NORDVIK

Suhms gate 6

2 soverom | 97 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Suhms gate 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
100	Vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og gjennomgående 3-roms selveierleilighet totaloppusset i 2022. Solrik, sørvestvendt balkong. Peis. God takhøyde.

Prisantydning	**11 900 000,-**
Omkostninger	**298 880,-**
Totalpris	**12 198 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 500,-**
BRA-i	**97 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1914**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Frogner har gleden av å presentere Suhms gate 6 - En lekker, nyere oppusset og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med sentral og populært beliggenhet på Majorstuen.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med enkel adkomst og ble totaloppusset i 2022. Det er lagt vekt på å bevare klassiske detaljer, sammen med delikate og avstemte fargekombinasjoner, pene gulv og materialvalg. Resultatet er svært vellykket og leiligheten oppleves som gjennomført og gir et godt inntrykk.

- Peis
- Velholdt bygård
- Smarthusløsninger
- Gulvvarme i alle rom
- Bod 6m²+ liten skapbod
- Nytt elektrisk anlegg fra 2022
- Solrik og sørvestendt balkong
- Originale detaljer; rosett og stukkatur
- Lekkert baderom/wc + separat toalett
- 2 soverom vendt inn mot rolig bakgård

2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.













Kjøkkenet er utstyrt med fullintegrerte hvitevarer bl.a to stekeovner (hvorav én kombi med mikrobølgeovn), induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap fra Electrolux





Oppbevaringsbehovet er godt ivaretatt med generøst skap- og benkeplass

Her har man over 6 meter benkeplate å boltre seg på







Soverommet har gode oppbevaringsmuligheter i praktisk løsning med skyvedørsgarderobe





Alle soverom vender inn mot frodig bakgård

Kontor/walk-in som i dag blir brukt til barnerom




SCOOT
AND RIDE















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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0763/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Suhms gate 6, 0362 OSLO
Gnr 215, bnr 355, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Eivind Gjørv Berge

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
298 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
311 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 198 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 211 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 6 kvm
BRA-b: 4 kvm
Totalt BRA: 107 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, WC og kontor.
BRA-b: 4 kvm. Balkong.
Total BRA: 101 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 6 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:
Bod i kjeller på ca. 6m² er under bygging på befaringsdagen til takstmann og oppmåling er bare ca. Pr. 31.03 er boden ferdigbygget.
Arealene er i tillegg til ny areal standard som er gjeldende fra 01.01.2024 oppgitt iht. gammel areal standard da dette er et krav iht. avhendingsloven. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasse som er oppgitt i ca. areal.
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Innhold
2. etasje, 97 kvm BRA-i: entré/hall, wc-rom, bad, kontor, kjøkken/stueløsning og 2 soverom.

I tillegg medfølger 1 disponibel bod på 6 kvm + én liten skibod.

Entré:
Innbydende entré/hall med fliser på gulv med gulvvarme. Entréen er av god størrelse med god skapplass i

integrerte skap.

Wc:
Praktisk gjestetoalett med adkomst fra entréen.

Stue:
Romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet med god takhøyde og gode muligheter til soneinndeling med stue, spisestue og kjøkken. Stuen er moderne gjennomført, men med original stukkatur og rosett beholdt i taket. Det er gode møbleringsmuligheter slik at man kan møblere det etter behov og hjem man ønsker. De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lys. En moderne vedovn fra 2022 er plassert i stuen for ekstra stemning og varme om kaldere dager.

Kjøkken:
Moderne kjøkken fra Epoq i 2022, med rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og en påkostet stein benkeplate. I benkeplaten er det nedfelt induksjon platetopp med integrert kjøkkenventilator med kullfilte. Kjøkkenet er utstyrt med fullintegrerte hvitevarer som inkluderer oppvaskmaskin, kjøleskap/fryser og mikrobølgeovn. Åpen og sosial løsning tilknyttet hyggelig spisestue i ett, med plass til 6-10 stk stoler.

Soverom 1:
Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Gode oppbevaringsmuligheter i praktisk løsning med skyvedørsgarderobe. Rommet er vendt inn mot rolig bakgård. Fra soverommet er det adkomst til et praktisk kontor, som også kan bygges om til walk-in om ønskelig. Rommet har gulvvarme for ekstra komfort på morgenen.

