PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

JOHAN SVENDSENS GATE 31

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder



Tilstandsrapport

Johan svendsens gate 31, 0475 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 4. november 2026
Utskriftsdato:	Fredag 6. november 2026
Referanse:	14530

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Matias H. Løberg

Matias Løberg

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering og rom under terreng Boligblokk	Det ble registrert forhøyede fuktverdier i treverket ved hulltaking. Målingene viser fuktbelastning i den utforede veggkonstruksjonen. Tilstanden på drenering og utvendig fuktsikring er ukjent. Fuktforholdene kan variere med årstid og nedbørsmengde....	Side 11
Gulv på grunn Boligblokk	Det ble registrert utslag på fuktindikator ved enkelte målepunkter. Målingene er utført på overflater og gir ikke et sikkert grunnlag for å vurdere fuktinnholdet i underliggende konstruksjoner. Oppbyggingen under laminat og tregulv er ukjent, og det...	Side 12
Ventilasjon Tekniske anlegg	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet til et annet rom. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og frisk...	Side 17
Piper	Pipen er av eldre dato og har passert store deler av forventet brukstid. TG2 er gitt på bakgrunn av alder og økt risiko for aldersrelaterte svekkelser. Det må påregnes behov for vedlikehold eller rehabilitering på sikt. Pipen er en del av bygningens...	Side 20

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2022/2023	Boligen er oppgradert med ny rominndeling og etablering av nytt bad, kjøkken, toalettrom og bod. Det er også montert nytt ildsted. Innvendige overflater er i stor grad fornyet, blant annet med sparkling og maling av vegger og himlinger. Arbeidene har medført endringer i både planløsning, romfunksjoner og boligens innvendige standard.

Konklusjon

Selveierleilighet over kjeller og 1. etasje, med to eksterne boder i kjeller og loftsbod.

Leiligheten ble vesentlig oppgradert innvendig i 2023 og fremstår med god standard.

Det er registrert enkelte forhold med TG2, hovedsakelig knyttet til fuktforhold i kjeller, gulv på grunn, ventilasjon og eldre teglsteinspipe.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.
Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1924, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Vegard Bakke Svendsen & Tonje Abrahamsen Vidringstad å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	17	12			
1. etasje	70				
Loft					3
Sum	**87**	**12**	**0**	**0**	**3**
Sum BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom	To eksterne boder	
1. etasje	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Wc-rom, Bod/teknisk		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendige arealer er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis 11 m² og 1 m², samt en loftsbod med gulvareal (GUA) på 3 m². Loftsboden er ikke måleverdig som BRA grunnet lav takhøyde.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført 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 (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Tonje Vidringstad
Takstmenn:	Matias Løberg
Tilstede:	Matias Løberg Tonje Vidringstad Vegard Bakke Svendsen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 224 Bnr: 22 Snr: 25
Tomteareal:	4672.7 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Vegard Bakke Svendsen & Tonje Abrahamsen Vidringstad
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets 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.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Utvendig leilighet

Utvendig leilighet - *Drenering og rom under terreng*

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent. Soverommet i kjelleren har en utforet yttervegg under vindu over en strekning på ca. 2,5 meter. Øvrige vegger i soverommet vender mot tilstøtende bodarealer. Det ble foretatt hulltaking i den utforede ytterveggen. Veggen er utforet med treverk, isolert med organisk materiale og kledd med panel/plater. Det ble også observert plast i utforingen. Ved fuktmåling med pigger i treverket ble det registrert verdier rett under 20 vektprosent.
Vurdering:	Det ble registrert forhøyede fuktverdier i treverket ved hulltaking. Målingene viser fuktbelastning i den utforede veggkonstruksjonen. Tilstanden på drenering og utvendig fuktsikring er ukjent. Fuktforholdene kan variere med årstid og nedbørsmengde. På bakgrunn av registrerte fuktverdier og usikkerhet rundt dreneringens funksjon er det gitt TG2.
Årsak:	Fuktbelastningen kan skyldes redusert funksjon på drenering og utvendig fuktsikring, kapillært oppsug fra grunnen eller kondens som følge av fuktig inneklima og/eller uheldig oppbygging av den utforede veggkonstruksjonen.
Konsekvens:	Forhøyede fuktverdier i treverket gir økt risiko for utvikling av sopp- og råteskader. Vedvarende fuktbelastning, særlig ved fuktinnhold over 20 vektprosent, kan medføre skader i konstruksjonen og negativ påvirkning på inneklimaet. Det anbefales å følge med på fuktforholdene. Nærmere undersøkelser og tiltak på drenering, utvendig fuktsikring og/eller innvendig veggkonstruksjon kan bli nødvendig dersom forholdene utvikler seg.

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Nei

Utvendig leilighet - *Gulv på grunn*

TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen
reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med støpt gulv på grunn. Det er synlige gulvbord under skuffer, og øvrige gulvarealer er belagt med laminat Oppbyggingen under gulvene er ukjent. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på enkelte tilgjengelige gulvflater. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i soverom.
Vurdering:	Det ble registrert utslag på fuktindikator ved enkelte målepunkter. Målingene er utført på overflater og gir ikke et sikkert grunnlag for å vurdere fuktinnholdet i underliggende konstruksjoner. Oppbyggingen under laminat og tregulv er ukjent, og det er ikke avklart om det er etablert fuktsperre mot grunnen. På bakgrunn av bygningens alder, ukjent konstruksjonsoppbygging og usikkerhet rundt fuktforholdene er det gitt TG2. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Årsak:	Eldre gulvkonstruksjoner kan være oppført uten tilstrekkelig fuktsperre mot grunnen. Eventuell fuktbelastning kan skyldes kapillært oppsug gjennom betonggulvet.
Konsekvens:	Fukt fra grunnen kan trekke opp gjennom betonggulvet og medføre fuktskader i overliggende gulvkonstruksjoner. Organiske materialer mot fuktig betong gir økt risiko for sopp- og råteskader og kan påvirke inneklimaet negativt. Det anbefales å følge med på fuktforholdene. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak kan bli nødvendig dersom det oppstår tegn til fuktskader eller forholdene utvikler seg.

Våtrom (bad og 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.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i perioden 2022–2023. Fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider er datert 2022.

Bad - *Dokumentasjon bad* — TG 0

Beskrivelse: Det er fremlagt dokumentasjon fra Bygg Oslo AS, herunder sjekklister, kontrollskjemaer, FDV-dokumentasjon og bilder fra utførelsen. Dokumentasjonen omfatter blant annet arbeider med vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon vurderes samlet å tilfredsstille kravene til TG0 i NS 3600:2025+AC:2026.

Bad - *Gulv i våtrom* — TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast og rennesluk i plast.

Vurdering:

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Bad - *Vegger i våtrom* — TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Vurdering: Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.

Bad - *Sanitærutstyr bad* — TG 1

Beskrivelse: Dusjnisje med dusj på gulvet, badekar, servant, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* — TG 1

Beskrivelse: Benkeskap med glatte fronter. Benkeplate over benkeskap.

Bad - *Hulltaking bad* — TG 1

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

WC-rom - *Sanitærutstyr WC*

TG 1

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tekniske anlegg

Elektriske 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.

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det er fremvist dokumentasjon for utført el.-tilsyn, datert 13.08.2026. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater montert i felles trappeoppgang.
Varmekabler i bad og wc.

Samsvarserklæring signert og datert 28.09.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- Totaloppussing av bolig. Etasje 1 og trapp/soverom i kjeller.
- For utfyllende beskrivelse se samsvarserklæring.

Samsvarserklæring signert og datert 04.03.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Kabel skadet/ødelagt fra annet fag i hjørne av tak, soverom nede. Skadet kabel fjernet i ender og ny kabel forlagt, klamret under taklist til boks

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Varme, ventilasjon, 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. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
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.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bod/teknisk, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i bad.
Vurdering:	Røranlegget er av nyere dato. Det er ikke registrert synlige avvik ved tilgjengelige installasjoner. TG1 er gitt etter en helhetsvurdering av alder, utførelse og registrert tilstand.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Kjeller: Friskluft via spalteventiler i vindu. Friskluftsventil på yttervegg. 1.etasje Friskluft via spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i wc. Luftespalte med lufttilførsel i dører.
Vurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet til et annet rom. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. 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. Leiligheten ble opprinnelig bygget med oppdrift i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.
Årsak:	Kjøkkenet er flyttet uten at ventilasjonen er tilpasset den nye planløsningen. Oppdriftsventilasjon har i tillegg varierende funksjon avhengig av temperatur- og trykkforhold.
Konsekvens:	Begrenset luftutskifting kan medføre opphopning av fukt, lukt og forurenset inneluft, samt økt risiko for kondens og fuktskader. Det anbefales å få vurdert muligheten for å forbedre ventilasjonen. Eventuelle tiltak må tilpasses bygningens eksisterende ventilasjonssystem.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder montert i bod/teknisk.

Produksjonsår
2022

Hvor mange liter rommer berederen?
187

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling?
Ja

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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 vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: Vindu med trelags isolerglass. 1. etasje. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004.
Vurdering:	Vinduene i 1. etasje er av eldre dato, men har tilfredsstillende funksjon. TG1 er gitt etter en helhetsvurdering av alder og registrert tilstand.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: Isolert ytterdør med glassfelt. 1.etasje. Entrédør i brannklasse B-30.
Vurdering:	Entredør er av noe eldre dato. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse: Laminat.
Fliser i bod/ teknisk og wc.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Kjeller:
Takessplater i himling. Himlingshøyden er målt til ca. 2,12 m.

1. etasje:
Sparklede og malte plater i himling. Himlingshøyden er målt til ca. 2,79 m i stue/kjøkken.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate med underlimt kum.

Vurdering: Det ble registrert et merke i underskapet under kjøkkenvasken. Fuktindikator ga noe forhøyet utslag i området. Overflaten var klebrig, og det er usikkert om utslaget skyldes fukt eller rester av andre stoffer. Det anbefales å rengjøre området og følge med på eventuell utvikling.

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Michelsens

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2023

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

Beskrivelse:	Platetopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkken, soverom entre.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Pipen er av eldre dato og har passert store deler av forventet brukstid. TG2 er gitt på bakgrunn av alder og økt risiko for aldersrelaterte svekkelser. Det må påregnes behov for vedlikehold eller rehabilitering på sikt. Pipen er en del av bygningens felles konstruksjoner. Eventuelt vedlikehold og kostnadsansvar må avklares med sameiet.
Konsekvens:	Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Innebygget peisinnsats med glassdør og pusset omramming.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:

Det er innhentet opprinnelige byggetegninger for leiligheten. Det er registrert følgende endringer sammenlignet med tegningene:

1.etasje.
- Rominndelingen er endret.
- Badet er flyttet til deler av det tidligere kjøkkenet.
- Det er etablert soverom i deler av det tidligere kjøkkenet.
- Kjøkkenet er flyttet til et rom som tidligere var angitt som værelse/stue/soverom.

Det er fremvist ferdigattest datert 27.10.2026 for bruksendring av hobbyrom til soverom i kjeller, samt fasadeendring med utvidelse av kjellervindu.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:

2022: Faktura på benkeplate fra Steinsentralen AS.

2022: Kontrakt med Bygg Oslo AS.

2022: Sjekkliste for totalrehabilitering av bad fra Bygg Oslo AS.

2022: Sjekkliste for keramiske fliser fra Bygg Oslo AS.

2022: Kvalitetssjekk for tømrerarbeider fra Bygg Oslo AS.

2022: Kontrollskjema for avløpsanlegg fra Bygg Oslo AS.

2022: FDV-dokumentasjon for bad.

2022: Faktura på dør og peis.

2022: Kvittering på servant til bad.

2022: Prosjektunderlag fra Michelsens AS.

2022: Tilbud fra Michelsens AS, nr. 22074-310.

2023: Kontrollskjema og godkjenning av ildsted fra Kord Byggservice.

2023: Faktura nr. 1387 for elektrikerarbeider fra Elektrofirman AS.

2023: Samsvarserklæring for elektriske arbeider fra Elektrofirman AS.

2023: Tilbud fra Michelsens AS, nr. 23002-585.

2024: Faktura nr. 1413 for elektrikerarbeider fra Elektrofirman AS.

2024: Samsvarserklæring for utskifting av skadet kabel fra Elektrofirman AS.

2025: Faktura nr. 2323 fra Protom Bygg AS.

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak.
Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.
Ved befaringen ble det registrert at døren fra kjelleren til felles bodarealer ikke har dokumentert brannklassifisering.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Eier opplyser at det er utført radonmålinger med Airthings på soverom i kjeller i perioden oktober 2025 til juli 2026. Måleverdiene har variert mellom 4 og 26 Bq/m³.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.
Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som meget høy.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse: Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Før 1949- Ofte svært mye dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
El. tilsyn	13-08-2026	Utført.	
Eier	04-11-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	02-11-2026	Eiers egenerklæring er mottatt via e-post.	
Godkjente plantegninger	03-11-2026	Godkjente plantegninger en innhenter via saksinnsyn Oslo.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

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 og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

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

Addresse	Postnr.	Sted
Johan Svendsens gate 31	0475	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Renommè	40260237	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

58581232

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Nytt bad etablert, og totalrehabilitert toalett- og teknisk rom i 2023. Spesialbygget interiør fra Michelsens med påkostet benkeplate. Underlimt vask og tidløst badekar. Blandebatteri ved vask har noe slark grunnet montering, men normal funksjon.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kontrakt, FDV, sluttkontroll elektriker og tømrer, ferdigkontroll avløp og bildedokumentasjon er tilgjengelig i boligmappa. Utført av ByggOslo

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt ny membran i forbindelse med etablering av bad.

4. Ble sluk skiftet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle sluk er nye i forbindelse med etablering av bad.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg og varmekabler i forbindelse med etablering av bad.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se over. Utført av ByggOslo

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Soilrør bak vegg på bad ble byttet bak hele veggen på badet. Det nye røret kan sees på bilder i boligmappa. Dette ble byttet av et føre var prinsipp siden soilrøret var av eldre dato.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontrakt, FDV, ferdigkontroll avløp og bildedokumentasjon

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem og når?

