NORDVIK

Suhms gate 14

3 soverom | 159 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Suhms gate 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
19	Nabolagsprofil
21	Vedlegg
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Stor, klassisk og moderne 5-roms | Betydelig oppusset i 2023 | Peis | Sjarmerende bakhage | Etterspurt beliggenhet!

Prisantydning	**15 000 000,-**
Omkostninger	**12 696,-**
Totalpris	**15 012 696,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 500,-**
BRA-i	**159 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1919**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Stor gjennomgående 5-roms beliggende i en ærverdig bygård fra 1919. Her får du klassiske detaljer, store vinduer, godt lysinnslipp, tre ildsteder, høyt under taket, og store rom. Leiligheten ligger i høy 1. etg og oppleves lys med delikate fargevalg på vegger, lekkert kjøkken og to bad fra 2023. Bygården har forhage mot Suhmsgate og kanskje områdets fineste bakhage med fantastiske solforhold og vakker beplantning i nærmest direkte tilknytning til leiligheten, bare en halv trapp ned. Størrelse, planløsning og beliggenhet gir nesten en følelse av townhouse. Ettertraktet beliggenhet i et sentralt, men tilbaketrukket område på Marienlyst/Fagerborg.

Påkostet kjøkken og to bad tegnet av Taktil arkitekter
Sogner til Marienlyst skole
Bodplass på 33 kvm
Praktisk vaskerom
Gulvvarme

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 159 kvm
Bruksareal: 192 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0033/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Miria Grisot
Torbjørn Tryti

Kjøpesum og omkostninger
15 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
690,- (Panteattest)
3 600,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
8 406,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
12 696,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
22 196,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 012 696,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 022 196,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1919

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 159 kvm
BRA-e: 33 kvm
Totalt BRA: 192 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 159 kvm. Entré, hall, gang, kjøkken, stue, to bad, tre soverom og rom med vaskemaskin
Total BRA: 159 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 24 kvm. Bod
Total BRA: 24 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod, innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har gulvareal (GUA) på ca. 14 m².
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023+AC:2024), 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.

Innhold
Entré, hall, gang, kjøkken, stue, to bad, tre soverom og rom med vaskemaskin.

Leiligheten disponerer to boder. En i kjeller på 24 kvm og en på loft på 9 kvm. Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har gulvareal (GUA) på ca. 14 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter.
Benkeplate i kvarts med underlimt kum i rustfritt stål.

Vannfilter og en 3 liters varmtvannsbereder som kan levere vann på 96 grader til blandebatteriet er montert i skapet under kummen. Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Bad 1
Bad fra 2023 med flislagte vegger og på betonggulv. Designsluk i dusjen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad 2
Bad fra 2023. Flislagt gulv på betong. Flislagte vegger og malt murpuss på øverste del av veggene. Designsluk i dusjen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Badekar, dusj med skillevegg i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vinduer
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Entrédører
Original dobbel entrédør med glassfelt. Eldre enkel entrédør fra byggeåret.

Innvendige dører
Originale profilerte innvendige dører.

Innvendig trapp
Plassbygget halvtrapp med to trinn til de to øverste soverommene fra entréen.

Gulvoverflater
Teppe i ull i stue 2 og hovedsoverom. Heltre gulvbord i øvrige rom. Heltre gulvbord.

Veggoverflater
Malt brystningspanel og malte plater i entré og hall. Eksponert teglstein og noe malt brystning i gangen. Rupanel, malt strie og malte glatte overflater på plater og murpuss for øvrig.

Himling
Malt panel og sparklede og malte plater.

Pipe
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i begge de store soverommene, stue, gang, entré og kjøkken. Kun pipens overflater i tilknytning til leiligheten er vurdert.

Ildsteder
Soverom 2: Peis med avtagbar front. Ildfast plate på gulvet foran peisen.
Hall: Høy vedovn fra byggeåret, montert på ildfast plate.

Stue: Peis med pussede og malte overflater og glassdører som skyves opp. Steinplater på gulvet foran peisen.

Etasjeskiller
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er tatt stikkprøver av gulvoverflatene i begge stuer, kjøkkenet og de to store soverommene.

Varmtvannsbereder
Liggende varmtvannsbereder på 300 liter montert i innbygget kasse i rom med vaskemaskin. Kassen er montert oppunder himlingen og har inspeksjonsluke. Det er montert automatisk vannstopper med fuktsensor i kassen.

Vann- og avløpsrør
Vannrør i rør-i-rør-system med fordelerskap i bad 1. Skapet har overløp i badet. Hovedstoppekranen er i fordelerskapet, og den er funksjonstestet og funnet i orden. Avløpsrør
ligger skjult og er ikke undersøkt. FDV-dokumentasjonen for våtrommene viser at vannrør og avløp i badene og rom med vaskemaskin er lagt nye av VVS-Mesteren Langnes AS. Iht. eiers egenerklæring av 14.10.2026 er det også montert nytt soilrør.

Rom med vaskemaskin
Opplegg for vaskemaskin og skyllekum i rustfritt stål i rom med vaskemaskin. Det er montert automatisk vannstopper med sensor på gulvet. Etter befaringen er det mottatt FDV-dokumentasjon for rommet («Vaskerom») fra de samme utførende bedriftene. Den beskriver nytt avløp, nye vannrør i rør-i-rør-system, vegger og himling malt med våtromssystem og terskelfri adkomst.

Ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i begge bad, gang og hall. Friskluft via spalteventiler i vinduer. FDV-dokumentasjonen for våtrommene viser at badene og rom med vaskemaskin fortsatt har naturlig avtrekk etter rehabiliteringen.
Vurdering: Ventilasjonen er i henhold til referansenivået for leiligheten, som er byggeskikken på byggetidspunktet. Naturlig oppdriftsventilasjon med ventiler i våtrom og friskluft via vinduene er vanlig løsning for bygg fra denne tiden.

Fast inventar
Garderobeskap med profilerte fronter i entréen og glatte fronter på hovedsoverommet. Plassbygget hyllesystem i soverom 2.

Elektrisk anlegg
Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i trapperom for baktrapp. Det er lagt ny gulvvarme i begge bad i forbindelse med rehabiliteringen. Elektrisk gulvvarme i entré, gang og hall

fra 1990-tallet.

Følgende samsvarserklæringer er fremlagt:
· Drammen Elektro AS, signert 04.10.2024 (installasjon 06.06.2024): doble stikkontakter i soverom 1, soverom 2, gang og kontor, taklamper i soverom 2 og kontor, dimmer og
koblingsbokser.

· Sagene Elektro AS, signert 14.10.2026: to gamle stikkontakter er fjernet og erstattet med koblingsbokser, lys på soverom er tilkoblet, kabler ved inngangsdøren er festet, og stikkontaktene er gått over for å se etter løse stikkontakter. Iht. eiers egenerklæring av 14.10.2026 er anlegget kontrollert i januar 2025 og oktober 2026.

Vurdering: Etter befaringen har Sagene Elektro AS gått over stikkontaktene i leiligheten, også stikkontakten ved inngangsdøren, jf. samsvarserklæringen over. Iht. selger har elektrikeren også kontrollert en malt kabel bak vedovnen i hallen og bekreftet at den ikke er en elektrisk kabel. Nye kabler fra sikringsskapet til badene er iht. selger skjult i en kasse over sikringsskapet og en kasse i rom med vaskemaskin, bygget av snekker. Det er ikke fremlagt egen samsvarserklæring for el-arbeidet i badene. Uten samsvarserklæring er det ikke dokumentert at installasjonene i våtsonene er utført etter gjeldende krav, noe som gir risiko for feil som kan føre til elektrisk støt eller brann.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer TG 2
Vinduene har normal bruksslitasje. Vinduene er fra 1989 og har nådd forventet levetid. Det må påregnes høyere varmetap, økt risiko for punkterte isolerglass og trekk, og økt vedlikeholdsbehov.

Entrédører TG 2
Dørene har slitasje og noe redusert funksjon. Dørene er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Det må påregnes trekk og varmetap, og økt behov for justering og vedlikehold.

Innvendige dører TG 2
Dørene kan holde lenge med normalt vedlikehold. Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje på slitedeler. Det må påregnes justering og utskifting av slitedeler.

Etasjeskiller TG 2:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm på hele lengden i stuen og soverom 2, 48 mm på hele lengden i hovedsoverommet og 22 mm i stue 2. Det er målt 18 mm skjevhet på 2 meters lengde i kjøkkenet. Merkbar skjevhet kan gi merarbeid ved montering av innredning, dører og nye gulv.

Dokumentasjon:
Beskrivelse: Iht. eiers egenerklæring av 14.10.2026 er boligen overtatt av dagens eiere 01.06.2023. Arbeider de siste fem årene:
· 2023: To nye bad og nytt røropplegg i rom med vaskemaskin, utført av PP Bygg og Bad AS, VVS-Mesteren Langnes AS og Drammen Elektro AS.
· 2023: Ny kjøkkeninnredning, slipte gulv, nye overflater og ny himling. Utførende er ikke oppgitt.
· 2024: El-arbeid i soverom 1, soverom 2, gang og kontor, utført av Drammen Elektro AS.
· 2026: Utbedring av trapp og gulvbord i gangen og kasser over kabler, utført av Byggassistenten AS.
· 2026: El-arbeid ved inngangsdøren og på soverom, utført av Sagene Elektro AS.

Følgende dokumentasjon er fremlagt:
· FDV-dokumentasjon for begge bad og rom med vaskemaskin fra de utførende bedriftene.
· Samsvarserklæringer fra Drammen Elektro AS og Sagene Elektro AS.
· Fakturaer fra Byggassistenten AS og Sagene Elektro AS.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for el-arbeidet i badene, og ikke dokumentasjon på hvem som har utført kjøkkenmonteringen og overflatearbeidene i 2023.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Entrédørene mot fellesarealene er eldre dører fra byggeåret og er ikke branndører.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort:

2023-2024:
- To nye bad, samt etablert vaskeromsfasiliteter i den gamele anretningen.
- Nytt kjøkken.
- Slipte heltregulv i stue, hall og kjøkken.
- Malt og overflateoppusset.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromspakka / Drammen VVS Full oppbygging av to nye bad, bytte av solirør samt etablering av vaskeromsnisje. Alt VVS utstyr nytt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Januar 2025 og Oktober 2026.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Dreneringen rundt hele bygget gjort i 2006 og teknisk befaring/gjennomgang av bygården fra Murbyen Oslo i 2020. Alle rørene fra nedløpene ble spylt i 2020, også røret fra nedløpet i forhage. Det er noe fukt i kjelleren, men ikke skader.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Bygget er fra 1918. Det er skjevheter.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmøling i forbindelse med salg - flere ganger. Senest i 2023. På nytt nå i 2026.

Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
· Grunnmur i granitt.
· Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
· Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
· Felles trapper i stål og baktrapp i tre.
· Etasjeskillere i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.
· Dørcalling.

Iht. eiers egenerklæring av 14.10.2026 må dreneringen til bygget utbedres i nær fremtid, og styret i gården arbeider med saken. For bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret. Det er ikke kjent om det foreligger vedlikeholdsplan.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, platetopp m/ventilator, ovn og frittstående kjøl/frys medfølger handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kvelden" pendellampe i entre og bibliotek.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Fremleie av leilighet skal på forhånd godkjennes av

styret, etter en skriftlig anmodning fra aksjeeier som inneholder bl.a. navn, adresse og alder på de personer som skal bo i leiligheten.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk og ved.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at de har et årlig strømforbruk på ca. 24573 kWh. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, normal drift og vedlikehold mm.

Eiendomsskatten faktureres to ganger pr. år (1 mai og 1 oktober) og legges på sammen med felleskostnadene disse månedene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 6 500,- per mnd.
Eiendomsskatt kr. 7 303,- for år 2026.
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 759 016,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 227 166,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Informasjon fra styreleder pr. 17.02.2026:
På ekstraordinær generalforsamling 21. januar 2026 ble det vedtatt gjennomføring av flere prioriterte vedlikeholdsprosjekter i 2026. Estimert samlet kostnadsramme er ca. kr 278 000.

Følgende arbeider er besluttet gjennomført:
- Ferdigstillelse av resterende del av baktrapp.
- Etablering/oppgradering av belysning i fortrapp.
- Ferdigstillelse av resterende del av det elektriske anlegget.
- Legging av stein/pukk mot sykkelhuset.
- Spyling (og eventuelt strømpeforing) av soilrør og bunnledning.
- Muring av balkonger samt beslag.
- Utbedring av skade på dør til portrom.

Det opplyses at oppussingen av baktrappen ikke er sluttført, og inngår i de prioriterte prosjektene nevnt ovenfor.

De månedlige felleskostnadene økte fra kr 6 000 til kr 6 500 per boenhet med virkning fra 1. mars 2026. Generalforsamlingen vedtok 21. januar 2026 to ekstraordinære innbetalinger på kr 20 000 per boenhet med forfall 20. februar 2026 og 20. juni 2026.

Enhetene H0102 og H0401 har i forbindelse med oppussingen av baktrappen, blitt bedt om selv å sørge for innkassing av sine kabler i gangen/baktrappen. Styret har bedt om at dette arbeidet ferdigstilles innen 1. april.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen felles lån pr. 01.09.2026. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 250,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet viser, så gikk Suhmsgt 14 AS i 2024 med et overskudd på kr. 211.820. Overskuddet skyldes i hovedsak betydelige besparelser på drifts og vedlikeholdsoppgaver i forhold til budsjettet for 2024, samt ekstraordinære innbetalinger fra aksjonærene.