Kontor:
Praktisk soverom innenfor hovedsoverommet, som i dag blir brukt som barnerom. Her finnes det flere praktiske bruksområder - det passer ypperlig også som kontor eller et praktisk walk-in closet.

Soverom 2:
Soverom 2 har god plass til dobbeltseng med tilhørende soveromsmøblement. Det er bygget en flott integrert garderobeløsning for ekstra oppbevaringsplass. Fra soverommet er det utgang til en egen balkong som vender inn mot rolig bakgård - en nydelig plass å nyte morgenen på varme sommerdager. Alle oppholdsrom har gulvvarme for ekstra komfort.

Bad:
Moderne flisbelagt bad fra 2022 med downlights og gulvvarme. Baderomsinnredningen består av servant med underskap, 1-greps blandebatteri, speil med LED-bellysning som kan stilles i flere ønskede nyanser samt vegghengt wc. Dusjhjørne har vakker armatur og glassdører. Badet har i tillegg opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel i plassbygget skap av eik.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: 1-stavs parkett og fliser.
Vegger: Malte gipsflater.
Himling: Malte flater med stukkatur og rosett i stue/kjøkken og hovedsoverom.

Bad:
Bad fra 2022 utført av Moodys Arkitekt og entreprenørfirma AS. Overflater på våtrom bestående av fliser på vegg, malte flater i tak med downlights og fliser på gulv med varmekabler. Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 27mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk. Sluket er av type plastsluk fra 2022. Membran av type påstrykningsmembran fra 2022. Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, speil, lys, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning fra 2022. Det er naturlig avtrekk.

Wc-rom:
Praktisk gjestetoalett fra 2022, utstyrt med servant med armatur og vegghengt toalett.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning og hvitevarer fra 2022. Utført av Moodys Arkitekt og entreprenørfirma AS. Lekkasjestopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over kokested. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjonstopp.

Tekniske installasjoner:
- Fordelerskap for vannrør plassert på bad.
- Stoppekran plassert i fordelerskap som er bak vaskemaskin. Det anbefales at stoppekran er mer tilgjengelig.
- Vannrør er av type plast rør i rør system fra 2022.
- Varmtvannsbereder fra 2022 av type Oso på ca. 110 liter watt plassert på bad.
- Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen via varmefolie/varmekabler.

Sameiet har pusset opp fasade samt malt vinduer og renset ventilasjon i år.

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 (4 stk):
1. Radon
Det er ikke utført radontest av boligen. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i

ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grense- verdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er det krav om radonmåling. Tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200Bq/m³ et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd). Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radon. Ytterligere undersøkelser anbefales. https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

2. Ventilasjon
Naturlig avtrekk fra våtrom. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3. Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjonstopp. Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

4. Overflater og konstruksjon
Wc-rom er utstyrt med servant med ett-greps bl. batteri og vegghengt toalett. Wc-rom fra 2022. Det anbefales å etablere lekkasjestopper i rom med sanitære installasjoner uten sluk. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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
Nåværende eier overtok leiligheten i 2021 og har fått utført en totaloppussing under 2022. Det omfatter bl.a annet:

- Lagt 1-stavs eikeparkett.
- Installert ny peisovn fra Jøtul.
- Gulvvarme i alle rom (Varmefolie under parkett og varmekabler under fliser).
- Smarthusfunksjoner, hvor man kan stille inn gulvvarme og lys via app på mobil.
- Tatt vare på original stukkatur og rosetter.
- Nytt kjøkken fra Epoq.
- Installert over 6 meter benkeplate.
- Snekkertilpassede skapløsninger.
- Etablert gjestetoalett og nytt bad.
- Nytt elektrisk anlegg med skjulte ledninger.
- Vinduer ble byttet før eiertid i 2015.
- Ytterdører fra 2022.

2022

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Moodys Arkitekt og entreprenør AS. Totalrenovering av leilighet. Sommer 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moodys Arkitekt og entreprenør AS. Totalrenovering av leilighet. Sommer 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moodys Arkitekt og entreprenør AS. Totalrenovering av leilighet. Sommer 2022.

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?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden har blitt pusset opp av Predio AS høsten 2025. Vi har fått satt inn ny peis i
2022.