Av ByggOslo, 21/12/2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

Etablert av tidligere eiere. Søkt om i 1975, usikker på når det ble gjort og av hvem.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

Protom satte inn nytt og større vindu. Kolon Arkitektur søkte om bruksendring og fikk dette innvilget

Loft

Har boligen loft?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Hele det elektriske anlegget ble byttet i 2023. Nytt sikringsskap. Lys og panelovn kan styres med Google Home.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroll, fakturaer, kursfortegnelse og samsvarserklæring. Utført av Elektrofirman AS.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Elvia stikkprøvekontroll 13/08/2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hva er verdiene?:

Mellom 4 og 26 Bq/m3 på soverom kjeller, mellom oktober 2025 og juli 2026. Målt med Airthings

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest i forbindelse med bytte av vindu, samt bruksendring til soverom

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] 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.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det er en planlagt økning i fellesutgifter for å holde bygget i god teknisk stand.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] 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)

- [x] 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- [ ] Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

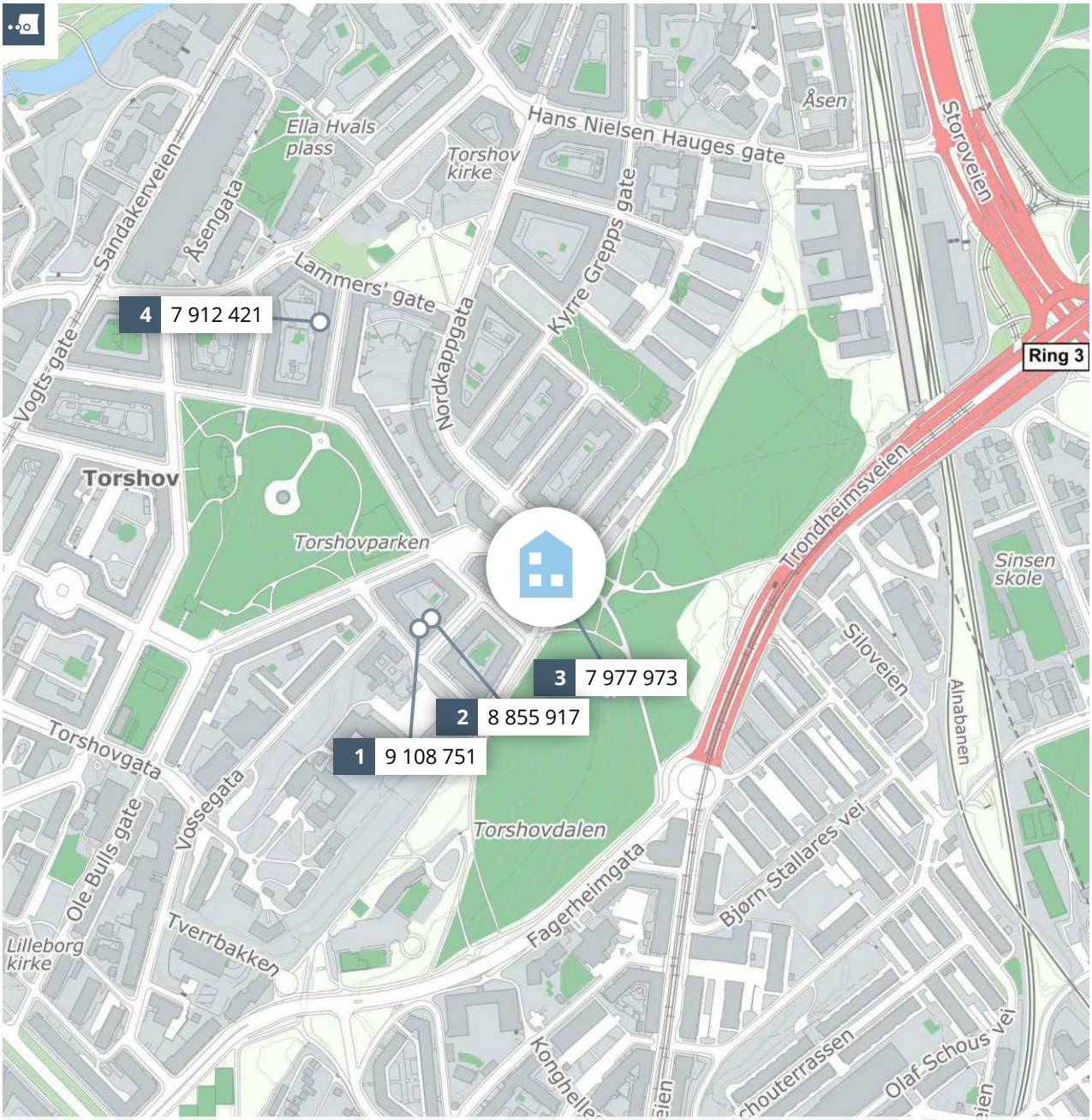
Dato

08.11.2026

Signert av

Tonje Abrahamsen Vidringstad

Vegard Bakke Svendsen



Meglers verdivurdering

JOHAN SVENDSENS GATE 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 08.11.2026

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

Johan Svendsens gate 31, 0475 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1924

GNR 224 BNR 22 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ÅSEN RODE 8

Verdivurdert til

8 250 000

30 393	8 280 393	95 177
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1924

Fellesutgifter	3 845
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Johan Selmers gate 6 76 m² 1924 3. etg 2 sov	10.08.2026	8 200 000	**8 825 000**	283 751	9 108 751	**119 852**
2 Edmund Neuperts gate 2 80 m² 1924 1. etg 3 sov	11.06.2026	7 950 000	**8 550 000**	305 917	8 855 917	**110 699**
3 Johan Svendsens gate 31 75 m² 1924 2. etg 2 sov	01.07.2026	7 950 000	**7 950 000**	27 973	7 977 973	**106 373**
4 Erika Nissens gate 8 79 m² 1923 1. etg 3 sov	08.12.2025	7 950 000	**7 750 000**	162 421	7 912 421	**100 157**

Boligen ble omfattende oppgradert i 2023 med ny planløsning, spesialbygget kjøkken og skreddersydd baderomsinnredning fra Michelsens, separat toalettrom og nytt ildsted. Her er det lagt stor vekt på kvalitet, estetikk og smarte løsninger. Den romslige stue- og kjøkkensonen på hele 40 kvm har en takhøyde på ca. 2,8 meter og byr på både peis, gode møbleringsmuligheter og en luftig atmosfære.

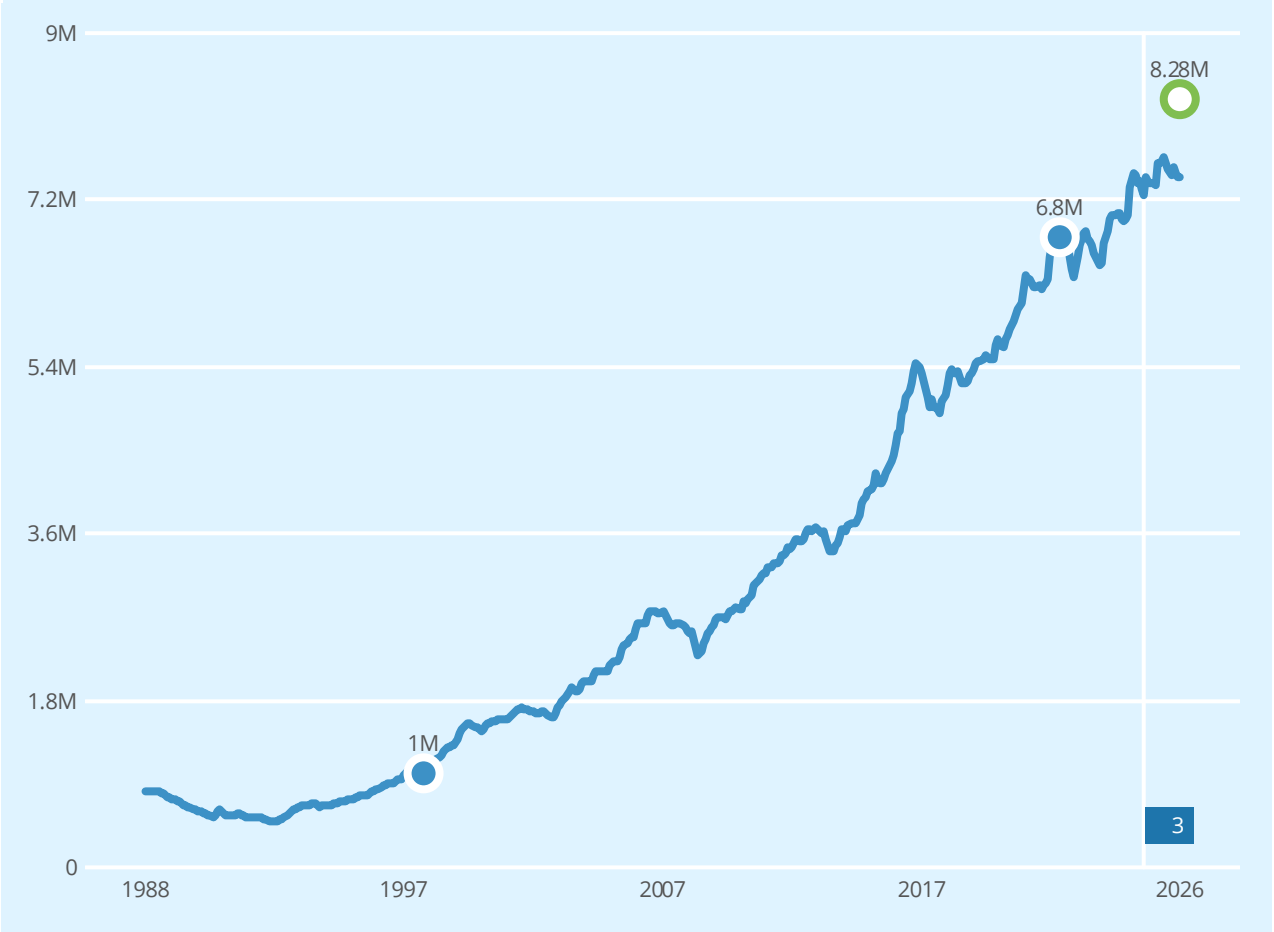
Videre byr boligen på smarthusløsninger, oppgradert elektrisk anlegg, tre boder – to i kjeller og én på loft – samt hyggelige fellesområder. Her får du en bolig hvor omfattende oppgraderinger, gjennomtenkte løsninger og en flott beliggenhet går hånd i hånd. En sjelden kombinasjon av særpreg, komfort og praktiske kvaliteter – med Torshovdalen som nærmeste nabo.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.05.2022	10.05.2022	27.07.2022	7 000 000	6 750 000	47 097	6 797 097	4
08.09.1998		08.09.1998	-	1 005 000	-	1 005 000	
12.11.1996		12.11.1996	-	600 000	-	600 000	5
04.12.1991		04.12.1991	-	750 000	-	750 000	5
21.03.1989		21.03.1989	-	550 000	-	550 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Totalrenovert.

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

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 8 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 448 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
138
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 8 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

6.1M
6 069 000 Salgspris i snitt
6 028 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

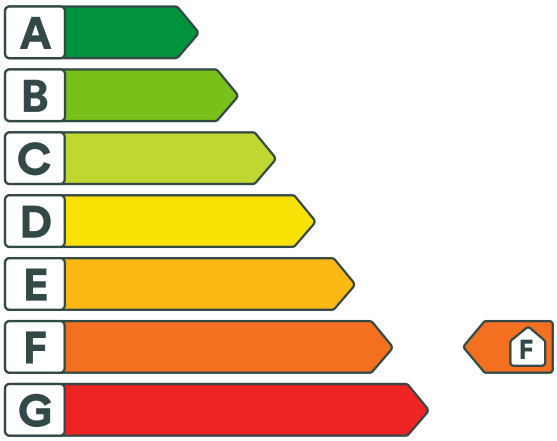
112 934 Sagene bydel i snitt siste 6 mnd
107 232 ÅSEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
95 177 Johan Svendsens gate 31
Totalpris 8 280 393

enova

Energiattest



Adresse **Johan Svendsens gate 31, 0475 OSLO**	
Dato for energimerking **08.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-381154**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80552181**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **22**
Seksjonsnummer **25**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1924**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **254,48**

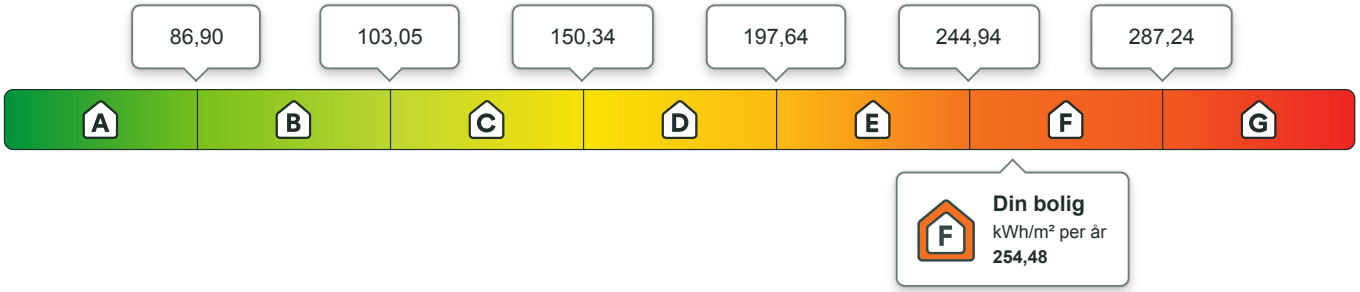
Johan Svendsens gate 31, 0475 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
23 454,61	**254,48**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Johan Svendsens gate 31, 0475 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Johan Svendsens gate 31, 0475 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

PrivatMegleren Renommé
E-post: Victoria.Carroza@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Boligsameiet Strykejernet**

Megleropplysninger 23.10.2026
Vi viser til forespørsel av 23.10.26

Boligselskap:	Boligsameiet Strykejernet
Organisasjonsnr:	875 506 692
Gnr./bnr:	224 / 22
Eier(e):	Tonje Abrahamsen Vidringstad / Vegard Bakke Svendsen
Seksjons-/andelsnr:	25
Adresse:	Johan Svendsens gate 31, 0475 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/strykejernet
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/strykejernet/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja, ref. tinglyst urådighet i sameiets grunnbok. Dette innhentes dette direkte av styret, e-post: pcl@thegoodcompany.no
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se sameiets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 27366613
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Festet. Oslo Kommune er bortfester.
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån -

Bank:	Svenska Handelsbanken
Lånenummer:	94927046959
Nominell rente (flyt):	7,40 %
Innfrielsesår:	2032
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.10.2026:	kr 2 349 778
Andel av saldo:	kr 30 393
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 30 393

Sameiet står overfor en rehabilitering av fasade og drenering.
Styret arbeider for tiden med innhenting av priser fra entreprenør, og dette vil i fremtiden medføre et nytt låneopptak i sameiet. Størrelsesorden er ikke satt.
Dette vil medføre en økning av både fellesgjeld og felleskostnader.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.357,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 488,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.845,- pr. md.

Felleskostnader inkluderer:
Forretningsførsel, felles kabel-tv/bredbånd, bygningsforsirking, kommunaleavgifter, festeavgift og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Boligsameiet Strykejernet
11. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Boligsameiet Strykejernet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 11.05.2026
Tidspunkt: kl 18.00
Sted: Torshov kirken, Åsen gaten 25

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Per Christian Larsen	På valg:	2027
Styremedlem	Pål Sydengen	På valg:	2027
Styremedlem	Thomas Dahlback	På valg:	2027
Styremedlem	Even Larsen	På valg:	2027
Styremedlem	Petros Arvantidis	På valg:	2026
Styremedlem	Kari Ann Libæk	På valg:	2026
Varamedlem	Rita Helen Halse	På valg:	2026
Varamedlem	Benedicte Bosdal Ingebritsen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/strykejernet

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: SLM REVISJON AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 58581232

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Av oppgaver styret har jobbet med i perioden kn vi nevne:

Ny brannsentral
Etter siste kontroll av brannsentralene ble det avdekket flere feil ved anlegget. I tillegg er det krevende å få tak i reservedeler til et så gammelt system.

Styret har derfor vedtatt å skifte ut anlegget. Den nye løsningen vil i stor grad kunne benytte eksisterende kabling, men vil også støtte trådløse røyk- og brannvarslere. Dette innebærer minimale inngrep i den enkelte leilighet.

Brannsentralen vil være tilknyttet en døgnbemannet vaktsentral. Ved utilsiktet alarm vil det være mulig å avstille alarmen via en egen knapp i leiligheten. Dersom dette ikke gjøres, vil vaktsentralen kontakte beboer for å avklare situasjonen før eventuell utrykning.

Endring av vedtekterknyttet til fordeling av felleskostnader
Styret har fulgt opp årsmøtets vedtak vedrørende oppmåling av alle seksjoner og at nytt bruksareal (BRA) skal legges til grunn for fordeling av felleskostnader. Vi har brukt mye tid på å gjøre dette på en korrekt og kostandseffektiv måte og forslag til vedteksendring presenteres i egen sak.