Styret har gjennomgått boligaksjeselskapets økonomi og vurderer at det er nødvendig å styrke likviditeten for å sikre forsvarlig drift og dekke løpende vedlikehold, samtidig som de over tid opprettholder en sunn driftsmargin. På bakgrunn av høyere kostnadsvekst enn forutsatt i 2025, særlig knyttet til vedlikehold og eksterne tjenester, innstiller styret på å øke de månedlige felleskostnadene fra kr 6 000 til kr 6 500 per boenhet fra 1. mars 2026.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader vår og høst.

Dyrehold
Styret kan nedlegge forbud mot dyrehold dersom saklige argumenter taler for det. Hunder må til enhver tid holdes i bånd i fellesarealene. Hunder kan ikke løpe fritt i bakhagen av hensyn til trygghet og trivsel for andre beboere generelt og barn spesielt.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88187530

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 863 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Suhms gate 14 har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Bygårdene i området er i klassisk stil fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, med flotte for- og bakhager, trær og beplantning. Beliggenheten er et meget sentralt utgangspunkt med nærhet til et pulserende restaurant- og kaféliv samt en rekke forretninger og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til hovedstadens mest ettertraktede handlegate, Bogstadveien/Hegdehaugsveien. Området er omkranset av flere parker og grøntområder, med gangavstand både til Stensparken, Marienlystparken og Frognerparken. I Frognerparken finner du flotte turstier, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse.

Bare tre minutters gange fra leiligheten ligger den sjarmerende Jessenløkka – omtalt som «Fagerborgs Versailles» av Lars Saabye Christensen. Her kan du nyte en kopp kaffe i solen hos Havens Kafé, eller handle kvalitetsvarer hos Havens Kolonial. Et lite nabolag med stor personlighet – midt i byen, men med en egen ro. Nærområdet tilbyr fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m. Både Bislett og Majorstuen har gode treningstilbud med Sats ved både Fagerborg, Colosseum og Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. Kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi, Coop Extra, Meny eller søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien. For et bredere utvalg finnes Jacobs ved Colosseum. I nærheten ligger også spesialforretningen Fromagerie – en rendyrket ostebutikk. Noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien ligger en av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. På Valkyrie Plass arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked som tilbyr oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker. Her ligger også nye og superkule Valkyrien senter med foodcourt, eksklusive klesforretninger og Vinmonopol for å nevne noe.

For den handleglade ligger Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien rett ved. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger en kort trikketur unna med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Skoler og barnehager

Marienlyst skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1918. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger originale byggetegninger som ikke stemmer overens med dagens planløsning. Opprinnelig var kjøkkenet plassert hvor dagens stue med adkomst til baktrapp er. Badene var opprinnelig et større bad og et wc-rom. Det var tidligere dør/åpning mellom dagens stue og vaskerom. Dagens vaskerom var på byggemeldte tegningene oppgitt med rombenevnelsene «Anret». Dør inn til bad fra soverom er flyttet.

Bruksendring av rom er ofte søknadspliktig. Verken selger eller megler har undersøkt hvorvidt endringen vil bli godkjent. Kjøper bærer risikoen for om omgjøringen er teknisk gjennomførbar og for hvorvidt endringen godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

Fagerborggata 12 - tilbygg til Døvekirken
Saksnummer 202522150
Siste dok. 04.09.2026
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522150

Jacob Aalls gate 57 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer 202508719
Siste dok. 13.04.2026
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202508719

Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag.
Saksnummer: 2025/06910
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506910

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/358:
23.06.1904 - Dokumentnr: 921214 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

14.09.1918 - Dokumentnr: 912570 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

02.11.1938 - Dokumentnr: 405494 - Best. om vann/kloakkledn.

14.09.1971 - Dokumentnr: 513609 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.06.1904 - Dokumentnr: 900068 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL. BYGDØY ALLE 49 - UTGÅTT

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Boligaksjeselskapet består av 128 aksjer.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste

servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 105 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Pantesattest kr. 690,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 3 600,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 218 565,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. oktober 2026

Ansvarlig megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
Anders Myren Røste, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91006031

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Suhms gate 14

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	8 min, 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min, 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	11 min, 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	8 min, 0.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	11 min, 0.9 km
Heltberg Bislett		10 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	11 min, 0.9 km

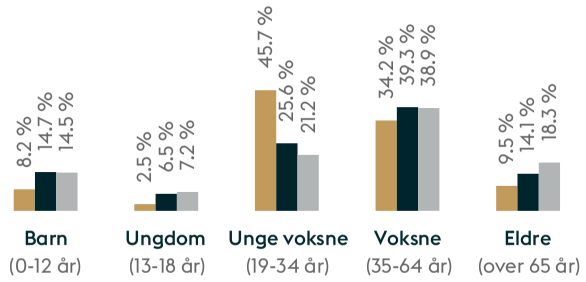
Offentlig transport

Marienlyst	Linje FB1, 20, 25, 28	3 min, 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien	Linje 11, 12, 19	7 min, 0.6 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min, 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min, 2.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min, 4 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	70 barn	4 min, 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	5 min, 0.4 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	57 barn	6 min, 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Marienlyst skole	5 min
Sophus Bugges plass	7 min
SATS Fagerborg	6 min
Synergy	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Suhms gate 14, 0362 Oslo

Befaringsdato: Torsdag 22. januar 2026

Rapportdato: Torsdag 15. oktober 2026

Oppdragsnummer: 98805

Innholdsfortegnelse

Innhold	Side
Rapporten	Side 3
Oppsummering avvik	Side 4
Oppgraderinger	Side 5
Konklusjon, referansenivå og mandat	Side 6
Beskrivelse av tilstandsgrader (TG)	Side 7
Arealer	Side 8
Befaring og eiendomsopplysninger	Side 10
Boligblokk – byggeår 1919	Side 11
Våtrom	Side 11
Tekniske anlegg	Side 13
Bygningsdeler generelt	Side 15
Helse, miljø og sikkerhet	Side 18
Andre forhold uten tilstandsvurdering	Side 18
Kilder og vedlegg	Side 19
Forutsetninger	Side 20

Sidetallene er klikkbare. Oppsummeringen av avvik har tilsvarende lenker til den enkelte bygningsdel.

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.

Oppdatering av rapporten
Rapporten er oppdatert 15.10.2026 med opplysninger og dokumentasjon fra selger, uten ny befaring. Tilstanden er beskrevet slik den var på befaringsdagen 22.01.2026, og rapporten gjelder fra denne datoen. Utbedringer som er gjort etter befaringen, er beskrevet ut fra selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon og er ikke kontrollert på stedet. Oppdateringen gjelder innvendig trapp, gulvoverflater i gangen, elektrisk anlegg og dokumentasjon av utførte arbeider, blant annet FDV-dokumentasjon for våtrommene.

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

Bjørn Fosser

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	TG 2
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene har normal bruksslitasje.	Side 15
Entrédører Bygningsdeler generelt	Dørene har slitasje og noe redusert funksjon.	Side 15
Innvendige dører Bygningsdeler generelt	Dørene kan holde lenge med normalt vedlikehold.	Side 15
Etasjeskiller Bygningsdeler generelt	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm på hele lengden i stuen og soverom 2, 48 mm på hele lengden i hovedsoverommet og 22 mm i stue 2. Det er målt 18 mm skjevhet på 2 meters lengde i kjøkkenet.	Side 16

Element	Utdrag fra vurdering	TG IU
Hulltaking – Bad 1, høy 1. etasje Våtrom – Bad 1, høy 1. etasje	Hulltaking er ikke utført, da badet er nyere enn fem år og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av arbeidene.	Side 12
Hulltaking – Bad 2, høy 1. etasje Våtrom – Bad 2, høy 1. etasje	Hulltaking er ikke utført, da badet er nyere enn fem år og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av arbeidene.	Side 13

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
1990-tallet	Leiligheten pusset opp av tidligere eier
2023	To nye bad og nytt røropplegg i rom med vaskemaskin. Nytt soilrør i leiligheten
2023	Ny kjøkkeninnredning. Gulvet i kjøkkenet tatt opp, avrettet og lagt tilbake
2023	Slipt heltre gulv i stue og kjøkken. Fjernet overflater på vegger for å eksponere teglstein og brystningspanel, og lagt ny himling
2023–2024	Vesentlig utskifting av el-anlegget
2026	Utbedret trapp og gulvbord i gangen, og bygget kasser over kabler (Byggassistenten AS)
2026	El-arbeid ved inngangsdøren og på soverom (Sagene Elektro AS)

Konklusjon

Gjennomgående 5-roms aksjeleilighet i høy 1. etasje i boligblokk fra 1919, med to eksterne boder i kjeller og på loft. Leiligheten holder generelt god standard. Det er noen gjenstående småarbeider, som manglende listverk og ufagmessige avslutninger på noe belistning.

Etter befaringen har selger lagt frem FDV-dokumentasjon for begge bad og rom med vaskemaskin, samsvarserklæringer for el-arbeid og fakturaer for snekker- og el-arbeid. Trappen og gulvbordene i gangen, som hadde TG 3 ved befaringen, er iht. selger utbedret av snekker, og har TG 1 ut fra faktura og bilder.

TG 2 er gitt på vinduer, entrédører og innvendige dører på grunn av alder, på etasjeskiller på grunn av skjevheter.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1919, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Badene er rehabilitert i 2023 og er vurdert mot kravene som gjaldt da. Referansenivået for rapporten er ellers forskrift til avhendingslova. Tilstandsgradene er fastsatt etter forskriften § 2-23, med NS 3600:2025+AC:2026 som supplerende verktøy. Ved motstrid er forskriften lagt til grunn. Aldersvurderinger er gjort ut fra levetidstabellene i NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Miria Grisot å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av aksjeleiligheten i Suhms gate 14. Rapporten har det omfang som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC:2026. Bygningsdeler som er selskapets ansvar, er omtalt i den grad de har tilknytning til leiligheten.

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 grunner ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 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 å 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

Leilighet – Norsk Standard: NS 3940:2023+AC:2024

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)
Kjeller		24		
Høy 1. etasje	159			
Loft		9		
Sum	**159**	**33**	**0**	**0**
Sum totalt BRA (BRA-i + BRA-e + BRA-b)	**192**			

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
Høy 1. etasje	Bad 1, bad 2, entré, hall, gang, kjøkken, stue, tre soverom, rom med vaskemaskin		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har gulvareal (GUA) på ca. 14 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for 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:	Miria Grisot
Takstmann:	Bjørn Fosser
Befaringsdato:	22.01.2026
Tilstede:	Miria Grisot Torbjørn Tryti Bjørn Fosser
Oppdragsnummer:	98805

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet
Adresse:	Suhms gate 14, 0362 Oslo
Byggeår:	1919
Etasje:	Høy 1. etasje

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 215 Bnr: 358
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Suhmsg 14 AS

Aksjeleilighet

Selskap:	Suhmsg 14 AS
Eier:	Miria Grisot og Torbjørn Tryti

Boligblokk – byggeår 1919

Gjennomgående 5-roms aksjeleilighet i høy 1. etasje i boligblokk oppført i 1919. Leiligheten disponerer to eksterne boder, i kjelleren og på loftet.

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og felles varmeanlegg.
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.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål og baktrapp i tre.
- Etasjeskillere i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.
- Dørcalling.

Iht. eiers egenerklæring av 14.10.2026 må dreneringen til bygget utbedres i nær fremtid, og styret i gården arbeider med saken. For bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret. Det er ikke kjent om det foreligger vedlikeholdsplan.

Våtrom

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. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker. Det foretas ikke hulltaking i våtrom som er nyere enn fem år, forutsatt at det foreligger dokumentasjon på utførelsen av arbeidene.

Bad 1, høy 1. etasje

Bad 1, høy 1. etasje - Dokumentasjon – Bad 1, høy 1. etasje

TG 1

Beskrivelse:

Badet er etablert i 2023 iht. eiers egenerklæring. Etter befaringen er det mottatt FDV-dokumentasjon for badet («Gjestebad») fra de utførende bedriftene PP Bygg og Bad AS, VVS-Mesteren Langnes AS og Drammen Elektro AS.

Bad 1, høy 1. etasje - Våtromsgulv – Bad 1, høy 1. etasje

TG 1

Beskrivelse:

Fliser på betong. Designsluk i dusjen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende. Det er gjort banketest på tilgjengelige fliser, og det ble ikke påvist bom eller hulromslyd utover hva som er innenfor normal standard.

Bad 1, høy 1. etasje - Våtromsvegger – Bad 1, høy 1. etasje — TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Bad 1, høy 1. etasje - Fast inventar – Bad 1, høy 1. etasje — TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Bad 1, høy 1. etasje - Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, høy 1. etasje — TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad 1, høy 1. etasje - Hulltaking – Bad 1, høy 1. etasje — TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da badet er nyere enn fem år og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av arbeidene.

