurdsgate 20. Varmeanlegg.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Kjelenes heteflate er: 50 + 12 m^2. Pipetverrsnittet er: 50 x 60 cm.

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

1. Vegger og tak i fyrrummet må utföres ildfast av mur eller betong.
2. Dörer til fyrrummet må gjöres ildsikre og selvlukkende overensstemmende med vedlagte forskrifter. Mellem fyrrum og trapperum må der minst være 2 dörer.
3. Fyrrummet må skaffes frisklufttilförsel direkte fra det fri ved en kanal med lysåpning minst 40 x 40 cm. Kanalen bör munne ut ved gulvet og må ikke være forsynt med spjell eller rister som kan hindre trekken.
4. Pipen for fyringsanlegget må ikke opta andre avtrekk.
5. Feieluker må være fritt tilgjengelige. Varmerör o.l. må ikke legges slik at de på nogen måte hindrer betjeningen av kjelanlegget.

Mottatt: 2-AUG. 1938

Oslo brandvesen den 29. juli 1938.

B. Hagen.

DTL

Hgv. bl. 24 VIII-37. 4000.

2

G. d. til innstilling.

06 7/8-38
B. Lillevand

128/38

Oversendes Oslo helseraad
til uttalelse.
Oslo 5. august 1938.
For inspektøren
K. Gøsensen

GM/RE

Ad matr. nr. 20 Sigurdsgate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Fyrhuset skal ha gasstett tak, glattpusset gulv med sluk og spylekran samt tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra og eget ventilasjonsavtrekk.

Røkpipen for kjeleanlegget må ikke opta andre avtrekk.

Den lille varmtvannskjele bør få egen pipe med passende tversnitt.

Varmeoplegg gjennem sovevarelser under 10 m^2 skal isoleres. Gjennem spiskamre må ikke legges varmeledninger.

Søppelforbrenningskjelen må ikke genere omgivelsene med sot, røk eller generende lukt, da den isåfall vil bli påbudt nedlagt.

Oslo helseråd, 15.august 1938.

Efter bemyndigelse

16 AUG. 1938

Odd Grini

A P P R O B A S J O N

J.nr. 3150/52 - JSP/RH

Ad: 2o Sigurdsgt.

Anmelder: Norsk Caltex Oil A/S, Solplassen 1

Eier: A/S Sigurdsgt. 2o v/form. Ludv. Larsen, Sigurdsgt. 2o

Arbeidets art: Oljefyringsanlegg

Anmeldelsen godkjennes på de av brannvesenet stillte betingelser, som vedligger i gjenpart.

Ing. G. Harsheim er notert som ansvarshavende.

Bygningskontrollen må varsles skriftlig når anlegget er ferdig og prøvekjørt.

Gebyrregning er idag sendt eieren.

Oslo, bygningssjefen, den 14. november 1952

Harald Wildhagen

JSP

J.S.Platou
bygningsinspektør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Sigurdsgt. 20.	59/1656.	1.
Arbeidets art: Rep. av tak.	Innlevert 11/6-59.	
Bygningens art		
Byggherre: A/S, v/Borgvald Kjulsluni, Sigurdsgt. 20.		
Byggemelder: Tømmerm. Harald Moss, Bentsebrugt. 16.		

Dato
1. juli 1959. RT/Krw

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

Bygningskontrollens bestemmelser på stedet må følges.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

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

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

A. Gjerstad
beh.

Rolf Tønsager

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000. 7-58. E. A. —

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OPAK AS
Engebrets vei 7
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.06.2023
	201606581 - 34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	SIGURDS GATE 20 A OG B	Eiendom:	231/401/0/0
Tiltakshaver:	AS SIGURDSGATE 20	Søker:	OPAK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest – Sigurds gate 20 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av brannbalkong til takterrasse, mottatt 05.06.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201606581			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		29.02.2016	1/13
Plan	A20-1	06.04.2021	29/14
Snitt A-A med oppriss	A30-1	05.01.2022	29/15
Fasader	A40-1	05.01.2022	29/16

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 05.06.2023.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