Rehabilitering av bygningsmassen
Styret har siden høsten 2025 arbeidet med kartlegging av bygningsmassen. OPAK er engasjert som rådgiver i prosessen.
Det er så langt gjennomført undersøkelser av drenering, fasader, vinduer, tak og brannbalkonger. Formålet er å sikre at tiltak gjennomføres i riktig rekkefølge og der behovet er størst. For eksempel ser vi at selv om fasadene har behov for vedlikehold, må vi først sikre at vannavrenning fra tak og overganger ikke påfører en ny fasade skader. Dette er en pågående prossess og dette behandles som en orienteringssak under årsmøtet

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅR

¡ rsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 727 930	3 491 093	3 663 333	3 705 286
Sum		3 727 930	3 491 093	3 663 333	3 705 286
Andre inntekter	2	0	580 500	0	0
Sum andre inntekter		0	580 500	0	0
Sum		3 727 930	4 071 593	3 663 333	3 705 286
Forretningsfnrsel og revisjon	3	198 289	237 981	236 500	210 000
Lnnn og honorar	4	246 963	136 920	136 920	220 339
Vedlikehold	5	360 355	269 604	496 000	292 000
Eksterne tjenester	6	399 616	622 702	310 000	542 000
Kabel-tv og bredb³ nd		45 801	44 644	46 000	47 212
Forsikring		636 755	570 650	550 000	680 000
Kommunale avgifter		1 198 992	1 089 971	1 240 535	1 364 000
Festeavgifter		168 870	168 870	176 000	176 000
Brensel og strnm		68 577	86 134	85 000	79 000
Andre driftsutgifter	7	179 362	125 989	15 000	120 000
Avskrivninger	15	1 585	1 585	0	0
Tap o.l		0	-71 225	0	0
Sum		3 505 165	3 283 824	3 291 955	3 730 551
Driftsresultat fnr individuell innbetaling		222 766	787 769	371 378	-25 265
Driftsresultat etter individuell innbetaling		222 766	787 769	371 378	-25 265
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	125 673	127 099	5 000	5 000
Rentekostnad	9	206 708	230 044	211 007	171 835
Andre finansposter	10	53 529	47 635	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-27 506	-55 310	-206 007	-166 835
¡ rsresultat	11	195 259	732 460	165 371	-192 100
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-328 467	-259 299	-278 532	-310 390
Andre endringer i disponible midler	11	1 585	1 585	0	0
Endring i disponible midler	11	-131 623	474 745	-113 161	-502 490

35 Boligsameiet Strykejernet

Signert 24-04-2026 12:21:31 UTC Oneflow ID 14159920 Side 1 / 12

¡ rsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Aktivert rehabilitering	15	155 293	156 877
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		155 293	156 877
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 256	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	54 216	52 065
Andre fordringer		19 009	24 871
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 993 413	2 297 835
Innest³ ende p³ sŋrvilk³r	13	1 341 624	1 296 895
Sum omlŋpsmidler		3 415 519	3 671 666
SUM EIENDELER		3 570 812	3 828 543

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

¡ rsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		731 795	-665
¡ rets resultat	11	195 259	732 460
Sum egenkapital		927 054	731 795
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	14	2 608 161	2 936 628
Sum langsiktig gjeld		2 608 161	2 936 628
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	8 507
Gjeld til forvaltningsklient		1 470	1 470
Leverandŋrgjeld		0	42 528
Skyldig off. myndigheter		4 773	0
P³ lŋpne renter		1 006	39 928
Annen kortsiktig gjeld		28 347	67 687
Sum kortsiktig gjeld		35 596	160 120
Sum gjeld		2 643 758	3 096 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 570 812	3 828 543

Oslo 31.12.25
Styret i Boligsameiet Strykejernet

Sted:_____, dato:_____

Per Christian Larsen Styreleder	Petros Arvanitidis Styremedlem	Even Sŋnnik Haug Larsen Styremedlem
Thomas Dalbakk Styremedlem	Kari Ann LibŊk Styremedlem	P³l Robin Sydengen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 862 542	2 697 415	2 841 970	2 883 340
3601 Leieinntekt nŊringslokale	295 824	0	0	0
3602 Leieinntekt	0	287 208	295 826	303 811
3607 Renter og avdrag	489 519	461 005	489 537	482 135
3613 Salg av nŋkler	800	9 465	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	47 412	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	31 833	36 000	36 000	36 000
Sum	3 727 930	3 491 093	3 663 333	3 705 286

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	580 500	0	0
Sum	0	580 500	0	0

Andre inntekter i 2024 var salg av fellesareal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 500	6 125	6 500	7 500
Forretningsfŋrerhonorar	132 696	169 278	175 000	136 500
Annen regnskapsfŋrsel	59 093	62 578	55 000	66 000
Sum	198 289	237 981	236 500	210 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

✔ Signert 24-04-2026 12:21:31 UTC Oneflow ID 14159920 Side 4 / 12

Noter 35 Boligsameiet Strykejernet

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	216 444	120 000	120 000	193 111
Arbeidsgiveravgift	30 519	16 920	16 920	27 228
Sum	246 963	136 920	136 920	220 339

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.
Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	223 993	61 024	250 000	150 000
6602 Vedlikehold tak	0	0	20 000	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	0	30 000	0
6609 Vedlikehold belysning	0	0	10 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	33 248	102 800	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	0	15 000	0
6616 Vedlikehold fellesareal	0	0	30 000	0
6617 Vedlikehold uteområ³der	0	0	15 000	0
6619 Vedlikehold vaskeri	0	0	5 000	0
6620 Vedlikehold uteområ³de	35 200	29 743	5 000	20 000
6634 Vedlikehold alarmanlegg	0	0	30 000	30 000
6636 Vedlikehold l³ssystem	0	0	20 000	20 000
6640 Periodisk vedlikehold	55 913	52 712	50 000	57 000
6650 P³kostning / Rehabilitering / Investering	0	11 325	10 000	15 000
6695 Egenandel forsikring	12 000	12 000	6 000	0
Sum	360 355	269 604	496 000	292 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	188 248	167 463	130 000	176 500
6360 Renhold	114 450	127 770	120 000	119 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	5 176	0	60 000	16 000
6725 Juridisk r³dgivning	8 156	0	0	200 000
6730 Honorar for teknisk r³dgivning honorar	38 500	14 434	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	6 003	298 434	0	0
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	39 083	14 601	0	30 000
Sum	399 616	622 702	310 000	542 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6540 Inventar / kontoutstyr	3 734	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	6 489	16 969	0	0
7720 Generalforsamling / ³rsmŋte	12 799	10 749	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 278	5 161	0	0
7772 Andre gebyrer	1 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	13 731	15 298	15 000	20 000
7790 Andre driftskostnader	136 331	77 812	0	100 000

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Noter 35 Boligsameiet Strykejernet

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Note 7 - Andre driftsutgifter				
Sum	179 362	125 989	15 000	120 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	125 363	125 708	5 000	5 000
8059 Andre renteinntekter	0	1 392	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	310	0	0	0
Sum	125 673	127 099	5 000	5 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 L³nenr 9492.70.46959	206 708	229 874	211 007	171 835
8159 Andre rentekostnader	0	170	0	0
Sum	206 708	230 044	211 007	171 835

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	53 529	47 635	0	0
Sum	53 529	47 635	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	3 511 546	3 036 801
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	195 259	732 460
Tilbakefŋring avskrivninger	1 585	1 585
Avdrag langsiktig l³n	-328 467	-259 299
B. ¡ rets endring i disponible midler	-131 623	474 745
C. Disponible midler 31.12	3 379 923	3 511 546

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	6 987	6 264
1749 Forskuddsbetalte kostnader	47 229	45 801
Sum	54 216	52 065

Note 13 - Innest³ende p³ sŊrvilk³r

Av innest³ende p³ sŊrvilk³rskonto er kr 1 483 bundet skattetrekksmidler.

✔ Signert 24-04-2026 12:21:31 UTC Oneflow ID 14159920 Side 7 / 12

Note 14 - L³ n

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
L³ nenummer:	94927046959
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2022
Rentesats:	7.04 %
Beregnet innfridd:	30.09.2032
Opprinnelig l³ nebelnp:	3 500 000
L³ nesaldo 01.01:	2 936 628
Avdrag i perioden:	328 467
L³ nesaldo 31.12:	2 608 161
Saldo 5 ³ r frem i tid:	798 718

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94927046959	1	55 701	55 701
	1	55 309	55 309
	1	54 132	54 132
	1	53 348	53 348
	1	50 602	50 602
	2	50 210	100 420
	1	49 817	49 817
	1	49 033	49 033
	1	48 248	48 248
	2	47 856	95 712
	1	47 464	47 464
	2	45 110	90 220
	1	44 326	44 326
	1	43 934	43 934
	2	43 149	86 298
	1	42 364	42 364
	2	41 972	83 944
	1	41 580	41 580
	1	40 795	40 795
	2	40 011	80 022
	1	39 226	39 226
	1	38 442	38 442
	2	38 050	76 100
	1	37 657	37 657
	2	36 873	73 746
	2	35 696	71 392
	2	33 735	67 470
	1	33 342	33 342
	1	29 420	29 420
	1	29 028	29 028

Noter 35 Boligsameiet Strykejernet

L^3 n

1	27 851	27 851
2	27 458	54 916
3	27 066	81 198
2	26 282	52 564
1	25 889	25 889
1	25 497	25 497
1	24 713	24 713
2	24 320	48 640
1	23 536	23 536
2	23 144	46 288
1	22 751	22 751
2	22 359	44 718
1	21 967	21 967
4	21 575	86 300
4	21 182	84 728
5	20 790	103 950
1	20 398	20 398
1	19 613	19 613
2	18 829	37 658
1	17 652	17 652
1	15 298	15 298
1	12 945	12 945

Note 15 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 ³r
Anskaffelseskost pr.01.01 :	158 462
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	158 462
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	3 169
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	155 293
¡ rets avskrivninger :	1 585
Antatt levetid i ³r :	100

✔ Signert 24-04-2026 12:21:31 UTC Oneflow ID 14159920 Side 10 / 12

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Boligsameiet Strykejernet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Strykejernet som viser et overskudd på NOK 195 259. 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 sameiets 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

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm
Telefon: 63 89 77 00
E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

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

Verifisert av SIGNICAT 29.04.2026

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 29. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 29.04.2026

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 250 000,-. Styret vedtar intern fordeling. Dette inkluderer honorar til ekstern styreleder på kroner 140 000,-

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
Styreleder ikke på valg.

5.2 Valg av 1 styremedlemmer
Petros Arvanitidis stiller til valg som styremedlem for **2** år

5.3 Valg av **0-2** varamedlemmer
Rita Helen Halse stiller til valg som varamedlem for **1** år

5.4 Valg av valgkomité?

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Vedtektsendring – Fordeling av felleskostnader

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se sak i eget vedlegg

Krav til flertall: Kvalifisert 2/3.

Det stilles videre krav til uttrykkelig samtykke fra seksjonseiere som får høyere andel av felleskostnader og gjeld etter endringen. Endringen trer først i kraft nåe endelig oppmåling er gjennomført.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiets vedtekt § 3 Felleskostnader endres fra:

"Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal normalt fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30."

Til:

«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnadene skal normalt fordeles mellom seksjonene etter hver seksjons bruksareal (BRA).
Med bruksareal (BRA) menes areal beregnet i henhold til NS 3940. Det legges til grunn siste tilgjengelige og dokumenterte oppmåling for den enkelte seksjon.

Den enkelte seksjons andel av sameiets felleskostnader beregnes forholdsmessig ut fra seksjonens bruksareal sett opp mot samlet bruksareal for alle seksjoner i sameiet.

Samme fordelingsgrunnlag legges til grunn ved fordeling av sameiets gjeld, herunder all gjeld, inkludert lån opptatt til investeringer, vedlikehold og rehabilitering. Hver seksjon hefter for sin forholdsmessige andel av gjelden beregnet etter seksjonens bruksareal i forhold til sameiets totale bruksareal.

Dersom arealgrunnlaget for en eller flere seksjoner endres som følge av ny oppmåling, reseksjonering eller tilsvarende forhold, skal fordelingsgrunnlaget justeres tilsvarende fra det tidspunkt styret fastsetter.

Styret kan fastsette nærmere regler for praktisk gjennomføring av beregningene, herunder krav til dokumentasjon av areal, avrunding og oppdatering av fordelingsgrunnlaget.

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin andel beregnet etter bruksareal.

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

Seksjonseierne hefter kun etter sin andel overfor tredjemann for felleskostnadene.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 30.»

6.2 Oppussing av oppganger

Forslagsstiller:

Nina Baastad og Knut Fossland

Forslagsstillers saksfremstilling:

1. Oppgangene pusses opp snarest. Oppgangene som er mest falleferdige prioriteres først. Opppussingen siktes inn til først og fremst å være en overflate behandling for å stoppe betydelig forringing/ødeleggelse av fellesariale: innebærer vegger, gelender, tak og trapper.
2. Alternativt, som annet valg: Styret utarbeider en norm/retningslinjer for hvordan oppgangene skal pusses opp/utformes slik at beboere i de ulike oppgangene kan gå sammen å pusse opp på egenhånd, eller leie inn profesjonell hjelp.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det stemmers over forslag 1 alternativt 2

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak at oppgangene har behov for oppussing. Vi er har innhentet tilbud fra foreløpig én leverandør som har levert et tilbud på ca. 1 500 000 som et utgangspunkt.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret er positivt innstilt til å gjennomføre et slikt prosjekt. Samtidig står vi foran betydelige og påkrevde utbedringen av tak, fasader og drenering.
Styret foreslår alternativt:
Styret vurderer det totale kostnadsbilde for rehabilitering av bygget når omfang er beskrevet og leverandør er valgt og vurderer deretter om oppganger skal pusses opp i denne runden.

6.3 Rehabilitering - Orienteringssak

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret har siden høsten 2025 arbeidet med kartlegging av behov for rehabilitering av bygningsmassen. Styret informerer om fremdrift og hvor vi er i prosessen så langt.

Forslag til vedtak:

Informasjon tas til orientering

Saksunderlag sak 6.1

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

SAKSUNDERLAG

Overgang til bruksareal (BRA) som fordelingsnøkkel

Felleskostnader og fellesgjeld – endring av vedtekt § 3

Dette saksunderlaget er utarbeidet for å gi seksjonseierne et grundig beslutningsgrunnlag for overgang til bruksareal (BRA) som fordelingsnøkkel for både felleskostnader og sameiets fellesgjeld. Forslaget er en direkte oppfølging av vedtak fattet på et tidligere årsmøte, og tar sikte på å fullføre den prosessen som da ble igangsatt.

1. Bakgrunn og tidligere vedtak

Sameiet ble seksjonert i 1985. På det tidspunktet var det vanlig praksis å fastsette sameiebrøk etter andre kriterier enn oppmålt areal, noe som er normalt for eiendommer fra den perioden. Årsmøtet har tidligere behandlet og vedtatt at sameiet skal oppdatere denne brøken i tråd med faktiske arealforhold.

I vedtaket ble det slått fast at gjeldende brøk sannsynligvis ikke gjenspeiler de faktiske forholdene, og at dette har betydning for hva den enkelte seksjon betaler i felleskostnader. Årsmøtet ga styret fullmakt til å gjennomføre felles oppmåling av samtlige seksjoner, med sikte på å reseksjonere til arealbasert brøk, og fastsatte at reseksjoneringen skulle vedtas endelig på et etterfølgende møte hvor alle berørte seksjonseiere måtte slutte seg til endret brøk.

Oppmålingen er nå gjennomført av godkjent takstmann i henhold til NS 3940:2023. Det foreliggende forslaget er den naturlige fullføringen av det arbeidet årsmøtet satte i gang.

2. Formål med endringen

Sameiet har over tid utviklet seg, og flere seksjoner har blitt utvidet med areal i loft og kjeller. Dette er en naturlig og positiv utvikling for eiendommen. For å sikre at fordelingen av felleskostnader alltid gjenspeiler den faktiske sammensetningen av sameiet på en ryddig og etterprøvbar måte, gjennomføres nå overgangen til oppmålt bruksareal (BRA) som fordelingsnøkkel. Endringen gir sameiet et felles, objektivt grunnlag for fordeling av både løpende driftskostnader og fellesgjeld – nå og i fremtiden.