Bad 2, høy 1. etasje

Bad 2, høy 1. etasje - Dokumentasjon – Bad 2, høy 1. etasje — TG 1

Beskrivelse: Badet er etablert i 2023 iht. eiers egenerklæring. Etter befaringen er det mottatt FDV-dokumentasjon for badet («Hovedbad») fra de utførende bedriftene PP Bygg og Bad AS, VVS-Mesteren Langnes AS og Drammen Elektro AS.

Bad 2, høy 1. etasje - Våtromsgulv – Bad 2, høy 1. etasje — TG 1

Beskrivelse: Fliser på betong. Designsluk i dusjen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende. Det er gjort banketest på tilgjengelige fliser, og det ble ikke påvist bom eller hulromslyd utover hva som er innenfor normal standard.

Bad 2, høy 1. etasje - Våtromsvegger – Bad 2, høy 1. etasje — TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater og malt murpuss på øverste del av veggene.

Bad 2, høy 1. etasje - Fast inventar – Bad 2, høy 1. etasje — TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Bad 2, høy 1. etasje - Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, høy 1. etasje — TG 1

Beskrivelse: Badekar, dusj med skillevegg i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad 2, høy 1. etasje - Hulltaking – Bad 2, høy 1. etasje

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført, da badet er nyere enn fem år og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av arbeidene.

Tekniske anlegg

Elektrisk anlegg

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

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i trapperom for baktrapp. Det er lagt ny gulvvarme i begge bad i forbindelse med rehabiliteringen. Elektrisk gulvvarme i entré, gang og hall fra 1990-tallet. Følgende samsvarserklæringer er fremlagt: • Drammen Elektro AS, signert 04.10.2024 (installasjon 06.06.2024): doble stikkontakter i soverom 1, soverom 2, gang og kontor, taklamper i soverom 2 og kontor, dimmer og koblingsbokser. • Sagene Elektro AS, signert 14.10.2026: to gamle stikkontakter er fjernet og erstattet med koblingsbokser, lys på soverom er tilkoblet, kabler ved inngangsdøren er festet, og stikkontaktene er gått over for å se etter løse stikkontakter. Iht. eiers egenerklæring av 14.10.2026 er anlegget kontrollert i januar 2025 og oktober 2026.
Vurdering:	Etter befaringen har Sagene Elektro AS gått over stikkontaktene i leiligheten, også stikkontakten ved inngangsdøren, jf. samsvarserklæringen over. Iht. selger har elektrikeren også kontrollert en malt kabel bak vedovnen i hallen og bekreftet at den ikke er en elektrisk kabel. Nye kabler fra sikringsskapet til badene er iht. selger skjult i en kasse over sikringsskapet og en kasse i rom med vaskemaskin, bygget av snekker. Det er ikke fremlagt egen samsvarserklæring for el-arbeidet i badene. Uten samsvarserklæring er det ikke dokumentert at installasjonene i våtsonene er utført etter gjeldende krav, noe som gir risiko for feil som kan føre til elektrisk støt eller brann.

Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?
Deler er nytt i forbindelse med oppussing, andre deler er eldre

Har det vært gjennomført el-tilsyn på boligen?
Ikke kjent

Løses sikringene ofte ut?
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget?
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Ventilasjon, varme og sanitær - Varmtvannsbereder

TG 1

Beskrivelse: Liggende varmtvannsbereder på 300 liter montert i innbygget kasse i rom med vaskemaskin. Kassen er montert oppunder himlingen og har inspeksjonsluke. Det er montert automatisk vannstopper med fuktsensor i kassen.

Ventilasjon, varme og sanitær - Vann- og avløpsrør

TG 1

Beskrivelse: Vannrør i rør-i-rør-system med fordelerskap i bad 1. Skapet har overløp i badet. Hovedstoppekranen er i fordelerskapet, og den er funksjonstestet og funnet i orden. Avløpsrør ligger skjult og er ikke undersøkt.
FDV-dokumentasjonen for våtrommene viser at vannrør og avløp i badene og rom med vaskemaskin er lagt nye av VVS-Mesteren Langnes AS. Iht. eiers egenerklæring av 14.10.2026 er det også montert nytt soilrør.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Ventilasjon, varme og sanitær - Utstyr for sanitærinstallasjoner – rom med vaskemaskin

TG 1

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin og skyllekum i rustfritt stål i rom med vaskemaskin. Det er montert automatisk vannstopper med sensor på gulvet.
Etter befaringen er det mottatt FDV-dokumentasjon for rommet («Vaskerom») fra de samme utførende bedriftene. Den beskriver nytt avløp, nye vannrør i rør-i-rør-system, vegger og himling malt med våtromssystem og terskelfri adkomst.

Ventilasjon, varme og sanitær - Ventilasjon

TG 1

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: Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i begge bad, gang og hall. Friskluft via spalteventiler i vinduer. FDV-dokumentasjonen for våtrommene viser at badene og rom med vaskemaskin fortsatt har naturlig avtrekk etter rehabiliteringen.

Vurdering: Ventilasjonen er i henhold til referansenivået for leiligheten, som er byggeskikken på byggetidspunktet. Naturlig oppdriftsventilasjon med ventiler i våtrom og friskluft via vinduene er vanlig løsning for bygg fra denne tiden.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Naturlig oppdriftsventilasjon

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, samt vedlikehold som maling og generelt vedlikehold av overflatebehandlingen.

Vinduer og ytterdører - Vinduer — TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.
Vurdering:	Vinduene har normal bruksslitasje.
Årsak:	Vinduene er fra 1989 og har nådd forventet levetid.
Konsekvens:	Det må påregnes høyere varmetap, økt risiko for punkterte isolerglass og trekk, og økt vedlikeholdsbehov.

Vinduer og ytterdører - Entrédører — TG 2

Beskrivelse:	Original dobbel entrédør med glassfelt. Eldre enkel entrédør fra byggeåret.
Vurdering:	Dørene har slitasje og noe redusert funksjon.
Årsak:	Dørene er fra byggeåret og har passert forventet levetid.
Konsekvens:	Det må påregnes trekk og varmetap, og økt behov for justering og vedlikehold.

Innvendige dører — TG 2

Beskrivelse:	Originale profilerte innvendige dører.
Vurdering:	Dørene kan holde lenge med normalt vedlikehold.
Årsak:	Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje på slitedeler.
Konsekvens:	Det må påregnes justering og utskifting av slitedeler.

Innvendig trapp — TG 1

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Beskrivelse:	Plassbygget halvtrapp med to trinn til de to øverste soverommene fra entréen.
Vurdering:	Ved befaringen hadde trappen svak faglig utførelse, med svikt og knirk. Iht. selger er trinnene i trappen utbedret av profesjonell snekker etter befaringen, jf. faktura fra Byggassistenten AS av 11.10.2026. Bilder fra selger viser trappen med nye trinn og opptrinn i tre, med fagmessige tilslutninger mot vegger og dørterskler. Svikt og knirk kan ikke vurderes ut fra bilder. Utbedringen er ikke kontrollert av takstmann, da det ikke er foretatt ny befaring.

Innvendige overflater

Innvendige overflater - Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Teppe i ull i stue 2 og hovedsoverom. Heltre gulvbord i øvrige rom.

Innvendige overflater - Gulvoverflater – gang

TG 1

Beskrivelse:	Heltre gulvbord.
Vurdering:	Ved befaringen var det lagt noen nye gulvbord inn mot veggen på begge sider. Bordene hadde ikke tilstrekkelig understøttelse og skled noe fra hverandre. Iht. selger har gulvbordene mot veggen på begge sider fått understøttelse og er sikret mot forskyvning, utført av samme snekker som trappen. Bilder fra selger viser gulvbordene langs veggene liggende tett mot tilstøtende bord, uten synlige åpninger. Understøttelsen under bordene er ikke synlig på bildene. Heller ikke denne utbedringen er kontrollert på stedet.

Innvendige overflater - Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malt brystningspanel og malte plater i entré og hall. Eksponert teglstein og noe malt brystning i gangen. Rupanel, malt strie og malte glatte overflater på plater og murpuss for øvrig.

Innvendige overflater - Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malt panel og sparklede og malte plater.

Etasjeskiller

TG 2

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, og det er tatt stikkprøver i enkelte rom. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er tatt stikkprøver av gulvoverflatene i begge stuer, kjøkkenet og de to store soverommene.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm på hele lengden i stuen og soverom 2, 48 mm på hele lengden i hovedsoverommet og 22 mm i stue 2. Det er målt 18 mm skjevhet på 2 meters lengde i kjøkkenet.
Årsak:	Skjevhetene er utover toleransene for TG 1 i NS 3600:2025+AC:2026. Iht. eiers egenerklæring av 14.10.2026 er det kjent at bygget har skjevheter.
Konsekvens:	Merkbar skjevhet kan gi merarbeid ved montering av innredning, dører og nye gulv.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i entréen og glatte fronter på hovedsoverommet. Plassbygget hyllesystem i soverom 2.

Kjøkken

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 fra 2023 med glatte fronter. Benkeplate i kvarts med underlimt kum i rustfritt stål. Vannfilter og en 3 liters varmtvannsbereder som kan levere vann på 96 grader til blandebatteriet er montert i skapet under kummen.
Vurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkken - Hvitevarer kjøkken

Hvitevarer er elektriske installasjoner og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse:	Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Pipe og ildsted

Pipe og ildsted - Pipe

TG 1

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

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i begge de store soverommene, stue, gang, entré og kjøkken. Kun pipens overflater i tilknytning til leiligheten er vurdert.

Pipe og ildsted - Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Soverom 2: Peis med avtagbar front. Ildfast plate på gulvet foran peisen. Hall: Høy vedovn fra byggeåret, montert på ildfast plate. Stue: Peis med pussede og malte overflater og glassdører som skyves opp. Steinplater på gulvet foran peisen.
Vurdering:	Ingen av ildstedene er funksjonstestet under befaringen. Eier opplyser at de fungerer.

Helse, miljø og sikkerhet

Etter NS 3600:2025+AC:2026 skal forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21. Rekkverkshøyder og åpenbare ulovligheter er opplysningspunkter som ikke gis egen tilstandsgrad; de er vurdert mot gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) på befaringstidspunktet, uten at forskriften har tilbakevirkende kraft.

Brannsikkerhet

Beskrivelse:	Entrédørene mot fellesarealene er eldre dører fra byggeåret og er ikke branndører.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.

Beskrivelse:	Det er ikke observert åpenbare avvik i brannskillet mot fellesarealene og naboleilighetene.

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:	Iht. eiers egenerklæring av 14.10.2026 er boligen overtatt av dagens eiere 01.06.2023. Arbeider de siste fem årene: • 2023: To nye bad og nytt røropplegg i rom med vaskemaskin, utført av PP Bygg og Bad AS, VVS-Mesteren Langnes AS og Drammen Elektro AS. • 2023: Ny kjøkkeninnredning, slipte gulv, nye overflater og ny himling. Utførende er ikke oppgitt. • 2024: El-arbeid i soverom 1, soverom 2, gang og kontor, utført av Drammen Elektro AS. • 2026: Utbedring av trapp og gulvbord i gangen og kasser over kabler, utført av Byggassistenten AS. • 2026: El-arbeid ved inngangsdøren og på soverom, utført av Sagene Elektro AS. Følgende dokumentasjon er fremlagt: • FDV-dokumentasjon for begge bad og rom med vaskemaskin fra de utførende bedriftene. • Samsvarserklæringer fra Drammen Elektro AS og Sagene Elektro AS. • Fakturaer fra Byggassistenten AS og Sagene Elektro AS. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for el-arbeidet i badene, og ikke dokumentasjon på hvem som har utført kjøkkenmonteringen og overflatearbeidene i 2023.

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:	Iht. NS 3600:2025+AC:2026 anbefales radonmåling i boliger i 1. etasje. Iht. eiers egenerklæring av 14.10.2026 er det ikke utført radonmåling.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæringsskjema fra selger	15.10.2026	7 sider	Mottatt
Eiere	22.01.2026	Opplysninger gitt av eiere under befaringen	Innhentet
Eiers egenerklæring	04.02.2026	Første egenerklæring, mottatt på e-post	Mottatt
Ambita Infoland	22.01.2026	Eiendomsbetegnelser, hjemmel og byggeår	Innhentet
Selgers opplysninger om utbedringer	15.10.2026	Trapp, gulv i gang, kasser og el-kontroll	Mottatt
FDV-dokumentasjon våtrom		Hovedbad, gjestebad og vaskerom	Mottatt
Samsvarserklæring el	04.10.2024	Drammen Elektro AS	Mottatt
Samsvarserklæring el	14.10.2026	Sagene Elektro AS	Mottatt
Faktura snekker	11.10.2026	Byggassistenten AS	Mottatt
Faktura elektriker	14.10.2026	Sagene Elektro AS	Mottatt
Bilder fra selger	15.10.2026	Trapp, gulv i gang, sikringsskap, koblingsboks ved inngangsdør og kasse over kabler	Mottatt

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.