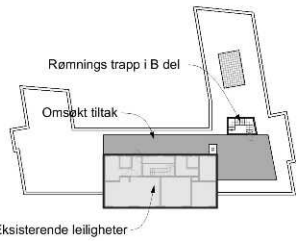
Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
AS SIGURDSGATE 20, c/o OBF AS Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

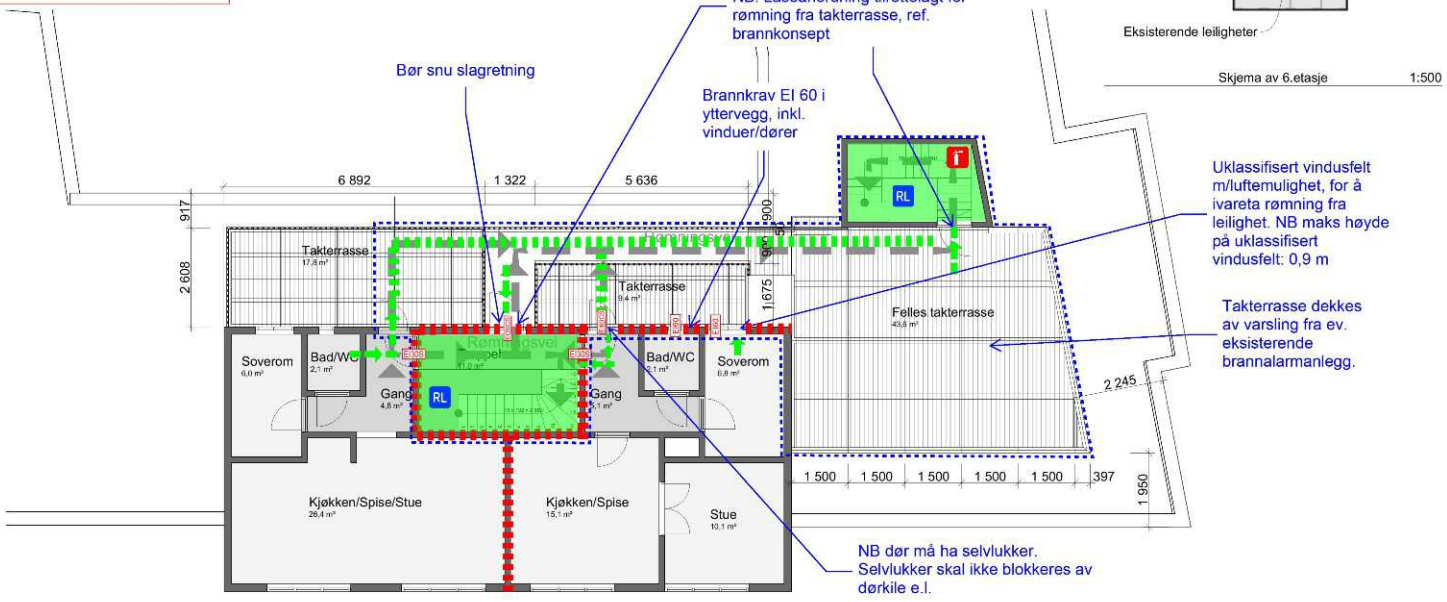
Tegn. nr.: 2019003-F106
Dato: 21.01.2019
Rev./dato: B / 09.06.2021/ÅL
KS/sign.: 09.06.2021/TS

- Risikoklasse 4
- Brannklasse 3
- Hovedbæresystem R 90 [A90]
- Sekundærbæring R 60 [A 60]
- Nødlys iht. NS-EN 1838
- Takterrasse dekkes av ev.eksisterende brannalarmanlegg, eller røykvarsler i begge trapperom.

EI 60 A2-s1,d0 [A 60]
Rømningsvei
Rømningstrasé
Rømningsretning/utgang
RL Røykluke
Tiltaksgrense
Håndslokkerapparat



Skjema av 6.etasje 1:500



6. Etasje — Nåværerende planutsnitt med prosjekterende terrasse og justert rømningsvei — 1:100

Prosjekt:
Prosjekt gjelder ombygging av terrasse på toppen av bolig blokk A på eiendom Sigurdsgate 20A, 231/401 i Oslo kommune.