3. Lovlighet og forankring i eierseksjonsloven

Overgangen til BRA som fordelingsnøkkel er godt fundamentert i lovverket:

- **Fordeling av felleskostnader (§ 29):** Hovedregelen er at felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. Loven åpner uttrykkelig for at fordelingen kan justeres når endringer i bruksenhetene – som utbygging av loft eller kjeller – fører til vesentlig endring av verdiforholdene. Rettspraksis støtter at betydelige arealutvidelser utgjør en slik vesentlig endring som gir grunnlag for å oppdatere fordelingsnøkkelen. Det tidligere årsmøtevedtaket bygger på den samme lovhjemmelen.

- **Fordeling av fellesansvar og gjeld (§ 30):** Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Ved å basere fordelingen på de nye BRA-målingene justeres også ansvaret for fellesgjeld slik at det samsvarer med faktiske arealforhold. Disse forholdene er allerede ivaretatt gjennom kjøpskontrakt mellom kjøper av fellesareal og sameiet. Det er ønskelig å forankre dette også i sameiets vedtekter for å sikre fullstendig samsvar mellom avtaleverk og vedtekter.
- **Vedtektsfesting av ny fordeling:** Sameiet kan vedtektsfeste en annen fordeling enn den opprinnelige, forutsatt at seksjonseiere som berøres med økte kostnader eller større gjeldsandel, uttrykkelig samtykker. Dette er i samsvar med premissene i det tidligere årsmøtevedtaket.
- **Krav til vedtak:** Endring av vedtekter krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

4. Hvorfor velge BRA som måleenhet?

Det er flere faglige grunner til at BRA er den mest hensiktsmessige målenheten for et boligsameie:

- **Standardisering (NS 3940:2023):** BRA er definert i norsk standard NS 3940, den nasjonale standarden for areal- og volumberegning. Dette sikrer at alle seksjoner måles etter nøyaktig samme prinsipper – det samme arealbegrepet som benyttes ved kjøp og salg av bolig.
- **Etablert praksis for bolig:** I den norske bygge- og eiendomsnæringen er BRA det gjeldende arealbegrepet for bolig. Bruksarealet måles på innsiden av seksjonens omsluttende vegger.
- **Presisjon og objektivitet:** Profesjonell oppmåling (BRA-i for internt og BRA-e for eksternt bruksareal) gir et saklig og objektivt konstaterbart grunnlag som er enkelt å etterprøve for alle parter.
- **Klart skille mot ikke-måleverdige arealer:** Standarden definerer tydelig hva som er måleverdig, blant annet krav til takhøyde over 1,90 meter. Dette sikrer at arealer uten full bruksverdi ikke inngår i beregningsgrunnlaget.

5. Argumenter for løsningen

1. **Oppfølging av demokratisk vedtak:** Endringen gjennomfører et vedtak sameiet allerede har fattet. Det gir forutsigbarhet og viser at sameiets beslutningsprosesser følges opp i praksis.
2. **Transparens og likebehandling:** Ved å bruke profesjonell oppmåling iht. NS 3940:2023 sikrer sameiet at like tilfeller alltid behandles likt. Fordelingen blir enkel å forstå og dokumentere for alle – nåværende og fremtidige seksjonseiere.
3. **Sammenheng mellom areal, kostnad og gjeld:** Det er økonomisk logisk at den som disponerer et større areal, og dermed har en høyere eiendomsverdi, også bærer en forholdsmessig andel av sameiets fellesgjeld og driftskostnader.
4. **Forutsigbarhet:** En direkte kobling mellom fysisk areal og økonomiske forpliktelser gjør fordelingen enkel å forstå og etterprøve, og gir et godt grunnlag for langsiktig planlegging.
5. **Enkel forvaltning:** Vedtektsfesting av oppmålt BRA gir forretningsfører et entydig grunnlag å fordele kostnader og renter/avdrag etter, noe som forenkler den løpende administrasjonen.

Oppsummering

Dette forslaget fullfører en prosess sameiet selv har initiert og vedtatt. Overgangen til BRA som felles fordelingsnøkkel for felleskostnader og fellesgjeld er en naturlig videreutvikling av sameiets forvaltning, basert på den oppmålingen styret fikk fullmakt til å gjennomføre. Ved å basere seg på NS 3940:2023 og eierseksjonsloven §§ 29 og 30 etablerer sameiet en modell som er juridisk holdbar, teknisk presis og lett tilgjengelig for alle parter – og som står seg godt også ved fremtidige endringer i sameiet.

Saksunderlaget er utarbeidet av styret og fremlegges som vedlegg til innkallingen.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET STRYKEJERNET

Møtedato:	mandag, 11. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Torshov kirke, Åsen gaten 25

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Per Christian Larsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Aleksander Nessa foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Lars Moastuen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

18 velg type eier
2 fullmakter
Totalt 20 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 250 000,-. Styret vedtar intern fordeling. Dette inkluderer honorar til ekstern styreleder på kroner 140 000,-

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg.

5.2. Valg av styremedlemmer

Petros Arvanitidis ble enstemmig valgt som styremedlem for to år.
Benedicte Bosdal Ingebrigtsen ble enstemmig valgt som styremedlem for to år.

5.3. Valg av varamedlemmer

Rita Helen Halse ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

5.4. Valg av valgkomité

Lars Moastuen ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Per Christian Larsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Petros Arvanitidis	På valg: 2028
Styremedlem:	Benedicte Bosdal Ingebrigtsen	På valg: 2028
Styremedlem:	Pål Sydengen	På valg: 2027
Styremedlem:	Thomas Dahlback	På valg: 2027
Styremedlem:	Even Larsen	På valg: 2027
Varamedlem:	Rita Helen Halse	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

---

6. Innmeldte saker

6.1 Vedtektsendring – Fordeling av felleskostnader

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Se innkallingen til møtet.

Vedtak:
Godkjent/Vedtatt med 20 stemmer for og 0 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

6.2 Oppussing av oppganger

Forslagstiller:
Nina Baastad og Knut Fossland

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det stemmers over forslag 1 alternativt 2

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret er positivt innstilt til å gjennomføre et slikt prosjekt. Samtidig står vi foran betydelige og påkrevde utbedringen av tak, fasader og drenering. Styret foreslår alternativt:
Styret vurderer det totale kostnadsbilde for rehabilitering av bygget når omfang er beskrevet og leverandør er valgt og vurderer deretter om oppganger skal pusses opp i denne runden.

Vedtak:
Alternativ 1 – Ikke godkjent/vedtatt med 1 stemmer for 19 stemmer mot. 0 blanke stemmer.
Alternativ 2 – Ikke godkjent/vedtatt med 1 stemmer for 19 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

6.3 Rehabilitering - Orienteringssak

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Informasjon tas til orientering.

Vedtak:
Det ble ikke stemt over saken, ettersom dette var en orienteringssak.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Per Christian Larsen	Lars Moastuen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

PER CHRISTIAN LARSEN Norge

Signert med Norsk BankID

14-05-2026 12:37:55 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Per Christian Larsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1293851
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1970-04-16

Per Christian Larsen
pcl@thegoodcompany.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.212.47.138

LARS MOASTUEN Norge

Signert med Norsk BankID

25-05-2026 06:36:51 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Lars Moastuen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-283149
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1983-03-18

Lars Moastuen
lars@moastuen.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.157.163.166

Boligsameiet Strykejernet

VEDTEKTER Boligsameiet Strykejernet

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET STRYKEJERNET

Vedtatt i ordinært årsmøte 06. april 2011

Sist endret i ordinært årsmøte (11.05.26) i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017.

§ 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Boligsameiet Strykejernet og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 30.07.1998.

Sameiet består av 80 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.07.1998.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 224 bnr. 22 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

Snr 79 er i henhold til oppdelingsbegjæringen seksjonert som næringsseksjon.
Sameiet vedtok på ekstraordinært årsmøte 21.06.04 å selge seksjonen til boligformål. Bruksendring til bolig er gitt av Plan- og bygningsetaten. Inntil reseksjonering med endring av formål fra næring til bolig finner sted, skal seksjonen i enhver sammenheng internt i sameiet anses som en boligseksjon, og den tillates ikke brukt til annet enn bolig.

§ 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet.
Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten.
Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.
Boligsameiet Strykejernet

§ 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

§ 2.4 Registrering av seksjonseiere
Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.
Den som kjøper eller på annen måte erverver av seksjon godkjennes under disse forutsetninger: Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være eier av en boligseksjon.
Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner. Forretningsfører administrerer dette på vegne av sameiet.
Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

§ 2.5 Utleie
Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører.

§ 2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ingen har rett til en bestemt bod med mindre boden er seksjonert som tilleggsdel eller er et vedtektsfestet enerettsareal. Bodene ligger normalt i fellesarealet, og styret forvalter dette. Basert på eierseksjonslovens regler om fellesarealer. Styret har derfor rett til å omfordele boder i fellesarealet i forbindelse med salg av fellesarealer.

Eiendommen er bygget før dagens byggeforskrifter, og alle sameiets leiligheter hadde opprinnelig en kjellerbod og en loftsbod.

For utbygde leiligheter vil TEK på det tidspunkt rammesøknaden fremmes og salget av fellesareal avgjøre størrelse og areal på boder.

Styret skal på Sameiets vegne tilstrebe en størst mulig utnyttelse av boder på fellesarealer.

Etter dagens TEK 17 (2021) er det kun krav om at boenheten har tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat. Minstekravet til sportsbod etter TEK 17 er 2,5 m2 for seksjoner inntil 50 m2 BRA, og 5 m2 for større seksjoner. Dette gjelder bare for omdisponering av fellesarealer i byggesaker etter TEK 17 forskriftens ikrafttredelse i 2017.

For Sameiet Strykejernet er 5 m2 minimum bod størrelse til hver eierseksjon. Styret skal på Sameiets vegne tilstrebe størst mulig boder i utnyttelse av sameiets fellesarealer.

Dersom deler av sameiets fellesareal (loft eller kjeller) i en av sameiets oppganger / gateadresser blir vedtatt solgt, med påfølgende omdisponering av fellesareal vil gjeldene vedtekter på søknadstidspunktet vært avgjørende for minimum bod størrelse for alle leilighetene i den respektive oppgangen. Boder skal da tilstrebes lik størrelse.

Styret utarbeider og vedlikeholder en bod-plan knyttet til sameiets seksjoner. Seksjoner med godkjent innebygget bod på tegninger hos Plan og Bygningsetaten Oslo vil ikke kunne kreve bod i fellesareal. Det samme gjelder utbygde seksjoner der utbygger har unnlatt å bygge innvendig bod i strid med salgsavtalen med sameiet.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Dersom eierseksjon/seksjonseier har installasjoner på fasader og eller fellesarealer som ikke er godkjent av en av følgende; Sameiet, Plan og Bygningsetaten Oslo og Byantikvaren står seksjonseier selv ansvarlig for tilbakeføring til opprinnelig stand.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det skal ikke hensettes eller lagres eiendeler på fellesarealer utenfor eierseksjonens tildelte bod arealer. Seksjonseier kan for kortere perioder avtale en tidsbegrenset lagring av eiendeler med Styret, forutsatt merking av samme eiendeler med navn.

§ 3 FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnadene skal normalt fordeles mellom seksjonene etter hver seksjons bruksareal (BRA).

Med bruksareal (BRA) menes areal beregnet i henhold til NS 3940. Det legges til grunn siste tilgjengelige og dokumenterte oppmåling for den enkelte seksjon.

Den enkelte seksjons andel av sameiets felleskostnader beregnes forholdsmessig ut fra seksjonens bruksareal sett opp mot samlet bruksareal for alle seksjoner i sameiet.

Samme fordelingsgrunnlag legges til grunn ved fordeling av sameiets gjeld, herunder all gjeld, inkludert lån opptatt til investeringer, vedlikehold og rehabilitering. Hver seksjon hefter for sin forholdsmessige andel av gjelden beregnet etter seksjonens bruksareal i forhold til sameiets totale bruksareal.

Dersom arealgrunnlaget for en eller flere seksjoner endres som følge av ny oppmåling, reseksjonering eller tilsvarende forhold, skal fordelingsgrunnlaget justeres tilsvarende fra det tidspunkt styret fastsetter.

Styret kan fastsette nærmere regler for praktisk gjennomføring av beregningene, herunder krav til dokumentasjon av areal, avrunding og oppdatering av fordelingsgrunnlaget.

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin andel beregnet etter bruksareal.

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

Seksjonseierne hefter kun etter sin andel overfor tredjemann for felleskostnadene.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 30.

§ 4. VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

For vann- og avløpsledinger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn

til seksjonen og for elektriske ledinger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers Vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Utskiftning og vedlikehold av soilrør, herunder hovedstamme frem til forgreiningspunktet inn til seksjonene, skjer for sameiets regning. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere rørinstallasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiet er ansvarlig for utskiftning av vinduer og ytterdører, men ikke for vedlikeholdet av disse. Med vedlikehold menes utbedring eller reparasjon tilbake til samme tilstand og utseende som er teknisk og økonomisk forsvarlig å gjennomføre. Eksempel: Knuses en vindusrute, og denne lar seg erstatte med en tilsvarende vindusrute, står vi overfor en reparasjon av vinduet, ikke en utskiftning.

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

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere. Formålet med reguleringen i denne paragrafen er å tydeliggjøre regler som allerede følger av eierseksjonsloven.

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

§ 4.2 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

§ 4.4 Vedlikeholdsfond
Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 5. STYRET

§ 5.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år, dog slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlemmene og varamedlemmer kan gjenvelges. Varamedlemmene velges kun for ett år av gangen.
Styret velges med alminnelig flertall. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 5.2 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

§ 5.3 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokoll skal fremvises på forespørsel fra en av sameiets seksjonseiere.

§ 6. ÅRSMØTET

§ 6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 6.2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

§ 6.4 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

§ 6.5 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§ 6.6 Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 6.7 Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 6.8 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 6. 12 Protokoll fra årsmøtet
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives

av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 7. REVISJON OG REGNSKAP

§ 7.1 Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 7.2 Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 8. FORRETNINGSFØRER
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg .

§ 9. MISLIGHOLD

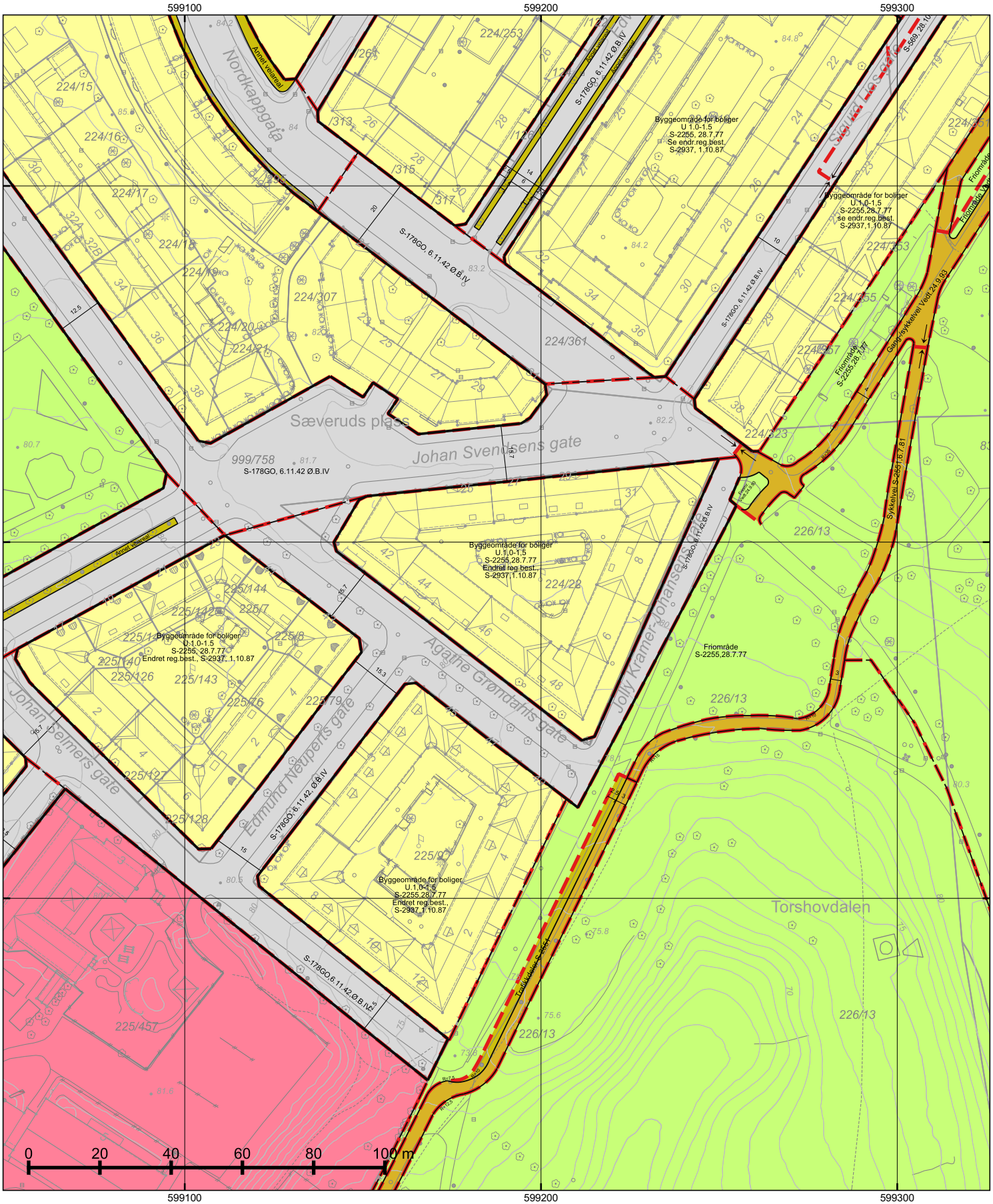
§ 9.1 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.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

§ 9.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.
Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 10. ENDRING I VEDTEKTENE

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

§ 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

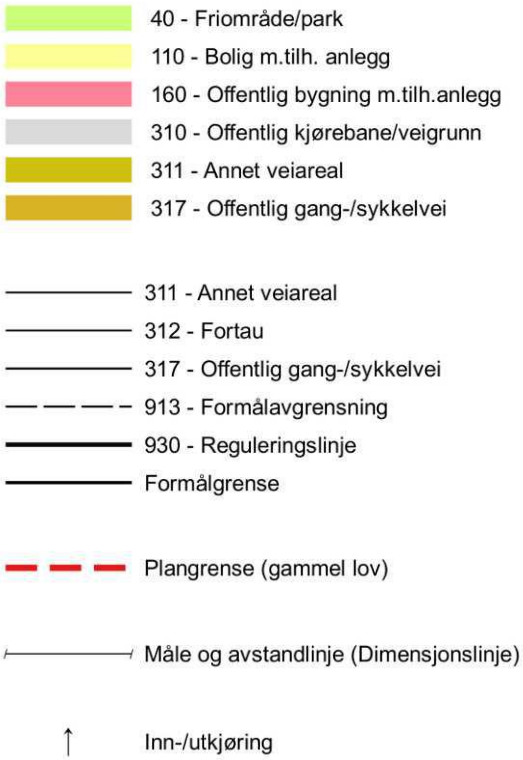
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

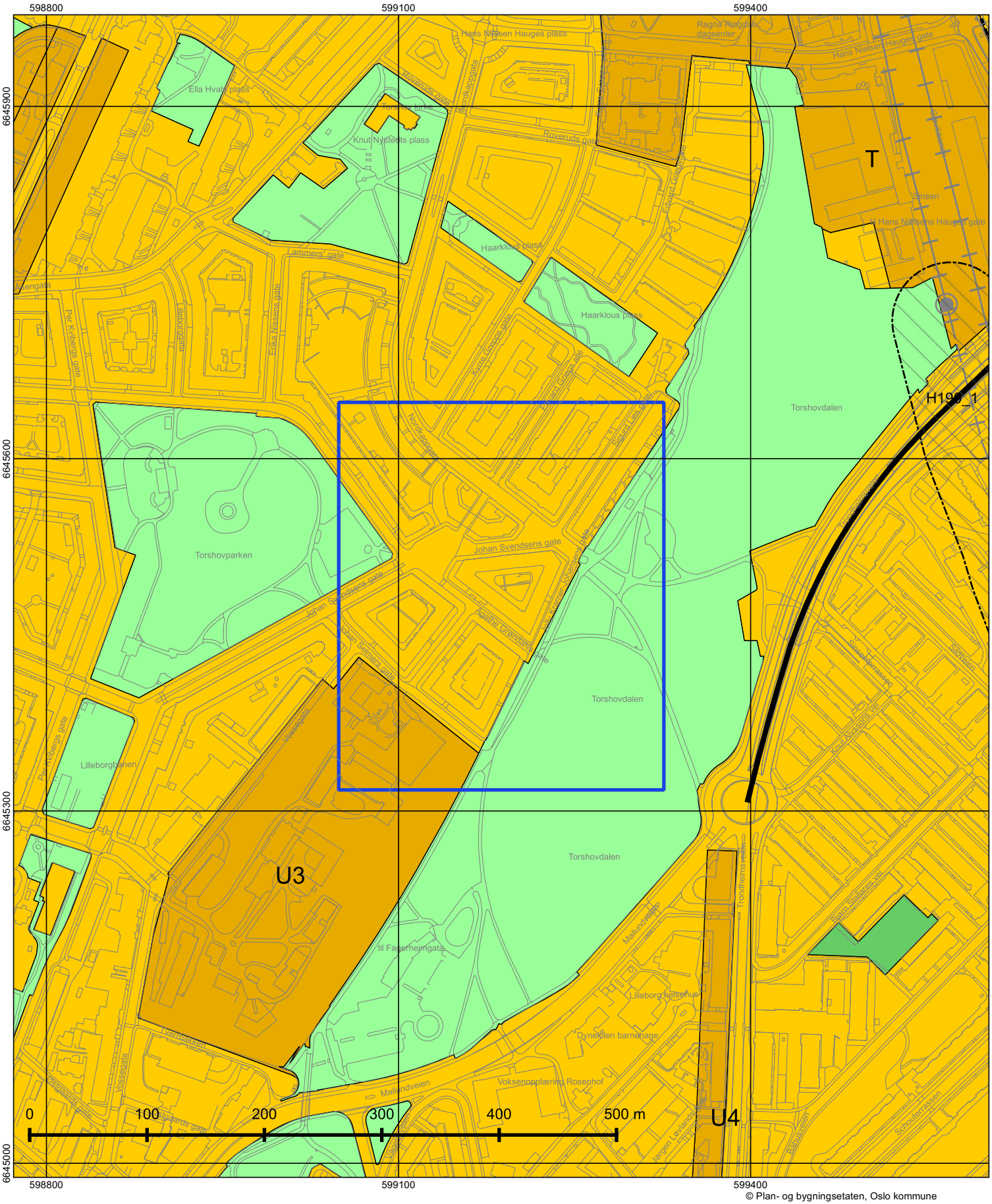
PlottID/Best.nr: 164343/ 86541760
Adresse: Johan Svendsens gate 31
Gnr/Bnr: 224/22
Deres ref.:
Kommentar:

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: 21.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164343/86541760
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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-2037,1.10.87 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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

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

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

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

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

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

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

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

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

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

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

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

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 224, Bruksnr 22, Seksjonsnr 25	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	3	Sagene
Adresse:				
Veiadresse: (fra bruksenhet)	Johan Svendsens gate 31, gatenr 13474 0475 Oslo	**Grunnkrets:**	1908	Åsen rode 8
		Valgkrets:	303	Nordpolen skole
Oppdatert:	11.04.2016	**Kirkesogn:**	1040102	Torshov og Lilleborg
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	04.01.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	97/7 123
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 672,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Type
Kontaktinstans eier	874780782	Oslo Kommune Eiendoms- og Byfornyelsesetaten Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo	Organisasjonsledd

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	16.11.2023	Avgiver	0301/224/22/0/25	0,0
	Matrikkelført:	16.11.2023			

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Johan Svendsens gate 31	H0103	Bolig	90,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 209,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 209,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1924
Vannforsyning:				Antall boliger:	9
Bygningsnr:	80552181			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		279,0		279,0			
H01	3	279,0		279,0			
H02	3	279,0		279,0			
H03	3	279,0		279,0			
L01		93,0		93,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Johan Svendsens gate 31	H0103	Bolig			1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	14.07.2025
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	80552181 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							

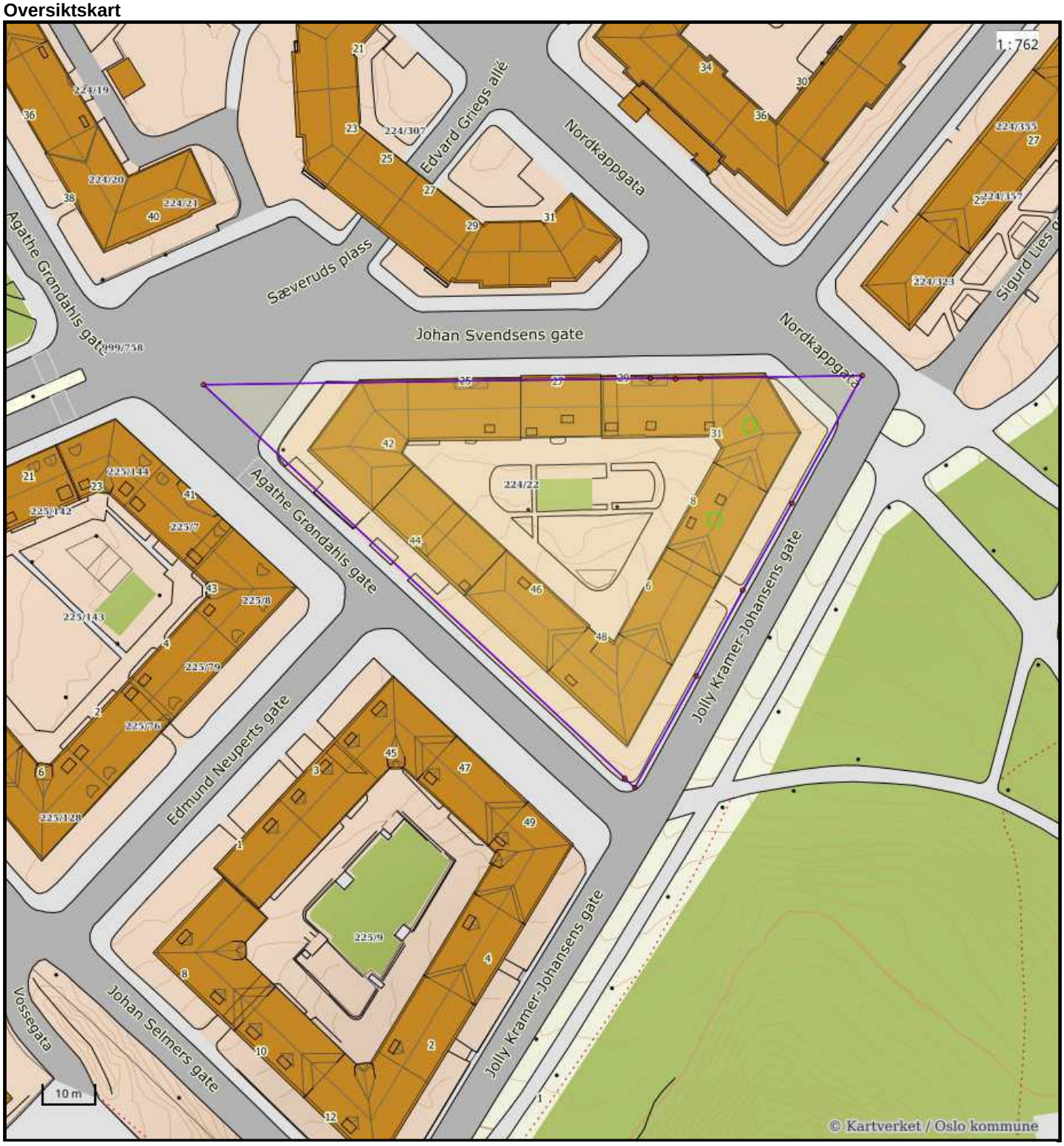
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Vidringstad Tonje Abrahamsen	200493

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

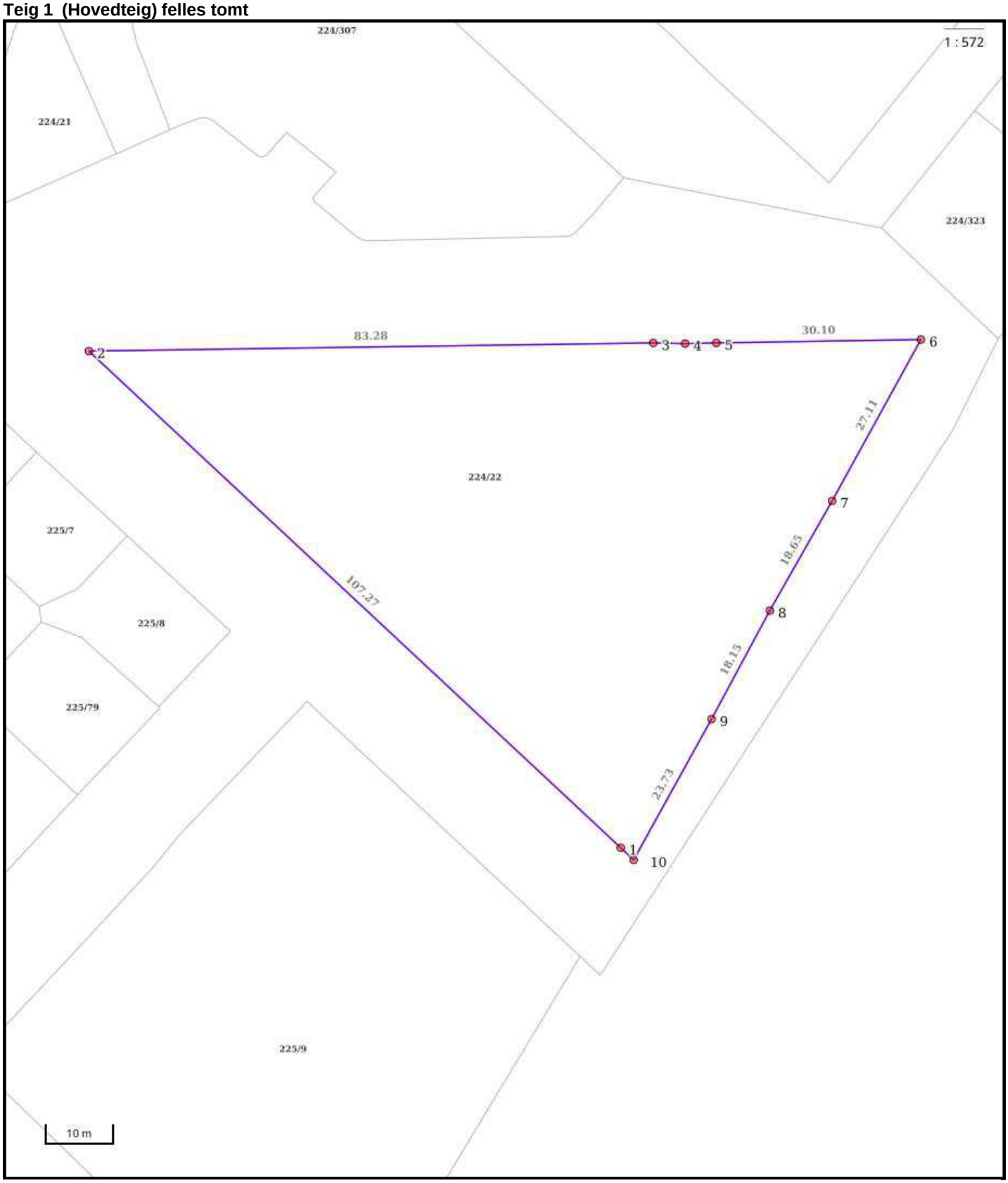
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 672,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 444,55	599 211,59	107,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 645 510,34	599 126,86	83,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 645 519,14	599 209,67	4,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 645 519,39	599 214,33	4,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 645 519,94	599 218,96	30,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 645 523,18	599 248,89	27,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 645 498,31	599 238,10	18,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 645 481,33	599 230,38	18,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 645 464,64	599 223,24	23,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 645 442,93	599 213,67	2,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Anmeldelse No 840 1922 1

T. Sagavingen V

Torzhaug XV.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 42 Agatha Grøndahlsgate 7 med 25, 27, 29, 31 Prinds eidsvoldsgaten

Indlevert 4 sept. 1922 Attesteret

200/1922

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

Kristiania den 5/9 22.