Rapporten kan ha enkelte avvik fra NS 3600:2025+AC:2026. Ved motstrid mellom NS 3600 og forskriften er forskriften lagt til grunn.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak og konsekvens hvor det er satt TG 2 eller TG 3, 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+AC:2026, 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+AC:2026. 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+AC:2026. 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 NS 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 er gyldig i ett år regnet fra datoen for befaringen. 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 NS 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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Miria Grisot	9578-5998-4-837609	2026-10-15 10:43:45
Torbjørn Tryti	9578-5999-4-1413222	2026-10-15 10:47:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. okt. 2026

Oppdragsnummer
13-0033/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Suhms gate 14, 0362 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Miria Grisot, Torbjørn Tryti

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromspakka / Drammen VVS Full oppbygging av to nye bad, bytte av solirør samt etablering av vaskeromsnisje. Alt VVS utstyr nytt

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2025 og Oktober 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Dreneringen rundt hele bygget gjort i 2006 og teknisk befaring/gjennomgang av bygården fra Murbyen Oslo i 2020. Alle rørene fra nedløpene ble spylt i 2020, også røret fra nedløpet i forhage. Det er noe fukt i kjelleren, men ikke skader.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Bygget er fra 1918. Det er skjevheter

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling i forbindelse med salg - flere ganger. Senest i 2023. På nytt nå i 2026

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0033/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Torbjørn Tryti	**2026-10-15**	**Miria Grisot**	**2026-10-15**

Identifikasjon

bankID Torbjørn Tryti

Identifikasjon

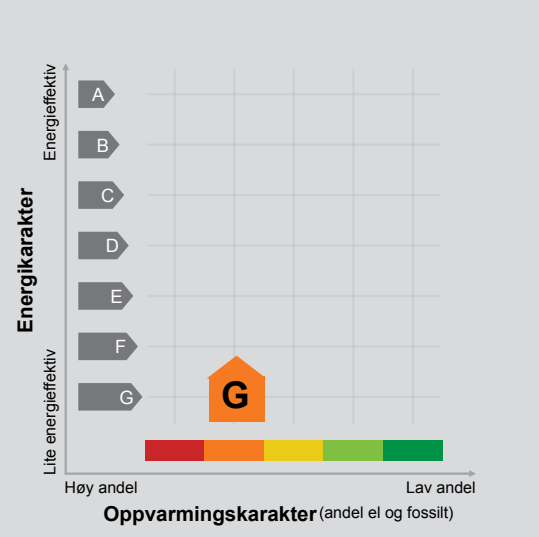
bankID Miria Grisot

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Suhms gate 14
Postnummer	0362
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	358
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80524935
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	4dbe74a9-c1bb-4140-884e-95e3e6fb7717
Dato	20.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 13,038 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11,050 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1,500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1919
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Suhms gate 14
Postnr/Sted: 0362 OSLO
Bolignr: H0102
Dato: 20.04.2023 22:09:33
Energimerkenr: 4dbe74a9-c1bb-4140-884e-95e3e6fb7717

Gårdsnr: 215
Bruksnr: 358
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80524935

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

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: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Suhmsgate 14 AS

Dato: 21. januar 2026

Tid: Kl. 20:00

Sted: Suhmsgate 14, 0362 Oslo, Leilighet H0202

Sak 1. Åpning ved styrets leder, herunder fortegnelse over møtende aksjeeiere
Styreleder ønsket velkommen, og det ble gjort en fortegnelse over møtende aksjeeiere:

H0201 - Ranveig Prøven og Tom Chr. Arnesen (aksjenummer 65-80)
H0301 - Tomas Jacobsen med fullmakt fra Anette Monshaugen (aksjenummer 113-128)
H0202 - Anja Synnøve Bakken og Frank Vollen (aksjenummer 113-128)
H0302 - Andreas Ljøstad og Ida Therese Holen (aksjenummer 1-16)
H0401 - Caroline Rathem med fullmakt fra Jonas Sletten (aksjenummer 97-112)
H0402 - Ingrid Glad (aksjenummer 17-32)
H0101 - Arne Slettebøe (aksjenummer 33-48)
H0102 - Miria Grisholt (aksjenummer 49-56)

Ikke til stede og uten fullmakt:
H0102 Torbjørn Tryti (aksjenummer 57-64)

Totalt medfører dette at 93,8% av aksjekapitalen er representert ved fysisk tilstedeværelse i møtet og representert med fullmakt.

Sak 2. Valg av møteleder, referent og en representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
Frank Vollen ble valgt til å lede den ekstraordinære generalforsamlingen ettersom han innehar posisjonen som styreleder, jfr. Aksjeloven § 5-12 første ledd. Ingrid Glad ble valgt til referent. Caroline Rathem ble valgt til å skrive under protokollen.

Sak 3. Godkjenning av innkallingen og dagsorden
Styret har i tråd med aksjeloven §5-6 første ledd innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å velge et nytt styremedlem ettersom Torbjørn Tryti trekker seg fra styret. I tillegg fremgår det at det skal fastsettes en økning av de månedlige felleskostnadene. Det blir også fremlagt en oversikt over vedlikeholdsprosjekter som har vært vurdert gjennomført de siste årene, samt hvilke styret anbefaler å prioritere i det kommende året, og hvilke ekstraordinære innbetalinger fra beboerne dette vil medføre for 2026. Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

Sak 4. Valg av nytt styremedlem
Tomas Jacobsen ble valgt til nytt styremedlem ved akklamasjon.

Sak 5. Fastsettelse av månedlige felleskostnader
Generalforsamlingen vedtok å øke de faste månedlige felleskostnadene fra kr 6 000 til kr 6 500 per boenhet, gjeldende fra 1. mars 2026.

Sak 6 – Ekstraordinære innbetalinger
De forskjellige prosjektene ble gjennomgått og diskutert og prioriteringene ble godtatt. Styret kunne opplyse om at de hadde undersøkt muligheten for at aksjelaget tok opp lån, men at konklusjonen var at dette ville bli langt dyrere enn kontante innbetalinger fra hver boenhet.

Generalforsamlingen vedtok en ekstraordinær innbetaling på kr 20 000 per boenhet med forfallsdato 20. februar 2026, samt en ytterligere ekstraordinær innbetaling på kr 20 000 per boenhet med forfallsdato 20. juni 2026.

Oslo 23. januar 2026

Frank Vollen (møteleder og styreleder)

Caroline Rathem (valgt til å undertegne protokollen)

Til aksjonærene i Suhmsgt 14 AS

Suhmsgt 14 AS
Org nr.: 934194071
Suhms gate 14
0362 Oslo

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Suhmsgt 14 AS

På vegne av styret innkalles det herved til ekstraordinær generalforsamling i Suhmsgt 14 AS. Møtet holdes hos Anja og Frank (H0202).

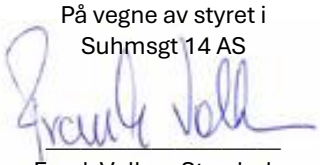
Onsdag 21. januar 2026, kl 20:00

Hvis det er aksjeeiere som ønsker å delta digitalt, bes de om mulig, gi beskjed til styreleder innen 11. mai 2025.

Det foreslås følgende dagsorden:

1. Åpning ved styrets leder, herunder opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere.
2. Valg av møteleder, referent og en representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
3. Godkjenning av innkallingen og dagsorden.
4. Valg av nytt styremedlem
5. Fastsettelse av månedlige felleskostnader
6. Ekstraordinære innbetalinger 2026

På vegne av styret i
Suhmsgt 14 AS



Frank Vollen, Styreleder

VEDLEGG TIL INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Sak 1 – Åpning ved styrets leder, herunder opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere

Generalforsamlingen vil bli åpnet av styrets leder Frank Vollen, og ledes av ham frem til møteleder er blitt valgt.

Sak 2 – Valg av møteleder, referent og en representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen (sak til behandling)

Styret foreslår styreleder Frank Vollen som møteleder og at en av aksjonærene til stede velges til å medundertegne protokollen.

Sak 3 – Godkjenning av innkalling og dagsorden (sak til behandling)

Sak 4 – Valg av nytt styremedlem (sak til behandling)

Styret i Suhmsgt 14 AS har siden forrige ordinære generalforsamling bestått av følgende aksjonærvalgte medlemmer:

- Frank Vollen, styreleder
- Andreas Ljøstad, styremedlem
- Torbjørn Tryti, styremedlem
- Ranveig Elisabeth Prøven, varamedlem

Torbjørn Tryti har trukket seg som styremedlem i Selskapet, og det er dermed i henhold til vedtektene behov for et nytt styremedlem.

Andreas Ljøstad (styremedlem), Frank Vollen (styreleder) og Ranveig Elisabeth Prøven (varamedlem) fortsetter i sine verv frem til ordinær generalforsamling.

Sak 5 – Fastsettelse av månedlige felleskostnader (sak til behandling)

Styret har gjennomgått boligaksjeselskapets økonomiske situasjon og vurdert behovet for tilstrekkelig likviditet for å dekke ordinær løpende drift og til å dekke mindre vedlikeholdsprosjekter, slik at vi justert for større vedlikeholdsprosjekter, sikrer et positivt resultat som bidrar til langsiktig positiv driftsmargin og sunn likviditetsstyring. .

Som orientert på ordinær generalforsamling 2025 ble 2025 budsjettert med et underskudd. Dette var mulig på grunn av god egenkapital og tidligere besparelser, og de månedlige felleskostnadene ble derfor ikke økt.

I løpet av 2025 har imidlertid flere budsjettposter utviklet seg høyere enn forutsatt. Budsjettet ble lagt med en forventet prisstigning på 4 %, men de faktiske kostnadene har økt vesentlig mer. De største avvikene gjelder vedlikehold og oppussing, særlig arbeidet med baktrappen, hvor tillegg og uforutsette forhold har medført ekstra kostnader. , ettersom vi fremover har valgt å sette bort trappevasken til ekstern leverandør.

Styret innstiller på å øke de faste månedlige felleskostnadene fra kr 6 000 til kr 6 500 per boenhet, gjeldende fra 1. mars 2026.

Sak 6 – Ekstraordinære innbetalinger (sak til behandling)

Suhms gate 14 er et boligaksjeselskap etablert i 1919, og det er avgjørende å sikre et kontinuerlig og planmessig vedlikehold av bygningsmassen. Styret legger stor vekt på at alle prosjekter som vurderes har en felles forståelse og forankring blant aksjonærene, ettersom gjennomføringen i stor grad vil kreve kapitalinnkalling. En slik innkalling kan for enkelte oppleves som ubeleilig, og det er derfor viktig med tydelig kommunikasjon og enighet om prioriteringene.

Nedenfor følger en oversikt over prosjektene som har vært vurdert de siste årene, samt hvilke styret anbefaler å prioritere for 2026. Dette danner grunnlaget for hvilken kapital som må innkalles.

Prosjekt	Estimat	Prioritert
1. Resterende del av baktrappen	60 000	60 000
2. Belysning i fortrappen	60 000	60 000
3. Resterende del av elektriske anlegget	10 000 - 80 000	10 000
4. Vinduer i kjeller	40 000	
5. Legging av stein/pukk mot sykkelhuset	60 000	60 000
6. Restaurering av "terrassoen"/fortrappen	80 000	
7. Belysning og lademulighet i sykkelhuset	50 000	
8. Spyling (og evt strømpe) på soilerrør + bunnledning	30 000 - 200 000	30 000
9. Muring av balkonger og beslag	50 000	50 000
10. Fikse skade på døren til portrommet	8 000	8 000
Estimert kostnad for prioriterte prosjekt 2026		**278 000**

Styret innstiller på en ekstraordinær innbetaling på kr 20 000 per boenhet med forfallsdato 20. februar 2026, samt en ytterligere ekstraordinær innbetaling på kr 20 000 per boenhet med forfallsdato 20. juni 2026.

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Suhmsgt 14 AS
Org nr.: 934194071
Suhms gate 14
0362 Oslo

Tid: **Onsdag 21. mai 2025 kl. 19:00**
Sted: Suhms gate 14, leil. H0202 (hos Anja & Frank)

1 Åpning ved styrets leder og opprop av møtende aksjeeiere

Styreleder Frank Vollen åpnet møtet og foretok opprop av møtende aksjeeiere.

Tilstede: Frank Vollen, Anja Synnøve Bakken, Ranveig Elisabeth Prøven, Tian Arnessen, Andreas Ljøstad, Caroline Rathem, Ingrid Glad, Arne Slettebø, Tomas Jacobsen, Torbjørn Tryti.

Miria Grisot, Anette Monshaugen, Ida Therese Holen, og Jonas Sletten var representert ved fullmakt. Totalt medfører dette at 100% av aksjekapitalen er presentert.

VEDTAK:
Møtet åpnes.

2 Valg av møteleder og medundertegner

VEDTAK: Frank Vollen ble valgt til møteleder. Ingrid Glad ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møtelederen. Tomas Jacobsen valgt som referent.
Vedtaket var enstemmig vedtatt.

3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Generalforsamlingen var lovlig innkalt og beslutningsdyktig. Innkallingen ble utsendt på forhånd - vedlagt var underlaget på innkommende saker, regnskap og en orientering / liste over hva styret jobber med, og har jobbet med.

Det er mye styret arbeider med, men alt er ikke like synlig for andre aksjeeiere, utover internt i styret. Det ble gitt eksempler på type arbeid, som f.eks. soil-rør - som man mangler rapport på. Det er funnet sprekker i soil-rørene. Styret undersøker hvilke løsninger som finnes. Penger er blitt satt av til dette arbeidet.

VEDTAK:
Innkalling og dagsorden enstemmig vedtatt.