Fase:
Søknadstegninger

Tiltakshaver:
AS Sigurdsgate 20
Sigurds gate 20 A-D
0650 Oslo

DREKARSVIK Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
Husvikholmen 8, 1443 Drøbak
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 06.04.2021
Målestokk: 1:100, 1:500
Tegningsnr.: A20-1

Tegning:
Oversiktplan - nåværende forhold

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 231 Bnr.: 401 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Sigurds gate 20 A
Gatenr:	16366
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0650 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO

Gateadresse:	Sigurds gate 20 B
Gatenr:	16366
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0650 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO

Gateadresse:	Sigurds gate 20 C
Gatenr:	16366
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0650 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO

Gateadresse:	Sigurds gate 20 D
Gatenr:	16366
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0650 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO

Gateadresse:	Sigurds gate 20 E
Gatenr:	16366
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0650 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO

Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:15.06.2026 kl. 14.02

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1938/404663-1/105 19.07.1938	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt AS SIGURDSGATE 20 ORG.NR: 933 365 212

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2010/679792-1/200 09.09.2010	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 10 410 000 Panthaver: BN BANK ASA ORG.NR: 914 864 445
2022/856492-1/200 04.08.2022 21:00	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 1 010 000
2014/279983-1/200 04.04.2014	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 800 000 Panthaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
2022/1173118-1/200 18.10.2022 09:05	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 14 400 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1938/405525-1/105 17.09.1938	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1938/900809-1/105 12.02.1938	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA SIGURDSGT 21 - UTGÅTT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1998/27022-1/105 14.05.1998	BRUKSRETT Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 274 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør for etat for eiendom-og utbygging. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Privatmegleren Renommè AS
Grefsenveien 126

0492 OSLO

Dato 23.06.2026
Ref. : 14614

PANTEATTEST

NR 14.08.2023

Melding til adressat

Oversender panteattest som viser registrering i aksjeeierboken.

Klientnr	Selskapets navn	Organisasjonsnr.
690	As Sigurdsgate 20	933365212

Andel fellesgjeld
149 323,61

Enhetsnr	Enhetsadresse	Postnr.	Poststed	Part. obl.
28	SIGURDS GATE 20 C	0650	OSLO	
Aksjenr:	483-496			

F. dato	Aksjonær	F. dato	Medeier
280900	Fredrik Schjesvold		

Mottatt dato	Type(*)	Prioritet	Panthaver	Beløp
14.08.2023	B	1	AS Sigurdsgate 20	
29.08.2023	F	2	SpareBank 1 Sørøst-Norge	

(*F=Avtalepant, T=Tvangspant B=Boligaksjelagets legalpant)

OSLO, den 23.06.2026

saksbehandler
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Elektronisk dokument, gyldig uten signatur.

ORIGINAL

Doknr: 27022 Tinglyst: 14.05.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

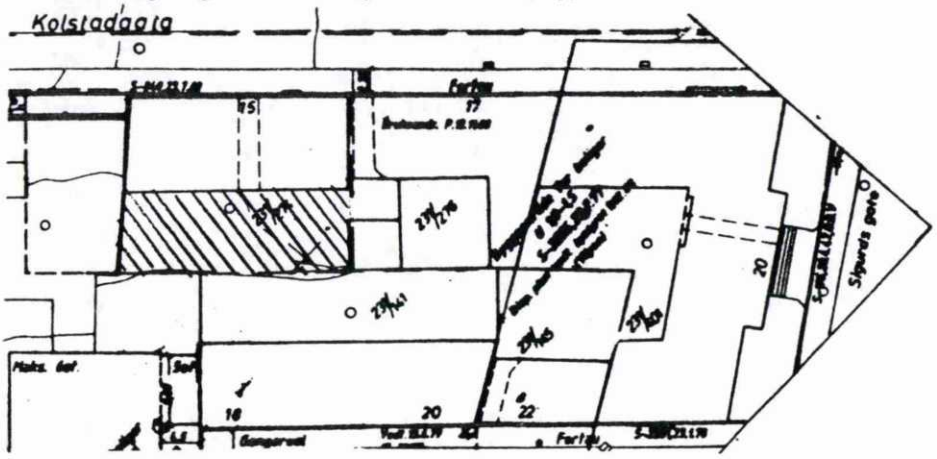
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM
(for tinglysing)