KRISTIANIA 760/1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA R

J. Pettersen

840/22

OPMÅLING OG REGULERINGSCHEFEN KRISTIANIA 1392/1922

Naboforholdet er angit paa situationsplanen med blyant

Oslo 6 Septb. 22

Nilsaabra

bt

840-1922

KRISTIANIA BYGG- OG EIENDOMSVESEN

914

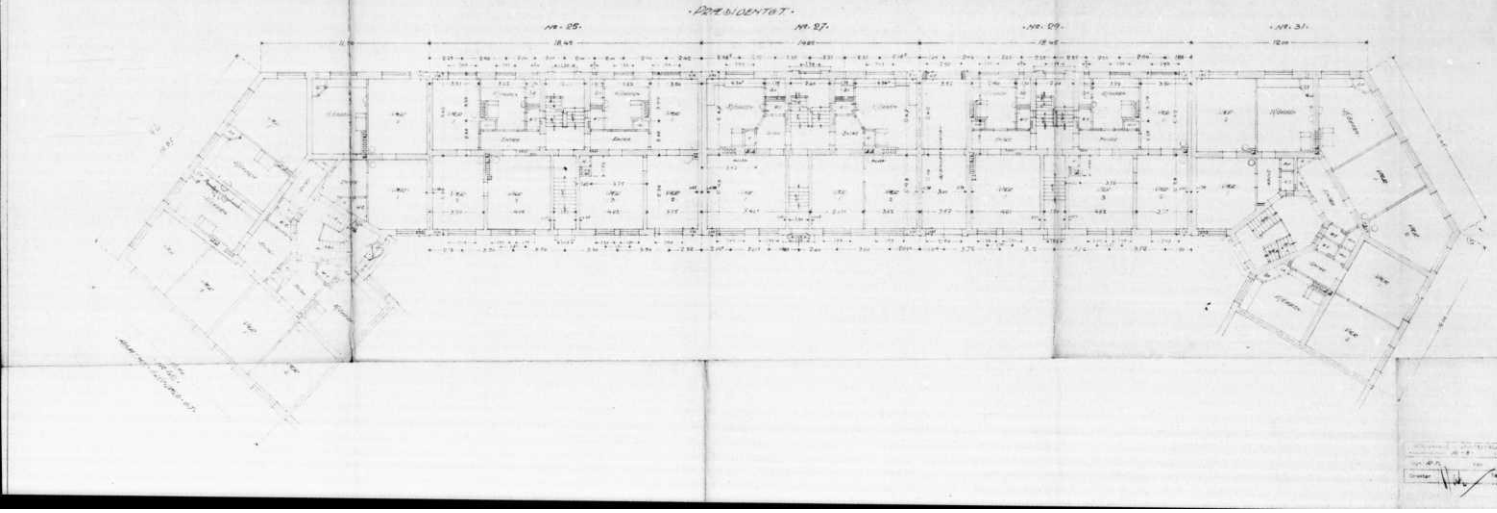
TRONDHEIMSVEIEN XI : MTD.NR. 42 TIL MARITHE BØTHOLDT og MTD.NR. 25-27-29 og 31 TIL FORMIDDENTOT.

2. ETG. PL. 1 ST ETAGE.

SKAL 1:100.

NEDFOTOGRAFERT 13 X

FORMIDDENTOT.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn. av dusjbad i 2.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Johan Svendsens gt. 31		**63/2595/BF**

Byggherre

Karl E.Andresen,
Johan Svendsens gt.31,

Oslo 4.

Ansvarshavende

Murmester Karsten Nilsen,
Ant.Tschudis vei 9,

Oslo 5.

Dato
4-1-64.

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

Bygningsinspektør
Knare Bogbo

T.Bach

C 15 . 10 000. 1375/62. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Hobbyrom i kjeller og ny trapp til 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Johan Svendsens gate 31		75/620

Byggherre

Arild Olsen,
Johan Svendsensgt. 31,

Oslo 4.

Ansvarshavende

d.s.

Dato GT/IT.

19. juni 1978

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

For bygningssjefen

G. Torp

fung. Bygningsinspektør
G.Torp

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

Skl. C-16. ANSVARSRETT

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] - 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Innredning av rom i under etasje.**

Arbeidssted	Matr. nr	Løpe nr
Johan (Svendsensgate 31		**82/2902**

Bygherre

Dag Bøyesen
Johan Svendsensgate 31

OSLO 4

Ansvarshavende

Tømrer Helge Winsvold
Islandsgaten 6

OSLO 6

PKB/BS
Dato
26-august 1983.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

3K C IA ANSVORD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

199403067 9

Bøyesen, Dag
Johan Svendsens gate 31
gt. 30

0478 OSLO

Olsen, Knut
Agathe Grøndahls

0478 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940054821	97/50761
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	1. september 1997

Arbeidssted : 224/0022 Johan Svendsens gate 31
Byggherre : Bøyesen, Dag, Johan Svendsens gate 31, 0478 OSLO
Arbeidets art: ENDRING - SAMMENSLÅING AV LEIL.

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 28.08.97.

Når punkt 1 er utført gjelder denne melding som midlertidig brukstillatelse for leilighet.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.06.98:

1. Rørgjennomføringer som bryter branncellebegrensende bygningsdel, må utføres slik at bygningsdelens brannskillende konstruksjon opprettholdes og slik at det oppnås tilstrekkelig beskyttelse mot spredning av røyk. Vi gjør oppmerksom på at brennbart skum ikke tillates å benyttes.

2. Ferdigattest fra Oslo vann- og avløpsverk som viser at rørleggerarbeidene er godkjent og funnet i orden må innsendes.

3. Ventilasjon for Wc/dusjrom og kjøkken må utføres i h.h. til byggeforskriftenes kap. 47.
Vi minner om at ventilasjon må føres over tak og tillates ikke plassert i yttervegg.

4. Klesbod mangler tilfredstillende ventilasjon.

5. Peis på kjøkken må oppsettes som vist på godkjent tegning.
Beregninger som viser at bærekonstruksjon holder beregningsmessig må innsendes.
(Lette elementpeiser er unntatt av denne regel.)

6. Ekspedisjonsdokumentet "pipeattest" blir oversendt brann- og feiervesen. Bekreftelse på at ildted er godkjent og funnet i orden avventes.

Ansvarshavendes skriftlige melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

199403067 9

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

9 19940306 7

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- * ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

* Kan ikke ses i VG innsyn/Ortofoto

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MALARCHITECTURE
p.b. 2821 Tøyen
0608 OSLO
mirza@malarchitecture.com

Dato: 18122008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200710339-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHAN SVENDSENS GATE 31	Eiendom:	224/22/0/0
Tiltakshaver:	Duc Minh Truong	Adresse:	Libakkveien 13, 1184 OSLO
Søker:	MALARCHITECTURE	Adresse:	p.b. 2821 Tøyen, 0608 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - JOHAN SVENDSENS GATE 31

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Dag Haraldsen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Duc Minh Truong, Libakkveien 13, 1184 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Malarchitecture
Postboks 2821 Tøyen
0608 OSLO

Dato: 05.10.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200915278-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Jahnsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHAN SVENDSENS GATE 31	Eiendom:	224/22
Tiltakshaver:	Jo Borkhus	Adresse:	Johan Svendsens gate 31, 0475 OSLO
Søker:	Malarchitecture	Adresse:	Postboks 2821 Tøyen, 0608 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - JOHAN SVENDSENS GATE 31

Jamfør plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.10.2011 av:

Anita Jahnsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Jo Borkhus, Johan Svendsens gate 31, 0475 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/11552-5	Nils-Bjørnar Flatlandsmo	27.10.2026

Adresse: Maridalsveien 262
Eiendom: 57/26, 224/22
Ansvarlig søker: KOLON ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: TONJE ABRAHAMSEN VIDRINGSTAD

Ferdigattest - Johan Svendsens gate 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring, mottatt 26.10.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

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

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Nils-Bjørnar Flatlandsmo
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Vida Juul Oftebro
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Fasade mot bakgård
Plan kjeller
Situasjonsplan
Snitt A

Mottakere:
KOLON ARKITEKTUR AS, Sofia Nagell

Kopi til:
TONJE ABRAHAMSEN VIDRINGSTAD



PLAN KJELLER - EKSISTERENDE SITUASJON
Basert på sist godkjente tegning, saksnummer 197500285



PLAN KJELLER - NY SITUASJON

Kolon Arkitektur
Markveien 11, 0554 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no

kol on
ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
533	**224/22**	**1:100**	**A3**
Fase.	Dato opprettet	Tegningsnr.	
Søknad	**20.05.2025**	**A20-01**	

Tegning
Plan Kjeller
Tonje Vidringstad
Johan Svendsens gate 31
0475 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B		SØKNAD	16.06.2025	SNA	
A		Byantikvar	27.05.2025	SNA	
0		Tegning opprettet	20.05.2025	SNA	



FASADE MOT BAKGÅRD - NY SITUASJON

Kolon Arkitektur
Markveien 11, 0554 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no

kolon ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
533	**224/22**	**1:100**	**A3**
Fase.	Dato opprettet	Tegningsnr.	
Søknad	**20.05.2025**	**A40-01**	

Tegning

Fasade mot bakgård - ny situasjon

Tonje Vidringstad
Johan Svendsens gate 31
0475 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B		SØKNAD	16.06.2025	SNA	
A		Byantikvar	27.05.2025	SNA	
0		Tegning opprettet	20.05.2025	SNA	

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 224 Bnr.: 22 Fnr.: Snr.: 25

Adresse(r):

Gateadresse:	Johan Svendsens gate 31
Gatenr:	13474
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0475 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:19.10.2026 kl. 09.36

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

1985/730-84/105 04.01.1985	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2022/825180-1/200 27.07.2022 21:00	OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING VEDERLAG:

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1951/414053-85/105 06.11.1951	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 70 år ÅRLIG AVGIFT NOK 46,854 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
1985/22276-1/105 22.04.1985	** NYE VILKÅR Bestemmelse om forkjøpsrett Festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra grunneier Innført etter tgl § 18. 02.04.2013 I.D. e.f.

Heftelser i festerett:

1951/414053-85/105 06.11.1951	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 70 år ÅRLIG AVGIFT NOK 46,854 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

1985/22276-1/105 22.04.1985	** NYE VILKÅR Bestemmelse om forkjøpsrett Festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra grunneier Innført etter tgl § 18. 02.04.2013 I.D. e.f.
1985/730-62/105 04.01.1985	ERKLÆRING/AVTALE GJELDER FESTE PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR NOK 10.000,-. MED PRIORITET ETTER NOK 200000 OVERDRAGELSE/FREMLEIE SKAL GODKJENNES AV STYRET GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/825475-1/200 27.07.2022 21:00	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 6 500 000 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 710 691
2025/498608-1/200 06.05.2025 11:21	** ENDRING VED FUSJON TIL: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332 FRA: SPAREBANKEN SØR ORG.NR: 937 894 538 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/502252-1/200 06.05.2025 16:20	** ENDRING VED FUSJON TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 710 691 FRA: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 467 002 ELEKTRONISK INNSENDT

Leieavtaler:

1957/404113-1/105 13.03.1957	RETTIGHET GJELDER FESTE Rettighetshaver: OSLO LYSVERKER AS ORG.NR: 962 942 172 LEIEAVTALE ÅRLIG LEIE KR. 420,- UOPPSIGELIG FRA LEIERS SIDE MED FLERE BESTEMMELSER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1984/63868-1/105 11.12.1984	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: gnr 224 bnr 23, 24, 25, 141, 142, 223, 224, 225, 226 og 227 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1985/730-61/105 04.01.1985	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 25 Formål: Bolig Sameiebrøk: 97/7123

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

04.JAN.85 000730

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes Oslo byskriverembe p.b. 8133 Dep, OSLO 1, i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tin lysingspapir, jfr tinglysingsforskriftenes § 6

BYSKRIVEREN I OSLO

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Hans Petter Slåttelid,	Agathe Grøndahlsg.48, Oslo 4	419195

1. EIENDOM

Gnr	Bnr	Kommune
224	22	Oslo

2. HJEMMELSHAVER(E)

Navn: Borettslaget Torshov Kv XV

Fødselsnummer:

3. BEGJÆRING

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

4. EGENERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheten Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr 2 og 3).

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

[X] bruksenhetenes areal

eller

[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr 1 (§ 5 nr 4 tredje ledd)

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr 4 tredje ledd

eller

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

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. TEGNINGER M.V.

Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert.

På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

11.83

Avskriftens riktighet bekrefter

6. FORDELINGSLISTE

Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	83	21	B	64	41	B	64	61	B	71
2	B	83	22	B	63	42	B	145	62	B	87
3	B	68	23	B	128	43	B	64	63	B	106
4	B	62	24	B	78	44	B	59	64	B	71
5	B	64	25	B	97	45	B	60	65	B	67
6	B	68	26	B	79	46	B	116	66	B	71
7	B	128	27	B	78	47	B	59	67	B	139
8	B	64	28	B	78	48	B	60	68	B	67
9	B	76	29	B	79	49	B	77	69	B	154
10	B	107	30	B	149	50	B	77	70	B	117
11	B	76	31	B	78	51	B	58	71	B	103
12	B	75	32	B	50	52	B	81	72	B	103
13	B	131	33	B	39	53	B	77	73	B	74
14	B	75	34	B	96	54	B	77	74	B	103
15	B	111	35	B	63	55	B	58	75	B	69
16	B	65	36	B	62	56	B	81	76	B	74
17	B	66	37	B	63	57	B	140	77	B	103
18	B	64	38	B	63	58	B	77	78	B	134
19	B	63	39	B	130	59	B	58	79	N	334
20	B	66	40	B	63	60	B	138	80	N	187
									81	N	68
Sum teller = nevner			Sum teller = nevner			Sum teller = nevner			Sum teller = nevner		7.123

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

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

7. SUPPLERENDE TEKST

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000 i hver seksjon til dekning for fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 200.000 og er uten opptrinnsrett. Styret kan foreta prioritetsvikelse.

Erverver av seksjon og fremleier av bruksenhet skal godkjennes av styret.