4 Godkjenning av årsregnskap 2024 og disponering av resultat

Årsregnskapet for 2024 ble overordnet gjennomgått av Andreas.

Obos vil bli byttet ut, som vil gi en besparelse på 15 tusen kroner årlig med ny aktør.

Forsikringskostnader er gått ned etter dialog om bedre sikkerhet på vannlekkasje (Waterguard installert) som gir 18 000 kr i besparelse og bedre brannrutiner som gir 7000 kr i besparelse.

Telia-avtalen reforhandlet og gir 40 000 kr i besparelser.

Styret besluttet å ta i bruk høyrentekonto for høyere renteinntekter.

Besparelsen fører til midler til rådighet, som vil hjelpe til at det ikke trenger ekstra innbetalinger fra aksjeeierne for å pusse opp baktrappen.

Vedlikeholdet er nå systematisert.

VEDTAK:
Årsregnskapet 2024 ble godkjent. Overskuddet på 211 000 overføres til annen egenkapital. Vedtaket var enstemmig vedtatt.

5 Drifts- og investeringsbudsjett 2025

Styrets forslag til budsjett for 2025 ble presentert og diskutert. Det er en generell prisstigning, men etter alle besparelser beholdes fellesutgiftene på samme nivå som dagens. Det påpekes at utgiftene kan stige raskt i 2026 om styret ser behov. Det planlegges ingen ekstra innbetalinger utover eiendomsskatten.

De største utgiftspostene er oppussingen av baktrappen. Soil-rørene må også gjennomgå ny rørinnspeksjon. Det er satt av 80 000 kr for dette. Alle kostnader over dette må tas ekstraordinært. Det ble oppdaget ting som utbedres på el-anlegget, og det er satt av 40 000 kr for dette, men det kan bli mer. NEK rapport hvert 5. år for å gi til forsikringsselskapet.

Hele fellesanlegget gjennomgått i 2015 - Gjensidige gikk gjennom hele bygget ved skiftet til ny forsikringsaktør.

Det blir ikke prioritert strøm til sykkelboden som vil koste ca 30 000 kr. Det kommer lys i form av batteridrevet LED lys.

Brannslukkning på fellesområder kontrolleres hvert år.

VEDTAK:
Budsjettet ble tatt til orientering. Styret gis fullmakt til å disponere i tråd med forslaget.

6 Innkomne saker

6.1 Retningslinjer for blomsterhilsen
Styret ønsket tilbakemelding på retningslinjene. Det ble diskutert og bryllups jubileum strykes.

VEDTAK:
Styret ser seg fornøyd med tilbakemeldinger.

6.2 Trappevask og rengjøring av fellesområder

Styret har fått tilbud fra tre veldig forskjellige byråer, men prisen på vask er veldig lik.
Skiller på hvor ofte man ønsker vask.

Kommentar - ønsker at vaskmester tjenester bør bestå.

Snømåking er dyrt å sette ut - vi må trå til selv. Vaskebiten er enkel å administrere. Hvis vi tegner avtale med et byrå som har ekstra tjenester, kan man enklere justere, om ønsket er der fra aksjelaget.

Generalforsamlingen ønsker at frekvensen på vask av baktrapp og front-trapp byttes mellom sommer og vinter. Lister, vinduskarm og gelender tas sammen med vask.

VEDTAK:
Styrets forslag om å inngå avtale med et vaskebyrå ble enstemmig vedtatt.

6.3 Bruk og rydding av fellesareal

Det meldes at dører i kjelleren ble skiftet rundt 2005 - hjelper ikke om de står åpne. Husk å lukke disse når man forlater kjeller, og lyset slukkes.

Døren til portrommet står ofte åpen, og man ser forsøk på innbrudd. Nå er låsene fikset, og må holdes vedlike, og låst.

Ønske om at det ryddes etter arbeid utført på fellesområdet.

Forskjellig toleranse på hvilken standard på ryddighet og rutiner man har - og ulike forutsetninger, og ønsker ingen “skjuling” på hverandre.
Vi har kjempestort loft, og styret vil se på løsninger til bedre måter å organisere plass på loftet. Mulighet til å stable sykler i sykkelboden.

Ønske om regler: Ikke plasser noe i fellesområdene i kjelleren.

Gjeldende kutyme på loftet: Lov å stable på utsiden av sin egen bod, men bruk sunn fornuft og ikke ta for mye plass, slik at “naboen” ikke får noe plass til å bruke. Det ønskes mer retningslinjer slik at vi blir enig om hva man helst bør unngå for å “forstyrre” andre. Det er ikke lov å plassere ting nært pipene etter regler fra forsikringsselskapet.

Det er ønske om at ting som skal gis bort til loppemarked - kan holdes i egen bod frem til avlevering.

VEDTAK:
Styret vil jobbe med retningslinjer og takker generalforsamlingen for innspill.

6.4 Styrehonorar

Styret foreslo ekstraordinært styrehonorar på kr 20 000 til styremedlemmer etter et år med veldig mye ekstra arbeid for styret. Styret har gjort mye av arbeidet selv, som kunne blitt satt ut til f.eks. Obos, og dermed gitt store besparelser.

Forslaget ble diskutert, og det ble nevnt at tidligere styrearbeid også har medført ekstraordinært arbeid i perioder, og andre perioder har det vært mindre arbeid. Det ble nevnt at arbeidet med fasaden også ga mye ekstra arbeid for det daværende styret. Diskusjon om en ekstra utbetaling kan gi signal om at tidligere arbeid blir undervurdert.

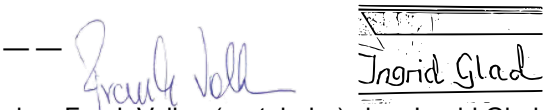
Styret nevner at dagens nivå på alt ekstra ordinært arbeid fra styret ikke kan opprettholdes, og at flere ting må delegeres, alternativt at det benyttes av innleide tjenester.

VEDTAK:
Flertallet ønsker ikke en ekstra utbetaling. Forslaget er nedstemt med 72 mot 40 stemmer.

7 Valg av nytt varamedlem

Ranveig Elisabeth Prøven, Arne Slettebø, og Tomas Jacobsen meldte seg som kandidater, men etter kort diskusjon trakk både Arne og Tomas seg, da Ranveig kunne bidra med kontinuitet og historie til styret.

VEDTAK:
Ranveig Elisabeth Prøven velges som vara i 2 år.



sign. Frank Vollen (møteleder) sign. Ingrid Glad (Medundertegner)

Til aksjonærene i Suhmsgt 14 AS

Suhmsgt 14 AS
Org nr.: 934194071
Suhms gate 14
0362 Oslo

Innkalling til ordinær generalforsamling i Suhmsgt 14 AS

På vegne av styret innkalles det herved til ordinær generalforsamling i Suhmsgt 14. Møtet holdes hos Anja og Frank (H0202).

Onsdag 21. mai 2025, kl 19:00

Hvis det er aksjeeiere som ønsker å delta digitalt, bes de om mulig, gi beskjed til styreleder innen 11. mai 2025.

Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være levert styret innen 11. mai 2025.

Det foreslås følgende dagsorden:

1. Åpning ved styrets leder, herunder opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere.
2. Valg av møteleder og en representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
3. Godkjenning av innkallingen og dagsorden.
4. Godkjenning av årsregnskap 2024 for Suhmsgt 14 AS, herunder disponering av resultat.
5. Forslag til drifts- og investeringsbudsjett 2025
6. Innkomne saker
7. Valg av nytt styre

Oslo 27. april 2025
På vegne av styret i
Suhmsgt 14 AS

_____
Frank Vollen, Styreleder

VEDLEGG TIL INNKALLING TIL ORDINÆR GNEREALFORSAMLING 2025

Sak 1 – Åpning ved styrets leder, herunder opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere

Generalforsamlingen vil bli åpnet av styrets leder Frank Vollen, og ledes av ham frem til møteleder er blitt valgt.

Sak 2 – Valg av møteleder og en representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen (sak til behandling)

Styret foreslår styreleder Frank Vollen som møteleder og at en av aksjonærene til stede velges til å medundertegne protokollen.

Sak 3 – Godkjenning av innkalling og dagsorden (sak til behandling)

Sak 4 – Godkjenning av årsregnskap 2024 for Suhmsgt 14 AS, herunder disponering av resultat (sak til behandling)

Årsregnskap er gjort tilgjengelig som vedlegg til sak 4. Som årsregnskapet viser, så gikk Suhmsgt 14 AS i 2024 med et overskudd på kr. 211.820. Overskuddet skyldes i hovedsak betydelige besparelser på drifts og vedlikeholdsoppgaver i forhold til budsjettet for 2024, samt ekstraordinære innbetalinger fra aksjonærene.

Det er ikke foretatt en korrekt «cutoff» i regnskapet, verken i inngående periode eller utgående for regnskapsåret 2024, hvilket medfører omtrent kr 65.000 i ekstra belastning på kostnadssiden. Alle inntekter er korrekt inntatt i perioden. Styret foretar ikke regnskapsmessige avsetninger for prosjektkostnader eller langsiktige vedlikeholdsetterslep.

Styret foreslår at Årsregnskap for Suhmsgt 14 AS godkjennes.
Styret foreslår å overføre årets overskudd på kr 211.820 til annen egenkapital.

Sak 5 – Forslag til drifts- og investeringsbudsjett 2025 (sak til orientering og diskusjon)

Styrets forslag til drifts- og investeringsbudsjett for 2025 vil bli gjennomgått i årsmøtet.

Budsjettet for 2025 har som en generell tilnærming i tråd med mange øvrige boligaksjelag, sameier og borettslag benyttet en prisstigning på 4% fra 2024. Prisen på håndverkstjenester som vil utgjøre mye av fremtidige budsjetter har en prisstigning som overstiger dette, mens offentlige tjenester ligger rundt 4%.

Styret etterstreber en effektiv kapitalallokering der det ikke er ønskelig at vi sitter på store vedlikeholdsfond for fremtidig bruk, men ønsker å ha fleksibiliteten til uforutsette kostnader og svingninger gjennom året. Styret vil derfor jobbe for en minimumslikviditet på rundt 150.000 kroner til fremtidige vedlikeholdsbehov eller uforutsette utgifter.

Styret planlegger for betydelige investeringer i drifts og vedlikeholdsoppgaver også i 2025, men ser på grunn ekstraordinære besparelser ikke behovet for å øke månedlige felleskostnader. Det budsjetteres dermed med et underskudd for 2025. Aksjonærene må forvente en økning av felleskostnadene i 2026, som vil kunne slå inn fra 01.01.2026.

Pr 14. mai 2025 så har Suhmsgt 14 AS om lag kr 390.000 på konto.

	Budsjett	Virkelig
	2025	**2024**
Driftsinntekter:		
Innkrevde felleskostnader (fast innbet.)	576 000	651 188
Ekstraordinære innbetalinger	98 991	280 000
Andre inntekter	0	0
Sum inntekter:	674 991	931 188
Driftskostnader:	*4,0 %*	*prisstigning*
Personalkostnader inkl. arbeidsgiverav	0	2 820
Andre honorar	0	20 000
Forretningsførerhonorar	31 200	30 000
Konsulenthonorar	12 484	12 004
Større vedlikeholdsarbeid	150 000	137 432
Drift/vedl.hold bygninger	60 000	59 019
Drift/vedl.hold VVS	48 000	46 625
Drift/vedl.hold elektro	60 000	9 388
Drift/vedl.hold utvendig anl.	30 000	30 574
Drift/vedl.hold brannsikring	15 000	1 194
Kostnader dugnad	7 933	7 628
Forsikring bygninger	90 000	105 835
Renhold og vaktmestertjenester.	0	0
Eiendomsskatt	98 991	95 184
Vann- og avløpsavgift	133 842	128 694
Feieavgift	2 263	2 176
Renovasjonsavgift	41 849	40 239
Kommunale avgifter (andre)	0	0
Energi- og oppvarmingskostnader.	19 240	18 500
TV-anlegg/bredbånd	23 000	-23 465
Andre driftskostnader	9 609	9 239
Sum driftskostnader:	833 411	733 086
Finansintekter/kostnader:	6 000	13 717
RESULTAT	**-152 419**	**211 819**

Kommentarer til budsjettet:

- Husleieinntekter: Ingen planlagt økning i 2025
- Eiendomsskatt: Forventet å være på samme nivå som for 2024
- Ekstraordinære innbetalinger: Ikke planlagt for 2025
- Drift og vedlikeholdsarbeid: De største oppgavene for 2025 forventes å være:
    - Oppussing av baktrappen (vedtatt på ekstraordinær generalforsamling, 2024)
    - Oppfølging av rørinspeksjon av soil-hovedrør (kritisk prioritert oppgave)
    - Påkrevde utbedringer etter el-kontroll (NEK)
    - Lys på trappeavsatser i oppgangen
    - Toppbeslag murkant balkong (de to i fjerde etasje)
    - Flere drifts og vedlikeholdsoppgaver, som for eksempel strøm til sykkelbod, er nedprioritert.

- Forretningsførsel og regnskap: Styret har inngått avtale med Solibo om forretningsførsel. Vibbo/OBOS vil fases i løpet av Q4 2025.