TINGLYST
14 MAI 1998
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR.: 27022

Undertegnede eier av KOLSTADGT. 15
gnr/bnr 231/279 i kvartal 6b202, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 231/274 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 231/276, 401, 145, 141 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal*, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr ..... som er skravert på inntegnede kartutsnitt (*jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 231/274 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 231/274 og gis rett til adkomst over gnr/bnr 231/274 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr 231/274 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr 231/274 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

5. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 231/274, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Dato: 16.12.97 FOR BORETTSLAGET KOLSTADGT. 15

for styret av gnr/bnr. 231/274
(Underskrif)
org.nr 950 010 487
JOSTEIN BRÅ ORSTAVIK
(navn med store bokstaver)

for styret av gnr./bnr. 231/274
(Undrskrift)
org.nr.. 950 010 487
BRIT VÅARA
(navn med store bokstaver)

Sigurds gate 20C

Nabolaget Tøyen - vurdert av 246 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	11 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyen skole Linje 5N, 60	3 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Lakkegata skole Linje 17	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 90 barn	3 min 0.2 km
Heibergløkka barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Min Árbi	4 min

DAGLIGVARE

Kiwi Tøyen	2 min
Rema 1000 Tøyen	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	3 min
Boots apotek Tøyen	3 min
Grønland Basar Vinmonopol	9 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	3 min
Tøyen skole	4 min
CrossFit Gamlebyen	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min

«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

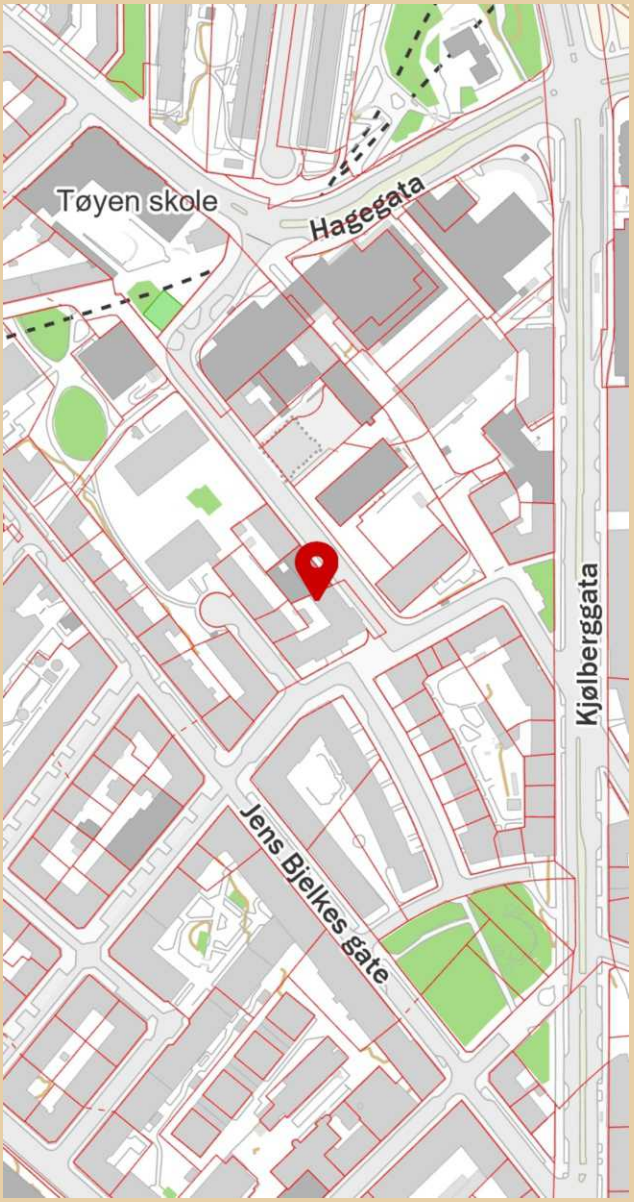
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sigurds gate 20 C, 0650 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 401, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260152

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@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.