Dato
12.12.1984

Sted
Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Borettslaget Torshov Kv XV

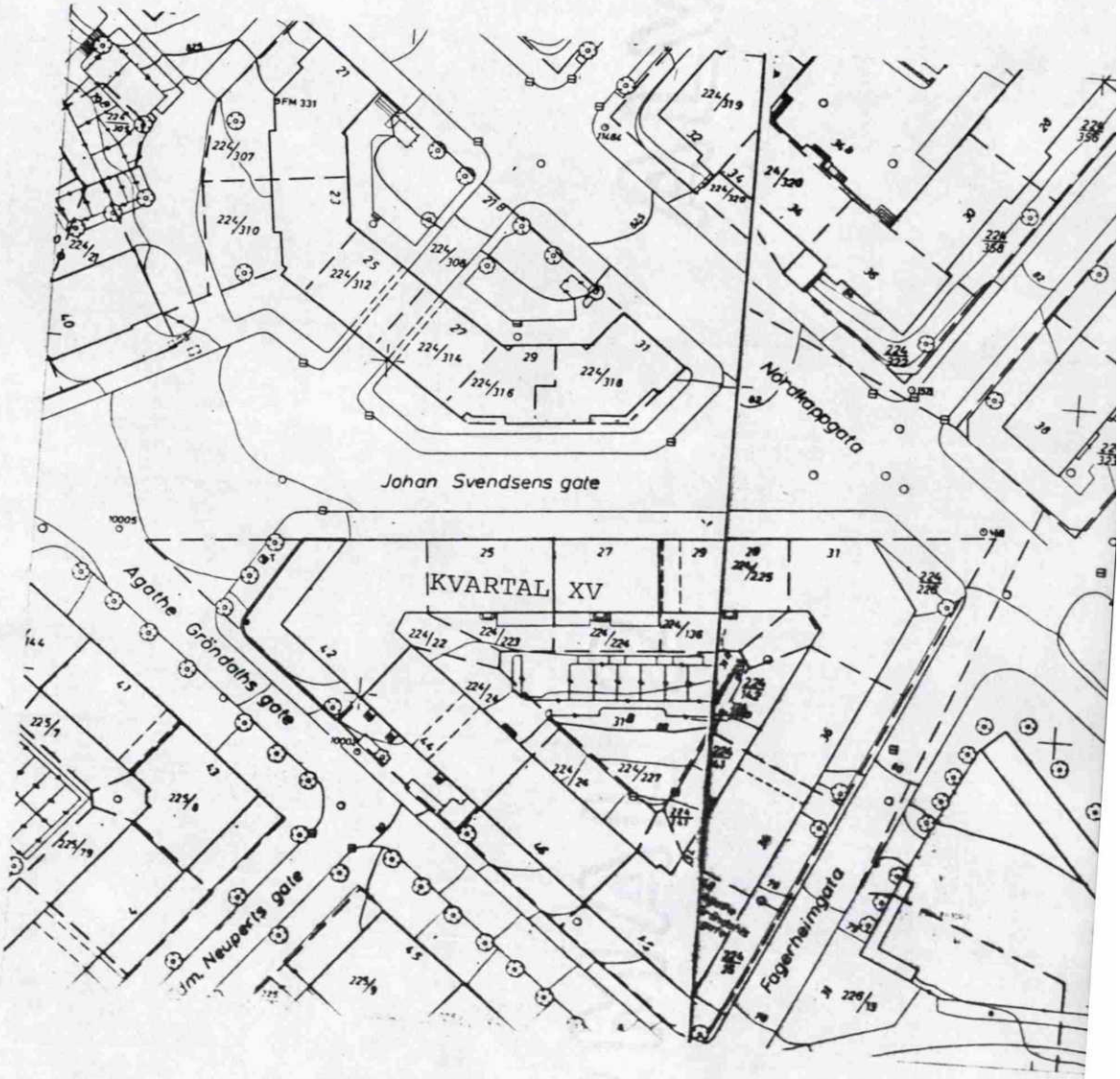
Borettslaget
Torshov kv. XV

Lasse Bjølgerud
Lasse Bjølgerud

Dag Bøyesen
Dag Bøyesen

Underskriftene bekreftes

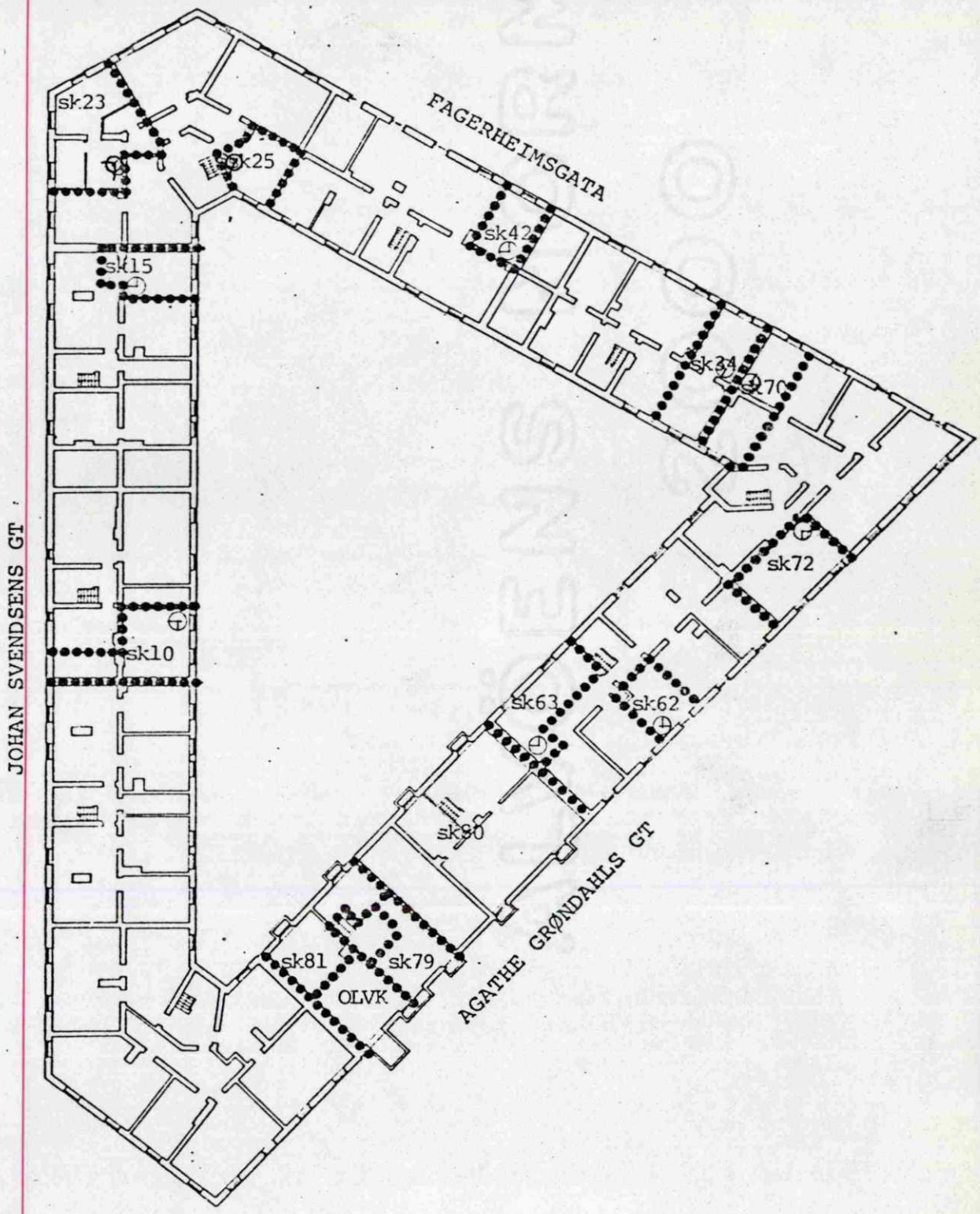
ADVOKAT
HANS SLÅTTELID
M.N.A.