Sak 6 – Innkomne saker

Sak 6.1 – Retningslinjer for blomsterhilsen til beboere (sak til orientering og diskusjon)

Det er en sterk tradisjon for hyggelige markeringer av beboere gjennom livets mange faser som fødsel og bursdager. Da vi ikke har konkretisert disse retningslinjene de siste årene har styret et forslag om at det følgende skal være utgangspunktet:

Anledninger for blomsterhilsen
- Fødsel, men ikke navnefest eller dåp
- Runde bursdager (f.eks. 30, ..., 70, 75, 80 år og oppover)
- Bryllup eller jubileum (sølv, gull, diamant)
- Innflytting (velkomsthilsen)
- Langvarig sykdom eller sykehusopphold
- Dødsfall (kondolansehilsen)

Type blomster og budsjett
- En enkel og smakfull bukett eller potteplante.
- Budsjett: f.eks. 400–700 kr, avhengig av anledning.
- Ved spesielle anledninger kan det vurderes noe mer.

Kort og hilsen
- Kort med personlig og varm hilsen fra fellesskapet/Suhms gate 14.
- Eksempel:
  «*Gratulerer så mye med dagen! Vi setter stor pris på deg som en del av vårt fellesskap. Hilsen alle oss i Suhms gate 14*»

Levering
- Blomstene leveres personlig av en representant (f.eks. styret eller nabo).
- Hvis beboeren ikke er hjemme, kan de settes utenfor døren med kort.

Sak 6.2 – Trappevask og vask av fellesområder (sak til behandling)

Styret ønsker å foreslå bruk av et vaskebyrå av flere grunner:
- Ikke alle beboerne har mulighet til å utføre trappevask eller vedlikeholdsoppgaver. Ved å benytte eksterne tjenester kan vi fordele arbeidsoppgavene jevnere blant aksjonærene.
- Mange beboere har travle hverdager, og en avtale med et vaskebyrå kan spare tid og energi som ellers ville blitt brukt på rengjøring.
- Vaskebyråer har ofte erfaring, kompetanse, spesialutstyr og effektive rengjøringsmidler, noe som kan sikre et mer jevnt og høyere kvalitetsnivå enn hva beboerne kan oppnå på egen hånd.

Rene fellesarealer er ikke bare estetisk tiltalende, men bidrar også til et positivt omdømme for boligaksjeselskapet.

Styre har innhentet tilbud fra vaskebyråer for å håndtere trappevask og rengjøring av fellesområder. Avtalen om trappevask og rengjøring av fellesområder kan omfatte inngangspartiet, oppgangen, baktrappen, samt fellesområder i kjeller og loft. Mottatte tilbud forutsetter følgende, men kan være gjenstand for endringer:

Renhold innendørs

- 1 hoved-trapp vaskes hver uke i vinterhalvåret (01.10 – 01.04) og hver annen uke i sommerhalvåret (01.05 – 30.09)
- 1 baktrapp vaskes hver annen uke i vinterhalvåret og en gang i måneden i sommerhalvåret

Vaskerutine

- Koster/feier over trappen ved behov, og så våtmoppes den.
- Postkasser støvtørkes etter behov, minimum en gang i måneden.

Månedlig pris for renhold: 2.600.- eks. mva.
En matte på 85cm * 150cm byttes ut en gang i måneden, månedspris: 195,- eks. mva.

Selv om vaskebyrået i utgangspunktet kun leverer renhold, kan de bistå med småreparasjoner og andre jobber det er behov for gjennom et år. Det kan for eksempel være utskiftning av løse terrassebord, flekkmale en vegg + +. Disse jobbene gir de eventuelt separate tilbud på.

Dersom vi skulle velge et renhold som forutsatt ovenfor, vil kostnaden bli omtrent kr 42.000 pr år (inkl. mva). Ved å halvere trappevasken til hver 14 dag i vinterhalvåret og en gang i måneden om sommeren, kan vi imidlertid senke kostnadene til ca kr 25.000 pr år (inkl. mva).

Styret vil, basert på generalforsamlingens tilbakemelding, justere forventningene og velge det beste tilbudet.

Styret ber generalforsamlingen om støtte til å inngå en avtale med et vaskebyrå.

Sak 6.3 – Bruk og rydding av fellesareal (sak til orientering og diskusjon)

Vi lever i et over hundre år gammelt bygg som innebærer en større risiko for betydelig skadeomfang dersom det skal være uhell i forbindelse med brann, og styret har derfor hatt stort fokus på dette siste halvåret. Dette omfatter både tiltak som samkjøring med forsikringsselskapet med forslag og utbedringer, gjennomgang av elektrisk anlegg, sikring av brannutstyr og rutiner samt å sikre rømningsveier. Selv om styret har et særskilt ansvar for brannsikkerheten, er det viktig at vi alle tar ansvar for dette.

Fellesarealene er nettopp det – felles. Alle beboere har rett til å bruke disse områdene til deres tiltenkte formål. Det er imidlertid avgjørende at vi sørger for at fellesarealene holdes ryddige og fri for brennbare gjenstander. Rømningsveiene må alltid være fri for hindringer.

Samtidig, som en liten bygård med beboere i ulike livsfaser og med varierende behov, er det viktig at vi viser fleksibilitet og forståelse for hverandre. Fellesarealene skal være et sted for samhold og trivsel, og det er essensielt å opprettholde en vennlig atmosfære. Vi vil gjerne minne om våre Husordensregler, punkt 4 om Private eiendeler.

Vi opplever at alle fellesområder raskt fylles opp, noe som er en utfordring. Rydding av fellesområdene ble til en viss grad gjennomført i forbindelse med vårdugnaden 12. mai. Hvis du har eiendeler som du ønsker å ta vare på, må disse flyttes inn i din egen bod. Treningsrom i kjeller er unntatt da det tidligere er besluttet at apparatene kan brukes av alle og skal stå der.

Styret ser behovet for å oppdatere dagens husordensregler for å tydeliggjøre felles retningslinjer. Mange av reglene har vært basert på muntlig overlevering og praksis, noe som kan gjøre det utfordrende for beboerne å forstå og følge dem. Sammenlignet med mange andre bygårder har vi

rikelig med plass i loft, kjeller og sykkelbod, samt et stort uteområde. Det er derfor viktig at vi vurderer hvordan vi best kan utnytte disse områdene til glede for alle beboere.

Vi oppfordrer til innspill under generalforsamlingen, men ikke nøl med å kontakte styret dersom du har spørsmål angående bruken av fellesområdene. Basert på tilbakemeldingene vi mottar, vil styret ta opp dette temaet igjen ved en senere anledning.

Sak 6.4 – Styrehonorar (sak til behandling)

Forslag om permanent styrehonorar har vært stilt på tidligere generalforsamlinger, men har da blitt nedstemt. Arbeidsbelastningen det siste halvåret har derimot vært ekstraordinær og tatt svært mye av fritid og arbeidstid til styremedlemmer. Det er gjennomført svært mange prosjekter og store besparelser.

Styret vil med bakgrunn i dette foreslå et begrenset ekstraordinært styrehonorar, som en delvis kompensasjon for innsatsen som legges ned for fellesskapet. Det er opp til generalforsamlingen å avgjøre om det skal betales vederlag.

Styret kunne valgt å benytte eksterne tjenester i mye større grad for å velge løsning, håndverker og til å følge opp drifts- og vedlikeholdsoppgaver, men dette ville øke våre kostnader betydelig. Et annet alternativ kan være å redusere aktiviteten og/eller kvaliteten i både anskaffelse og oppfølging. Dette alternativet vil imidlertid også sannsynligvis påvirke kvaliteten, trivselen og kostnadene negativt. Et tredje alternativ vil kunne være å fordele arbeidsoppgavene i styret jevnere blant alle aksjonærene.

Styret foreslår følgende honorar for 2025:

Styremedlem: kr. 20.000, -
Varamedlem: Ikke honorar

Sak 7 – Valg av nytt styre (sak til behandling)

Styret i Suhmsgt 14 AS har siden forrige ekstraordinære generalforsamling bestått av følgende aksjonærvalgte medlemmer:

- Frank Vollen, styreleder (valgt 2024, funksjonstid 2 år)
- Andreas Ljøstad, styremedlem (valgt 2024, funksjonstid 2 år)
- Torbjørn Tryti, styremedlem (valgt 2024, funksjonstid 2 år)
- Ranveig Elisabeth Prøven, varamedlem (valgt 2023, funksjonstid 2 år)

Styret foreslår at det velges et varamedlem med en funksjonstid på 2 år, og at det ikke gjøres andre endringer på styret.

SUHMSGT 14 AS
ORG.NR. 934 194 071, KUNDENR. 431

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	651 188	508 000	651 000	0
Andre inntekter	3	280 000	0	480 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**931 188**	**508 000**	**1 131 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	0	0	0
Andre honorarer		-20 000	-20 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-30 000	0	-55 000	0
Konsulenthonorar	5	-12 004	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	-291 860	-329 114	-565 000	0
Forsikringer		-105 835	-95 403	-122 000	0
Festeavgift		0	-6	0	0
Kommunale avgifter	7	-266 292	-144 170	-253 188	0
Energi/fyring		-18 500	-12 259	-15 000	0
TV-anlegg/bredbånd		23 465	0	-67 600	0
Andre driftskostnader	8	-9 239	-69 036	-11 690	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-733 085**	**-669 987**	**-1 089 478**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**198 103**	**-161 987**	**41 522**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	13 739	1 147	0	0
Finanskostnader	10	-22	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 717**	**1 147**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**211 820**	**-160 841**	**41 522**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		211 820			

SUHMSGT 14 AS
ORG.NR. 934 194 071, KUNDENR. 431

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	860 640	860 640
SUM ANLEGGSMIDLER		**860 640**	**860 640**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		34 457	0
Driftskonto OBOS-banken		309 238	0
Sparekonto OBOS-banken		11 771	0
Innestående i andre banker		0	107 264
SUM OMLØPSMIDLER		**355 466**	**107 264**
SUM EIENDELER		**1 216 106**	**967 904**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	128 000	128 000
Opptjent egenkapital		1 046 225	834 404
SUM EGENKAPITAL		**1 174 225**	**962 404**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 339	5 500
Leverandørgjeld		29 542	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**41 881**	**5 500**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 216 106**	**967 904**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Suhmsgt 14 AS

Frank Vollen Andreas Ljøstad Torbjørn Tryti

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	556 000
Eiendomsskatt	95 188
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**651 188**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra innbetaling vedrørende oppussing av oppgang	200 000
Ekstra innbetaling pr. leilighet i juni	80 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**280 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 004
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 004**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør malearbeid, To Malere Interiør & Vedlikeold AS	-137 432
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-137 432**
Drift/vedlikehold bygninger	-59 019
Drift/vedlikehold VVS	-46 625
Drift/vedlikehold elektro	-9 388
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 574
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 194
Kostnader dugnader	-7 628
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-291 860**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-95 184
Vann- og avløpsavgift	-128 694
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-40 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-266 292**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-1 399
Lyspærer og sikringer	-836
Andre fremmede tjenester	-62
Andre kontorkostnader	-2 044
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 268
Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-9 239**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 506
Renter av sparekonto i OBOS-banken	139
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	462
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 632
SUM FINANSINNTEKTER	**13 739**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	**-22**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	860 640
SUM BYGNINGER	**860 640**

Gnr.215/bnr.358
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr. 128 000 fordelt på 128 aksjer à kr 1000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

VEDTEKTER FOR SUHMSGT 14 AS

Vedtatt på generalforsamlingen 09.05.2023

Suhmsgt 14 AS er et boligaksjeselskap. Lov om aksjeselskaper (aksjeloven) og Lov om burettslag (borettslagsloven) regulerer rettsforholdene i og for boligaksjeselskaper.

Boligaksjeselskapet består av 128 aksjer med tilknyttet eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet i Suhms gate 14. Det er 8 leiligheter med 16 aksjer for hver leilighet. Eiere av aksjer har full råderett over leiligheten de har bruksrett til, men med begrensninger i bruksretten som følger av aksjeloven, borettslagsloven og boligaksjeselskapets vedtekter.

De som er eiere av aksjer, er medeiere i boligaksjeselskapet og har medbestemmelsesrett sammen med øvrige aksjeeiere. Eierskapet til aksjene blir notert i aksjeeierboken og her føres også panteheftelser og eventuelle andre heftelser.

1. Innledende bestemmelser

Selskapets firma er: Suhms gt. 14 AS.
Selskapets organisasjonsnummer er: 934 194 071.
Selskapet er registrert i Foretaksregisteret.
Selskapets stiftelsesdato er 24.11.1919.
Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

2. Formål

Selskapets formål er å eie og drive eiendommen Suhms gt. 14 i Oslo

3. Aksjekapitalen

Aksjekapitalen utgjør kr.128 000.- fordelt på 128 aksjer pålydende aksjeinnehavers navn.

4. Aksjeoverdragelser og aksjeeierbok

1. Styret fører aksjeeierbok der navn, fødselsnummer, med angivelse av antall aksjer med aksjenummer og leilighetsnummer føres opp.
2. Panteheftelser og andre heftelser føres i aksjeeierboken.
3. Styret skal ha skriftlig melding på forhånd om ønsket overdragelse av aksjer og om hvem som skal erverve aksjene.
4. Styret skal godkjenne all aksjeovergang på forhånd, og gir skriftlig melding om ev. godkjenning.
5. Generalforsamlingen vedtar med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på generalforsamlingen for å ta beslutning om ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten/leiligheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheten/leiligheten med tilsvarende størrelse og romløsning. (Hyblifisering)
6. Etter styrets godkjenning av ny aksjeeier, utstedes nytt aksjeeierbeviset med påtegning om eventuell panteheftelse, og ny eier innføres i aksjeeierboken.
7. Bare etter innføring i selskapets aksjeeierbok, kan den nye eier utøve de rettigheter som er knyttet til aksjene.

5. Leierett og leieplikt

1. Eie av 16 aksjer gir rett til leie av en leilighet med kjeller- og loftsbod i Suhms gt.14.
2. Til hver gruppe på 16 nummererte aksjer hører det leierett og leieplikt til en bestemt leilighet som framgår av aksjeboken.
3. Leiligheter i Suhmsgt. 14 as kan ikke bygges om til mange hybler uten at det er godkjent av generalforsamlingen, jfr. Vedtektene 4.5.

6. Vilkår for fremleie

1. Fremleie av leilighet skal på forhånd godkjennes av styret, etter en skriftlig anmodning fra aksjeeier som inneholder bl.a. navn, adresse og alder på de personer som skal bo i leiligheten.
2. Styret kan kreve spesiell garantierklæring før godkjenning gis.
3. Den som leier ut på fremleie har ansvar for at de midlertidige leietakere får kjennskap til og overholder de til enhver tid fastsatte husordensreglene, samt ansvar for økonomiske tap som kan bli gjort gjeldende.
4. Den som leier på fremleie kan ikke selv leie ut.
5. Utleier binder for skader eller økonomiske tap som fremleier har forårsaket.

7. Panterett

1. Selskapet forbeholder seg panterett i aksjene tilhørende hver enkelt leilighet for et beløp som tilsvarer 12 måneders husleie til sikkerhet for aksjeeierenes forpliktelser overfor selskapet.

8. Aksjeeiernes ansvar

1. Aksjeeierne plikter å vedlikeholde leiligheten innvendig slik at det ikke oppstår skader og verdiforringelse av bygningen. Spesielt skal avløpsrør/sluk inspiseres og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår tilstoppinger og lekkasjer gjennom gulv og tak.
2. Aksjeeier har i kraft av sin eksklusive bruksrett over balkongen, et ansvar for innvendig overflatevedlikehold og for at sluk ikke tilstoppes.
3. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
4. Aksjeeier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5 – 13 og 5 -15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

9. Felleskostnader

1. Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens og selskapets drift som ikke gjelder den enkelte leilighet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter mm.
2. Felleskostnadene fordeles likt mellom aksjeeierne, men styret kan i spesielle tilfeller bestemme skjevfordeling.
3. Andel av felleskostnadene (husleie) fastsettes av generalforsamlingen.
4. Felleskostnadene forskuddsbetales og forfaller den 1. i måneden.

10. Mislighold

1. Ved mislighold har styret i selskapet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten.
2. Dersom en aksjeeier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt mislighold i forhold til selskapets vedtekter og øvrige regler, herunder også mislighold av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at vedkommendes leilighet fraflyttes og selges.

11. Generalforsamling

1. Hvert år innkaller styret til ordinær generalforsamling med minst 2 ukers varsel og ellers etter reglene i aksjeloven.
2. Generalforsamlingen behandler årsregnskapet og budsjett samt andre saker som er varslet i innkallingen til møtet.
3. Endring av selskapets vedtekter krever tilslutning fra minst 2/3 deler av de avgitte stemmer.
4. Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer.

12. Ekstraordinær generalforsamling

1. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles av styret etter de samme regler som ordinær generalforsamling.
2. Dersom aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen i selskapet skriftlig krever at det holdes ekstraordinær generalforsamling for å behandle en bestemt angitt sak, skal styret foreta slik innkalling senest to uker etter at slik anmodning er mottatt.

13. **Styret**
    1. Selskapets styre består av tre medlemmer valgt av generalforsamlingen
    2. Den som kan velges til styremedlem må ha fast bobel i Suhms gate 14 og bør fortrinnsvis være aksjeeier.
    3. Styremedlemmers tjenestetid er to år.
    4. For å sikre kontinuitet bør ikke samtlige styremedlemmer være på valg samme år.
    5. Generalforsamlingen velger ett varamedlemmer til styret med de samme regler for tjenestetid som for styremedlemmer.
    6. Styremedlemmer kan avsettes av generalforsamlingen før tjenestetiden er utløpt.
    7. Styret velger selv styreleder for ett år av gangen.

14. Styrets oppgaver og myndighet
    1. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av aksjeselskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.
    2. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til generalforsamlingen.
    3. Styret skal sørge for at det i nødvendig grad fastsettes planer og budsjetter for selskapets virksomhet.
    4. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er under betryggende kontroll.
    5. Styrets leder innkaller til styremøter med skriftlig saksliste for møtet og leder styremøtene.
    6. Styret kan inngå avtale med en forretningsfører som utfører den løpende forretningsførselen på vegne av styret som også utformer fullmakter og instruks for forretningsføreren.
    7. Forretningsfører kan være medlem av styret.
    8. Forretningsfører har prokura alene.
    9. Styrets leder og minst ett av de øvrige styremedlemmer tegner for styret.
    10. Styret skal sørge for å holde bygning og eiendom i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på den enkelte aksjeeier.
    11. Styret har ansvar for vedlikehold av felles rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner som går gjennom boligen.
    12. Styret kan gripe inn overfor aksjeeiere som ikke bidrar til å vedlikeholde vitale deler av infrastrukturen etter gjeldende standard i gården som f.eks. rørgjennomganger, strømkabling mm.
        Styrets beslutninger treffes i styremøter.
    13. Styrets leder skal sørge for at styret får forelagt saker som hører inn under styret.
    14. Styrets regnskap og budsjett skal behandles og godkjennes i styremøte.
    15. Det føres protokoll over møtene som angir hvilke saker som er behandlet og med hvilket resultat. Protokollen underskrives av de tilstedeværende styremedlemmer.
    16. Alle beslutninger i styret treffes etter flertallsvedtak. Varamedlem har bare stemmerett når vedkommende møter i stedet for et styremedlem.
    17. Er styret delt i beslutningssaker, skal det angis i protokollen hvem som har stemt for og imot det vedtak som fattes.

Husordensregler for eiendommen Suhms gt. 14 AS

Vedtatt på generalforsamlingen 09.05.2023

1. LEIEBOERNES ANSVAR FOR ORDEN OG LETTERE VEDLIKEHOLD

Suhms gate 14 AS har ingen ordning med betalt intern eller ekstern vaktmester som tar seg av løpende tilsyn med eiendommen, diverse ordenstiltak, rydding, renhold og annet lettere vedlikehold av felles utstyr og fellesarealer ute og inne. Dette sparer leieboerne for månedlige utgifter. Til gjengjeld forplikter det alle leiligheter solidarisk å bidra med sin andel av slike driftsoppgaver etter oppsatt plan for vaktmesterrutiner og å delta på dugnader.

Utover dette er leiligheter som gjennomfører private prosjekter hvor fellesarealene tilfeldig benyttes til oppbevaring, arbeid, eller lignende ansvarlig for orden og rydding av berørt område både løpende og til avslutting av prosjekt.

2. NØKLER/LÅSER

Leieboere er ansvarlige for de nøkler til utgangsdører og fellesrom som de har mottatt og kvittert for. Enhver skal sørge for at alle felles dører med lås alltid er lukket og låst. Tapte nøkler meldes straks til styreleder. Nøkler og nøkkelknipper skal ikke merkes med navn og adresse. Ukjente personer skal ikke låses inn.

3. SKADEFOREBYGGENDE TILTAK

Leieboere plikter, jfr. vedtektene, å vedlikeholde leilighetene innvendig slik at det ikke oppstår fare eller verdiforringelse og skader oppstår på bygningen. Spesielt skal avløpsrør/sluk inspiseres og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår tilstopninger og lekkasjer gjennom gulv/tak. Ansvar kan gjøres gjeldende overfor den enkelte leieboer dersom skader kan tilbakeføres til uaktsomhet i en bestemt leilighet.

Alle leiligheter skal ha godkjent brannslukningsutstyr. Røykvarslere tilkoblet felles brannvarslingsanlegg skal normalt ikke frakobles. Hvis det er påkrevet i forbindelse med oppussing e.l., skal styreleder involveres.
Hver leieboer skal påse at sikringsutstyret er funksjonsdyktig og i orden.

4. PRIVATE EIENDELER

Private ting bør ikke plasseres på fellesarealer, med mindre det er på midlertidig basis og de er merket med eiers navn. Dette gjelder ikke gjenstander som er ment til allmenn nytte og bruk kan plasseres på egnet sted. Ønske om oppbevaring av gjenstander på fellesarealer på lengre sikt, må styrebehandles. Dette gjelder også ønske om en annen bruk av fellesområdene. Barnevogner kan plasseres i oppgangen og sykler i portrommet. Alle arealer og utganger som kan tjene som rømningsveier skal alltid holdes åpne og frie. Biler bør av samme grunn normalt ikke parkeres på eiendommen foran portrommet annet enn i forbindelse med av- og pålessing og ved korte besøk i Suhmsgt. 14.

5. HUSFRED

Det skal normalt være ro i huset og i bakgården mellom kl. 23 og kl. 07. Klager over uro rettes til styret som vurderer klagen i styremøte.

6. DYR

Styret kan nedlegge forbud mot dyrehold dersom saklige argumenter taler for det. Hunder må til enhver tid holdes i bånd i fellesarealene. Hunder kan ikke løpe fritt i bakhagen av hensyn til trygghet og trivsel for andre beboere generelt og barn spesielt.

Bygdøy Allé Eiendom AS

Deres ref	*Vår ref*	Oslo, 17.02.2026
13-0033/26	Silje Moen	

PANTEATTEST– Suhmsgt 14 AS (orgnr: 934 194 071)

Gjelder følgende aksjer: 49-64. Aksjene er knyttet til leilighet 4 / 102.

Registrert eier på aksjene er Miria Grisot og Torbjørn Tryti siden 31.12.2024.

Notert pant/heftelser – Utskrift av aksjeeierboken:

Mottatt dato	Prioritet	Avgitt til
31.12.2024	1. prioritet	Storebrand Bank ASA, orgnr: 953299216

Besittelseserklæring:

Aksjebrev er ikke lengre verdidokumenter - forretningsfører utfører transport av aksjer ved innføring av nye eiere i aksjeeierboken.

Aksjeboken befinner seg også i vårt digitale system og panthavere registreres og slettes fortløpende.

Med vennlig hilsen,

Silje Moen
Fagansvarlig eierskifte
Solibo AS

Nordvik Bygdøy Allé
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Suhmsgt 14 AS**

Megleropplysninger 17.02.2026
Vi viser til forespørsel av 16.02.26

Boligselskap:	Suhmsgt 14 AS
Organisasjonsnr:	934 194 071
Eier(e):	Miria Grisot / Torbjørn Tryti
Leilighetsnummer:	102
Aksjenummer	49-64
Pålydende pr. aksje:	1000
Adresse:	Suhms gate 14, 0362 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/suhmsgt14
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/beta/companies/suhmsgt14/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
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 88187530
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 6.500,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 13 250	kr 0

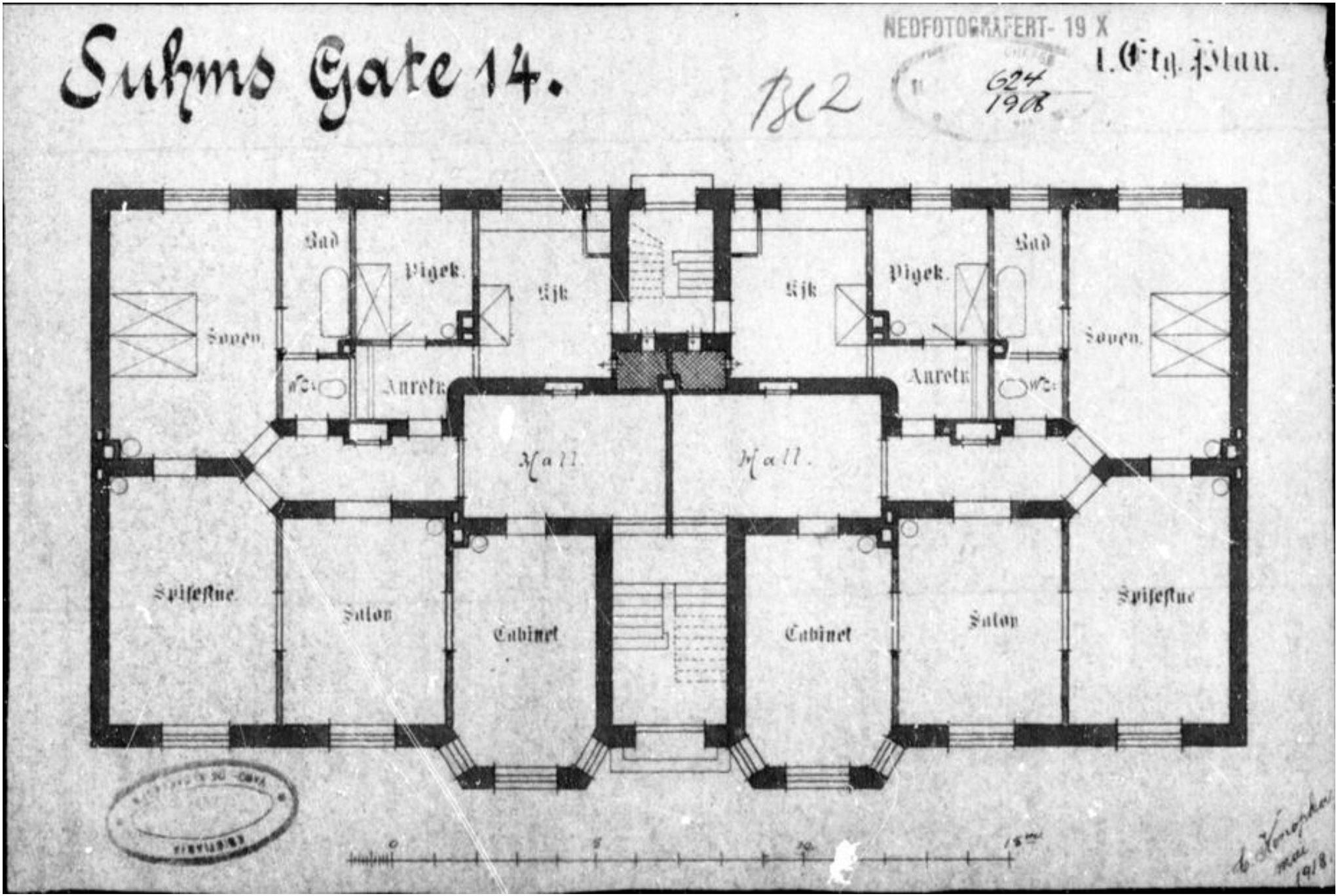
Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