SITUASJONSPLAN M 1:1000

BOLIGSAMEIET STRYKEJERNET

SIDE 1

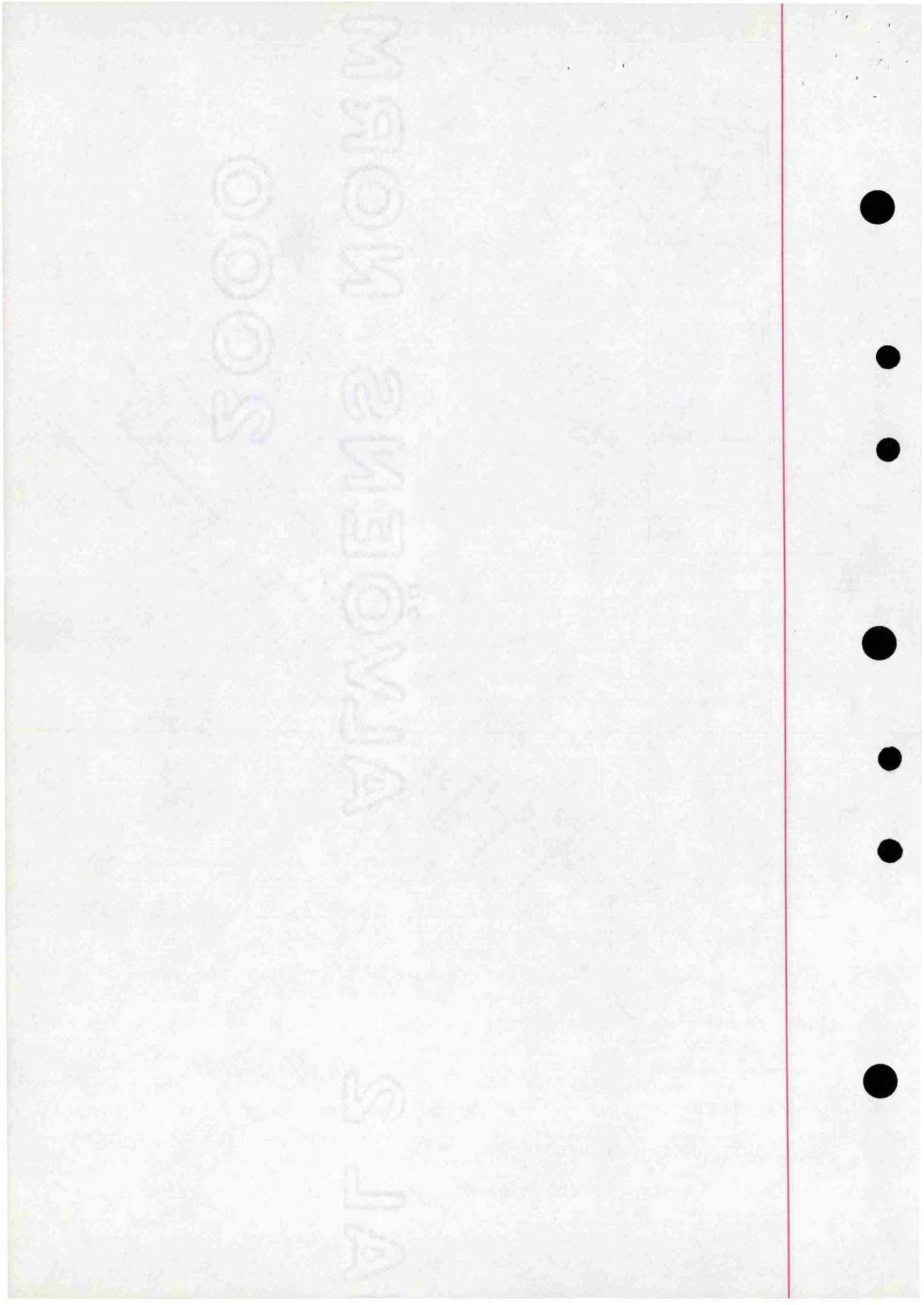


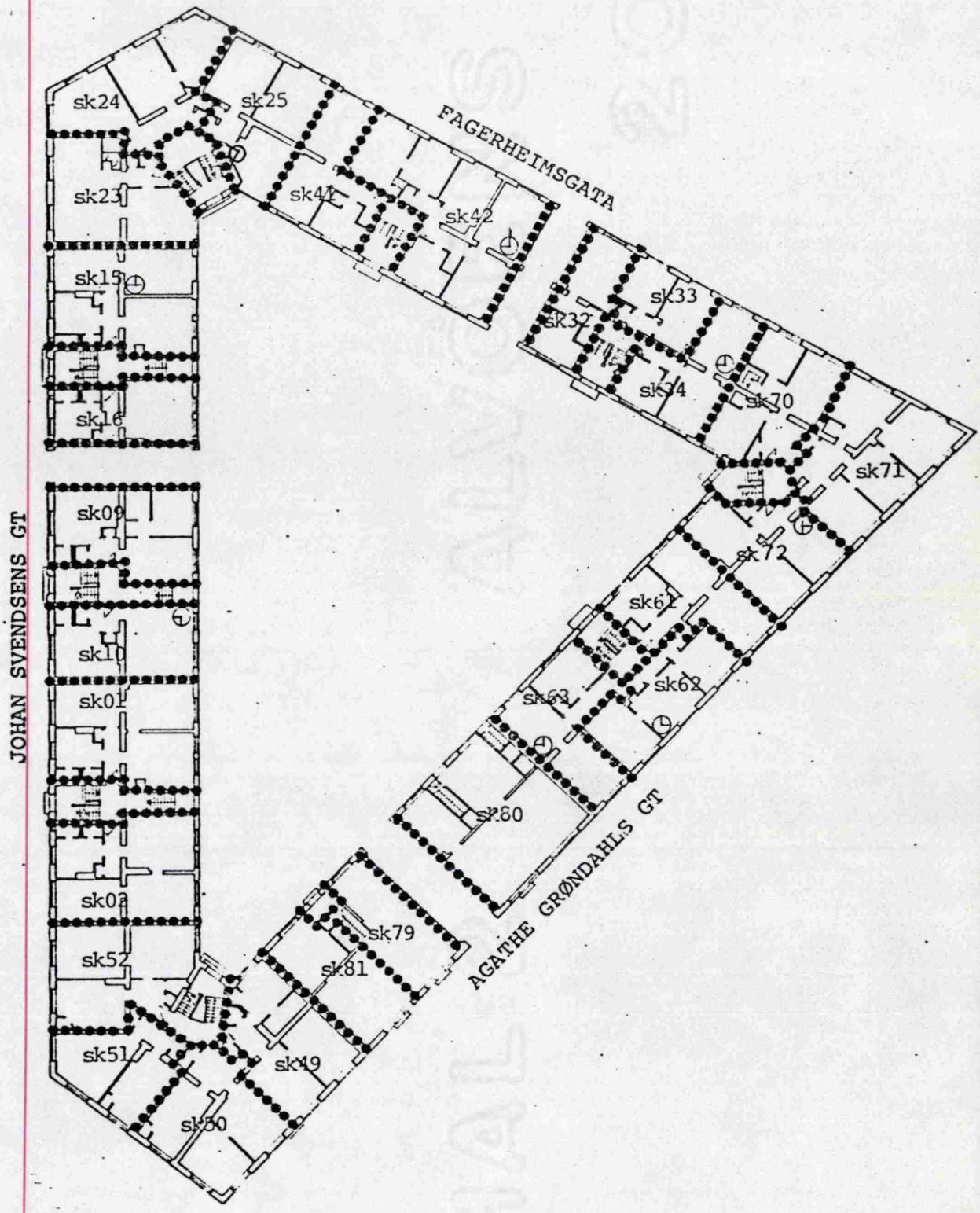
KJELLER

BOLIGSAMEIET STRYKEJERNET

⊕ : trappeforbindelse

SIDE 2


5000
ARNOEWEG

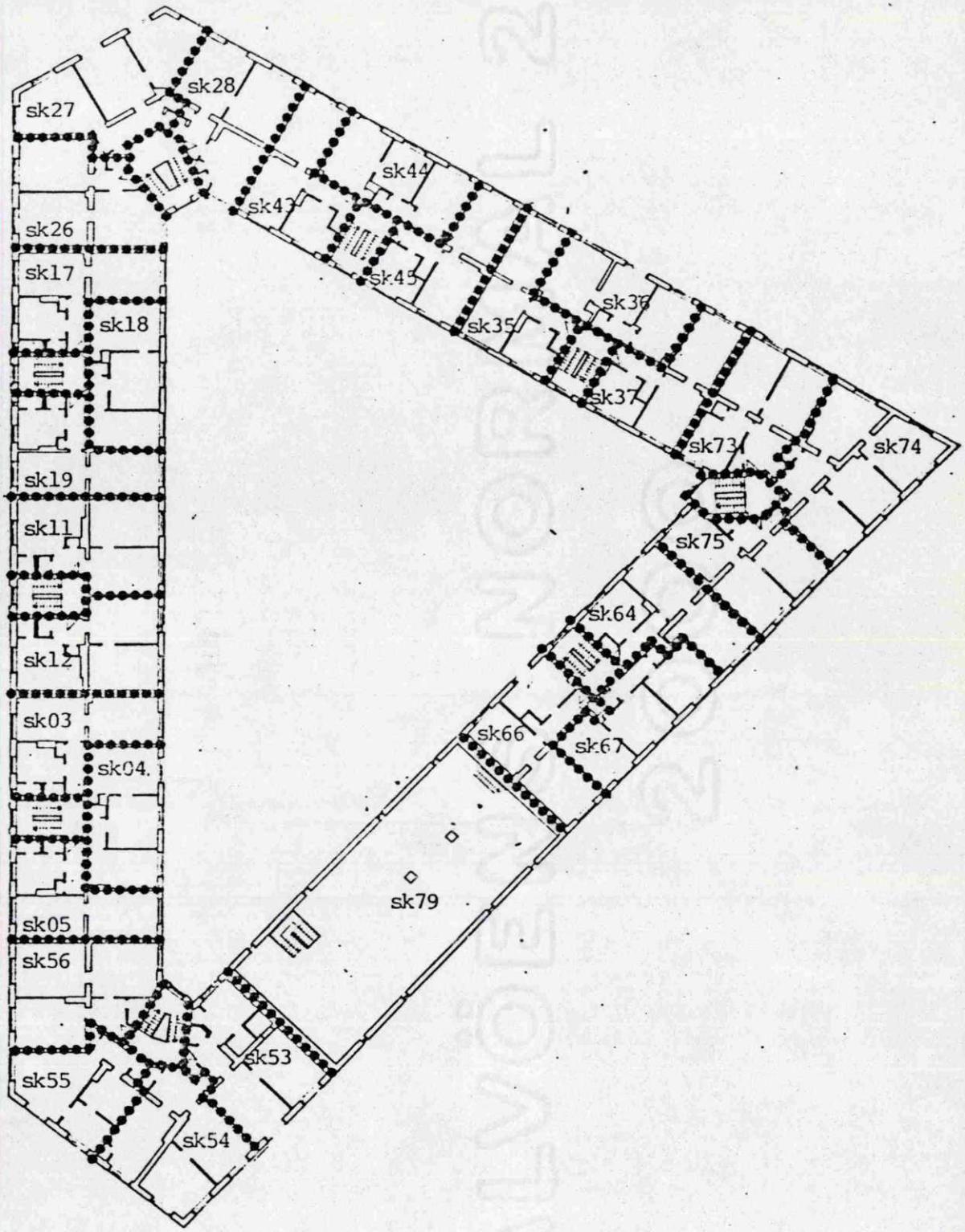


1. ETASJE

BOLIGSAMEIET STRYKEJERNET

Ⓣ: trappeforbindelse

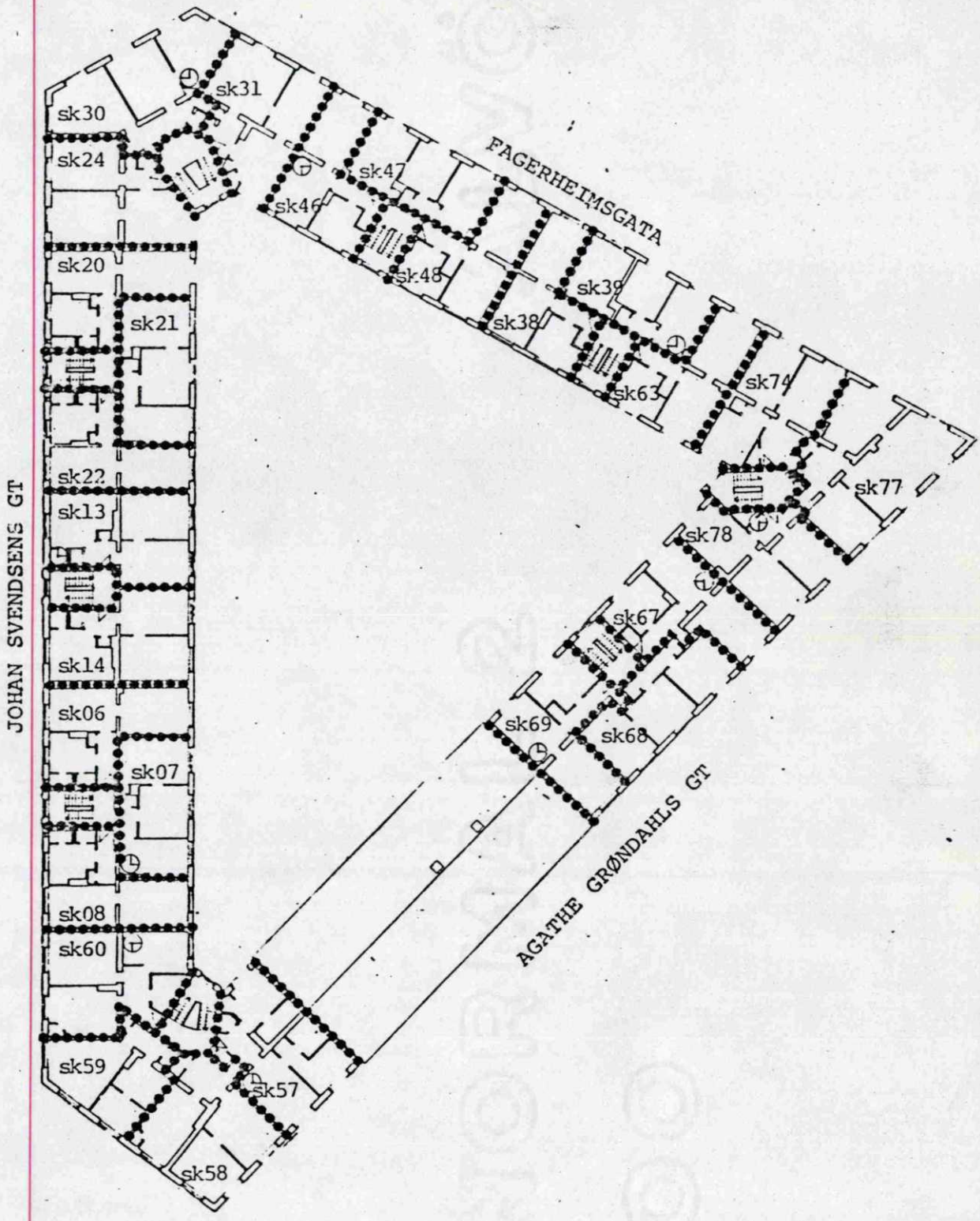
SIDE 3



2. ETASJE

BOLIGSAMEIET STRYKEJERNET

SIDE 4

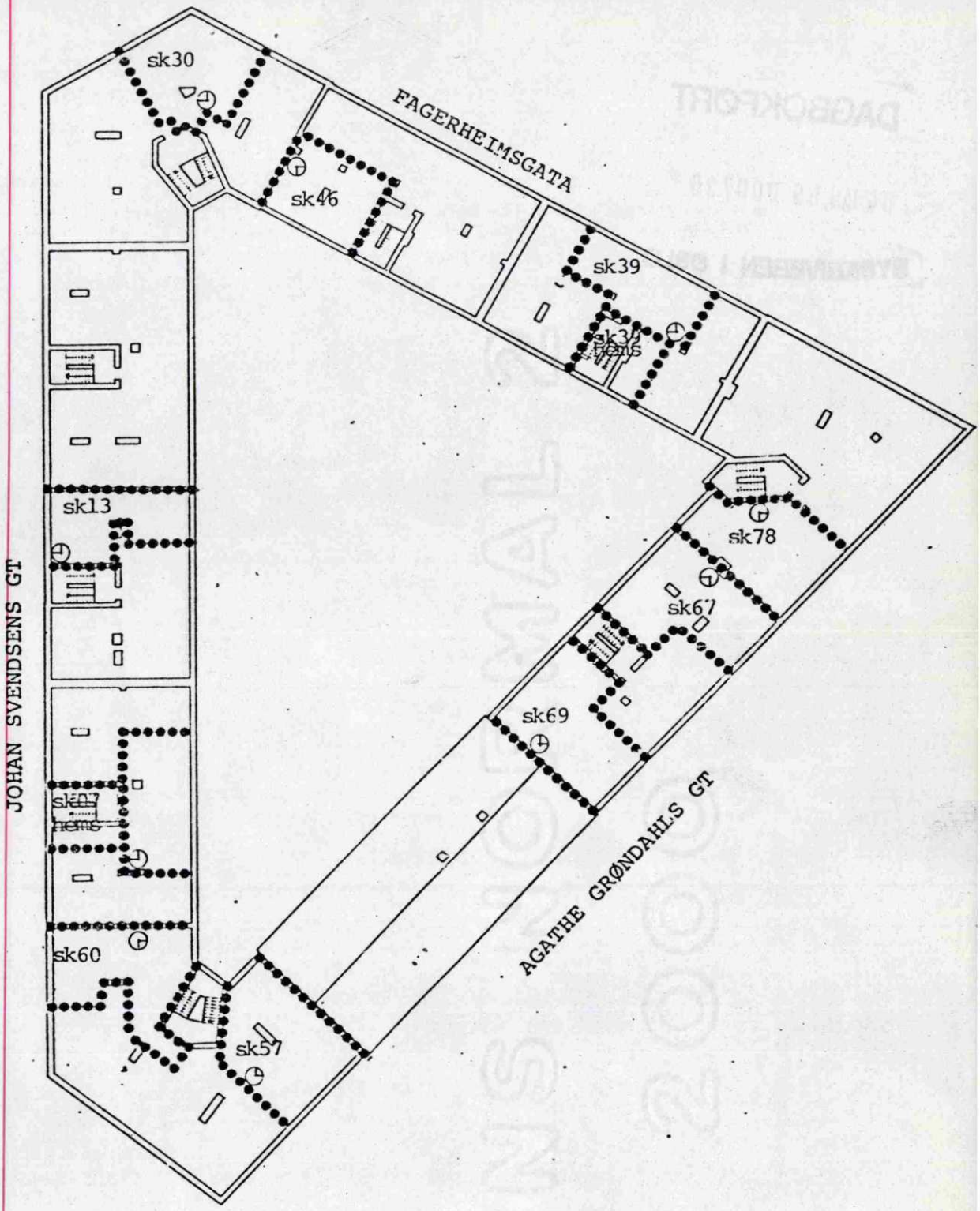


3. ETASJE

BOLIGSAMEIET STRYKEJERNET

Ⓣ : trappeforbindelse

SIDE 5



LOFT

BOLIGSAMEIET STRYKEJERNET

⊕ : trappeforbindelse

SIDE 6

DAGBOKFØRT

04.JAN.85 000730

BYSKRIVEREN I OSLO

STATENS SOSIALTJENESTE

~~Ole Buddsgt 25~~
Tagheimsgt. 34
Skyld. kr. 1680.-

nr. 140533/1951
6/11

Gnr. 224 Bnr. 22

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo. Leiegårder.,.....

en del av eiendommen .Torshov. kvartal. XII-XIII-XIV-XIVB. og. XV.....

Denne har fått matr.. nr.. som er spesifisert på vedheftede tillegg,... 4/5-21/8-22 og 15/8-22, 15-12-23

og er 21604,9... m² stor. Målebrev, datert ..15/10-1923..., tinglyst og 4/3-1924 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ..70..... år og regnes fra ..1/11-1951... Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..6481,-..... beregnet etter ..3%.... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m_2 ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5. og 1/11 og første gang ..1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 31 oktober 1951

Som fester:

A/s Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Oslo

Utskriftsdato: 21.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 21.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-224/22 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Johan Svendsens gate 31 0475 OSLO
Fakturamottaker:	Boligsameiet Strykejernet c/o Solibo As, Dronning Eufemias Gate 16, 0191 OSLO
Eiernavn:	Boligsameiet Strykejernet

Kommunale avgifter	NOK 1 222 227,29
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 1 222 227,29

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	4	**306 264,90**	**0,00**	26090000065468023	12278707	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**306 264,90**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	14 694,00
Renovasjonsgebyr	344 597,13
Vann- og avløpsgebyr	862 936,16
Totale avgifter	**1 222 227,29**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 21.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-224/22/0/25 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Johan Svendsens gate 31 0475 OSLO
Fakturamottaker:	Svendsen Vegard Bakke Johan Svendsens gate 31 0475 OSLO
Eiernavn:	Svendsen Vegard Bakke

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Johan Svendsens gate 31

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	4 min	
160 elever, 12 klasser	0.4 km	
Sinsen skole (1-7 kl.)	9 min	
603 elever, 30 klasser	0.7 km	
Nordpolen skole (1-10 kl.)	9 min	
614 elever, 34 klasser	0.7 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	13 min	
227 elever, 16 klasser	1.1 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	19 min	
498 elever, 30 klasser	1.5 km	
Foss videregående skole	19 min	
600 elever, 20 klasser	1.6 km	
Nydalen videregående skole	7 min	
960 elever	2.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæveruds plass	2 min	
Linje 30	0.1 km	
Sinsenterrassen	4 min	
Linje 17	0.3 km	
Sinsen	9 min	
Linje 4, 5	0.6 km	
Grefsen stasjon	12 min	
Linje RE30, R31	1 km	
Oslo S	10 min	
Totalt 24 ulike linjer	3.8 km	

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (1-5 år)	3 min	
45 barn	0.2 km	
Torshovtoppen barnehage (1-5 år)	4 min	
63 barn	0.3 km	
Åsenhagen barnehage (1-5 år)	7 min	
24 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Joker Torshov	2 min
Bunnpris Sinsen	5 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	9 min
Vitusapotek Sinsen	8 min
Sandaker Vinmonopol	9 min

SPORT

Torshovdalen	3 min
Haarklous plass	4 min
Fresh Fitness Sinsen	9 min
SATS Carl Berner	10 min

«Luft, grønt, fredelige og sosiale bakgårder, nærhet til park, perfekt avstand til byen pr sykkel, Akerselva.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

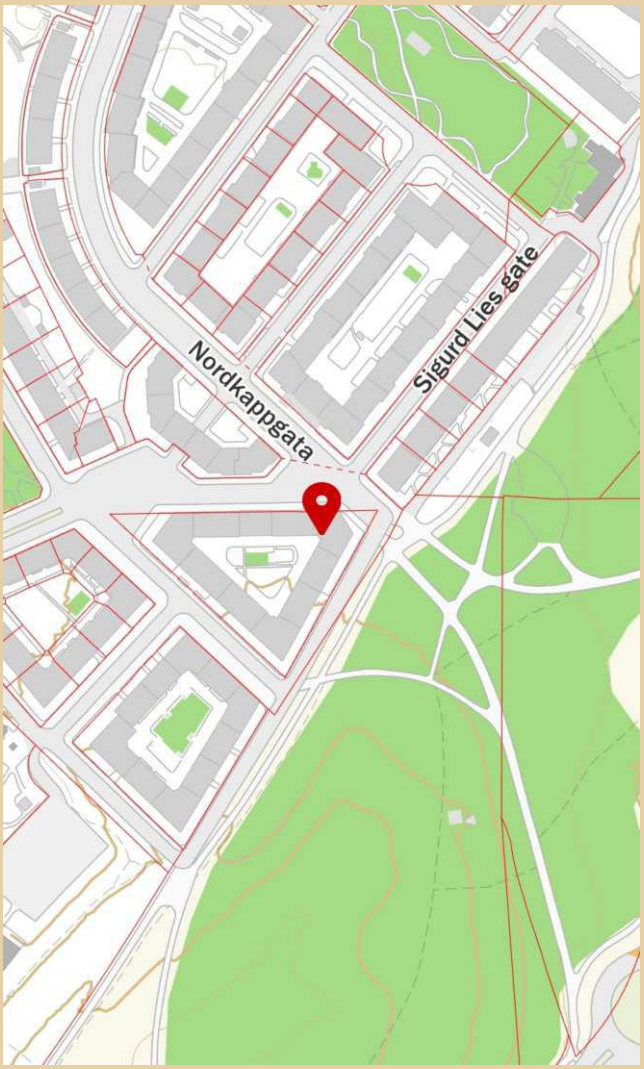
Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Johan Svendsens gate 31, 0475 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 22, Snr. 25, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260237

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.