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.
Transport aksje:	8406,- ink mva
Pantenoteringsgebyr aksje	3600,- ink mva
Notering urådighet/sikringsobligasjon	3600,- ink mva
Panteattest	690,- ink mva

Med vennlig hilsen,
Solibo AS


Sukms Gate 14.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
624
1908
1. Etg. Plan.
Bad
Pigek.
Kjk
Kjk
Pigek.
Bad
Sovev.
Sovev.
Anretn
Anretn
Hall.
Hall.
Spisestue
Salon
Cabinet
Cabinet
Salon
Spisestue

Anmeldelse
& Tegninger

624
1918

Expeditions-Dokument

angaaende Nedregaten
paa Matr.-No. 14 Fuhrmannsgaden
Indleveret 1 juni 1918 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, Hr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser

624/18

Kristiania den 3die juni 1918

H. J. Sparre

857
1918

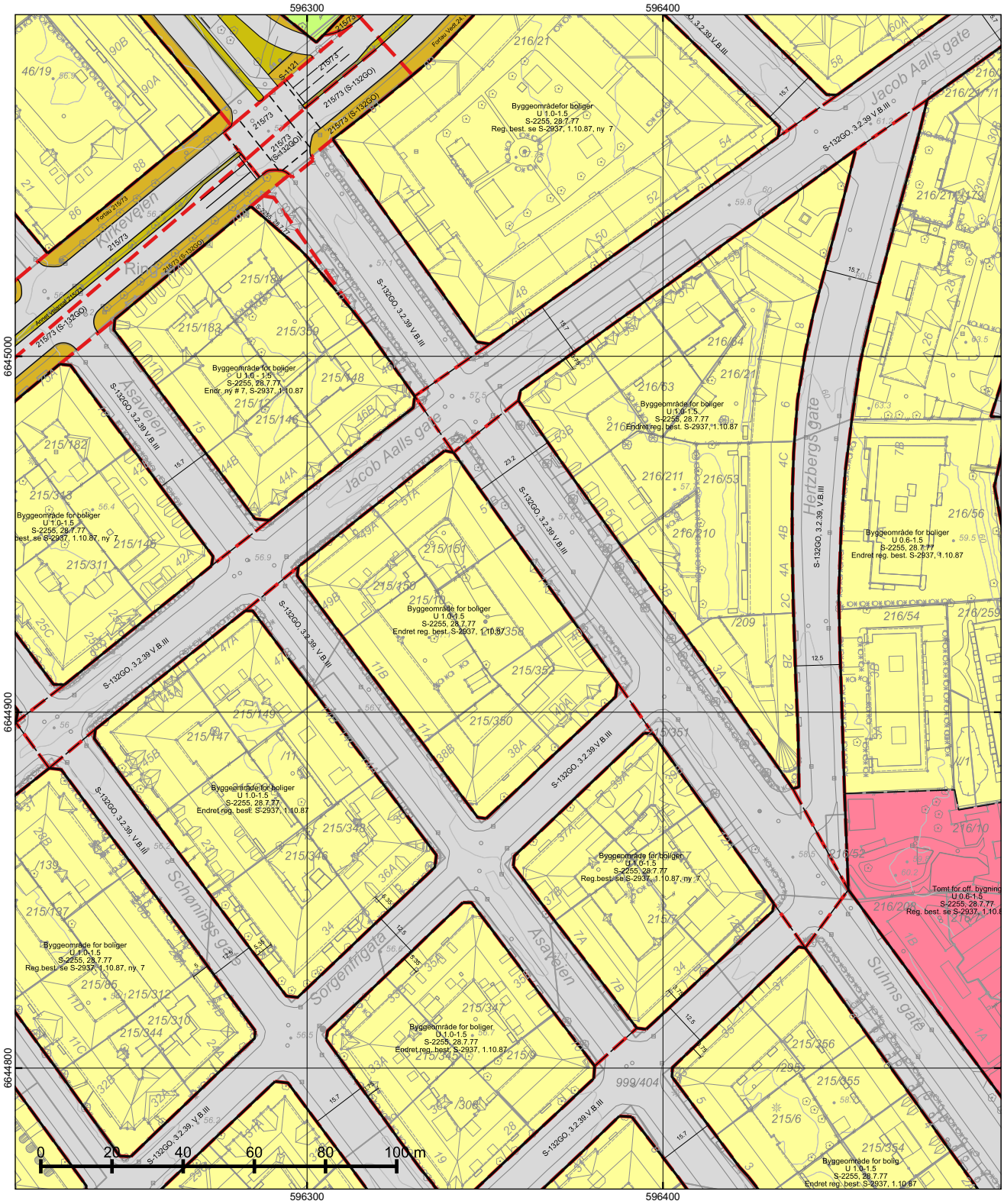
Fuhrmannsgaden er foreløbig opmaalt i 12,5 m bredde idet en ekstra anvendt til ovenlys. Profilet skal saaledes ikke gaa videre end indtil fra ende 5,2 til begge sider Fortovsfeiegaterne anslaas fra ende 5,8 Skjæring 1:150 Gadekjørbanen regnes til 15,7 med 3,75 m hvert fortov

Kristiania 15 juni 1918

624/1918

Gjæver Løyk

M Eckhoff



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
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: 153222/ 86526900
Deres ref.:
Adresse: Suhms gate 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/358

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153222/86526900
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
SUHMS GATE 14

Dato: 16.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526900
8995838

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 358

Vi viser til bestilling av 20260216 for SUHMS GATE 14.

GNR. 215 BNR. 358

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1904.

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

863 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

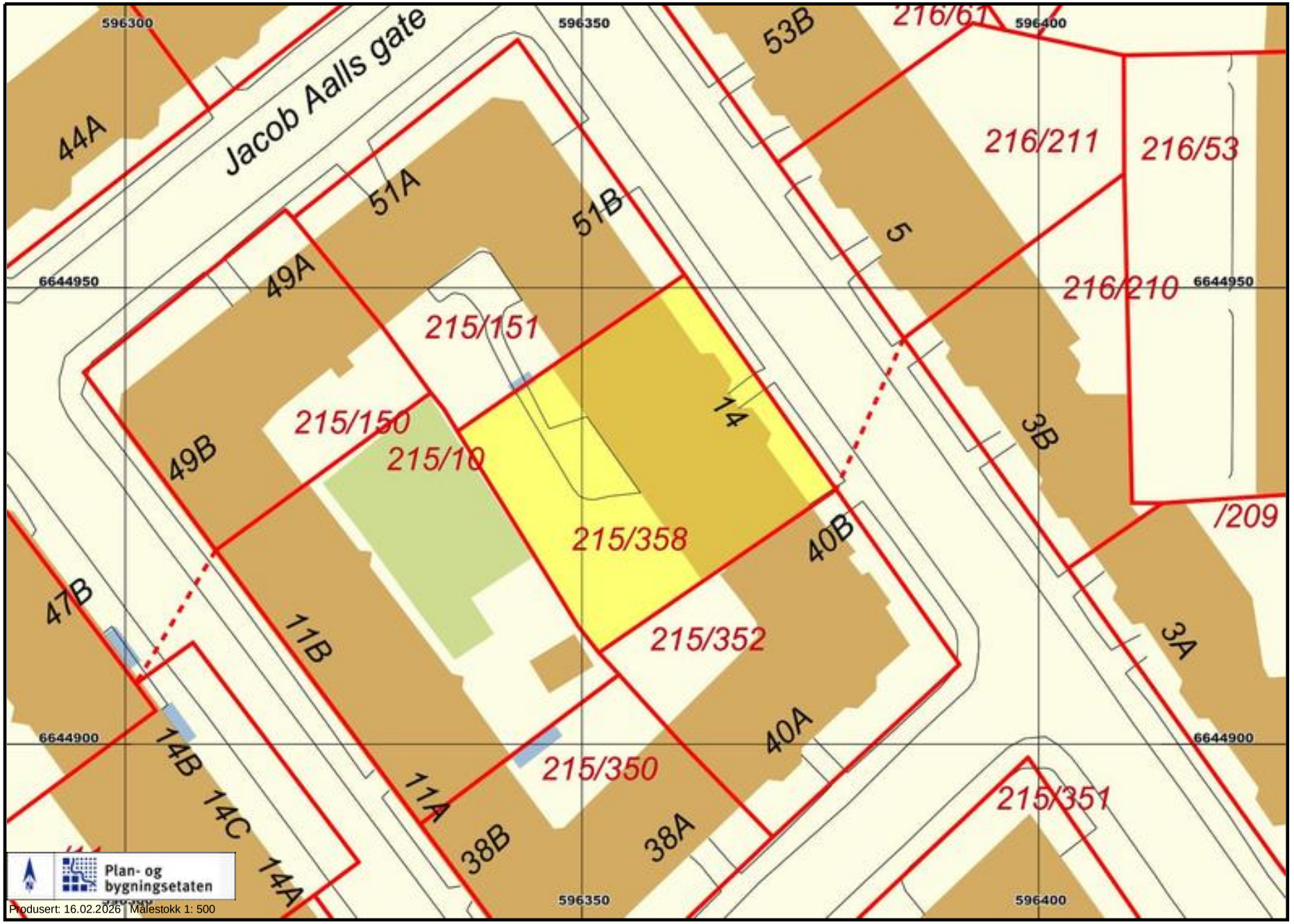
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596300
596350
596400
6644950
6644900
Jacob Aalls gate
44A
51A
51B
53B
216/61
216/211
216/53
5
216/210
49A
215/151
215/150
215/10
49B
14
3B
/209
215/358
40B
47B
11B
215/352
3A
40A
14B
14C
14A
11A
215/350
38B
38A
215/351
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.02.2026 Målestokk 1: 500

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

Byplanvedtekt.

§ 1.

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

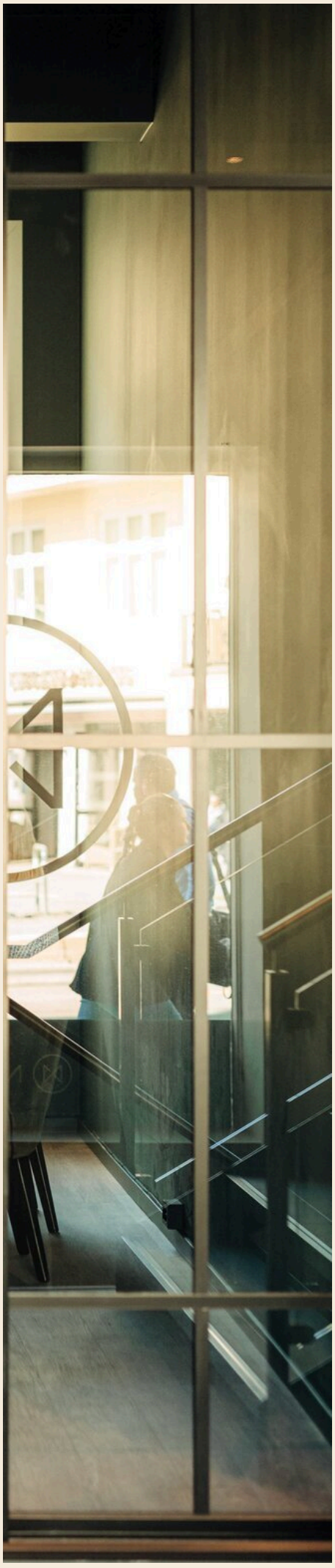
Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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/avgrensningskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0033/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Suhms gate 14 0362 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 358 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Ringsvold

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374