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: Moodys Arkitekt og entreprenør AS. Totalrenovering av leilighet.

Sommer 2022. Samsvarserklæringer foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Høsten 2025 ble leiligheten gjenstand for kontroll.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Predio AS har kjøpt loftet til sameiet og bygget opp til to leiligheter. Arbeidet har pågått fra sommer 2025 og pågår pt.

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: Vi har fått malt kjelleren for å kunne følge med på om det vil være fuktig i kjelleren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Alle vinduer er byttet fra ca 2015. balkong kom også ca den tidspunktet.

Bygningssakkyndig
Heiki Nygård

Byggemåte
Bygård fra tidlig 1900-tallet er normalt fundamentert med natursten på flåte på fast masse. Oppført med bærende, skillende vegger og yttervegger av teglsten. Pussede yttervegger. Etasjeskillere av tre. Innevegger av type utforede teglstensvegger, samt tre med innvendig kledning. Saltak trolig tekket med taksten. Adkomst til boligene via innv. trapperom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
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.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad og varmefolie i oppholdsrom
- Vedovn i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, snømåking, internett, strøm i

fellesareal, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter etc.

Felleskostnadene ble sist økt fra 1. mars 2026, og det er pt. ikke planlagt noen kommende økninger iht. styreleder.

Eiendomsskatt
Kr 1 950,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 057 939,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 231 757,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnad.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Suhmsgate 6, orgnr. 915309747

Om sameiet
Sameiet "Suhms gate 6" består av 8 boligseksjoner.

Intern forretningsfører.

Styret forteller om tidligere vedlikeholdsarbeid i sameiet:
- Nymalt trappeoppgang og fasade.
- Nye vinduer i trappeoppgang.
- Nymalt kjeller.
- Renset ventilasjonsløp.
- Takrehabilitering samt nye varmekabler i 2019.
- Nye vinduer i leilighetene i 2017.
- Nye balkonger i 2017.
- Nye dører til fellesareal i 2007 og 2022.

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for de kommende 10 årene.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet jf. sameiets vedtekter § 4. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, 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
Det er pr. d.d. ingen fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatregnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 421 089,- som hovedsakelig skyldes salg av loft.

Budsjettet for inneværende år er ikke fastsatt. For nærmere informasjon ta kontakt med styret eller se vedlegg fra styret i denne salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. 0000732586

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 530 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Suhms gate 6 - Svært attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen, i et av Oslos mest ettertraktede og veletablerte boligområder. Her bor du urbant med umiddelbar nærhet til alt hovedstaden har å tilby, samtidig som gaten og nærområdet oppleves rolig og trygt for alle aldre, for både unge, barnefamilier og godt voksne.

Området byr på et rikt utvalg av butikker, nisjeforretninger, kaféer, restauranter og servicetilbud innen få minutters gange. Bogstadveien ligger rett rundt hjørnet og regnes som en av byens mest populære handlegater, med et bredt og eksklusivt utvalg av konsepter og merkevarer. Man finner også Valkyrien, som åpnet i 2020 med spennende nisjebutikker og moderne serveringssteder. Området har de senere årene gjennomgått en omfattende oppgradering med fokus på økt trafikksikkerhet, universell utforming, beplantning og oppvarmede fortau.

For rekreasjon og parkliv ligger både Frognerparken og Stensparken innen kort gangavstand. I Frognerparken finner du det ikoniske Vigelandsanlegget, flotte grøntområder, turstier og Frognerbadet – perfekte omgivelser for trening, avkobling og sosiale sammenkomster. Også Slottsparken, Briskebyparken og Uranienborgparken ligger i behagelig gangavstand.

Kollektivtilbudet er svært godt. Majorstuen stasjon er et av byens viktigste knutepunkt, med T-bane (alle linjer), trikk og bussforbindelser i alle retninger, samt kort vei til Flybussen. Også Bislett ligger få minutter unna med gode kollektivforbindelser.

For den treningsinteresserte finnes et bredt tilbud i nærområdet, blant annet SATS Fagerborg, SATS Colosseum og Barry's Bootcamp Colosseum. Ønsker du større naturområder, tar T-banen deg raskt til Sognsvann eller Holmenkollen med milevis av tur- og løypenett sommer som vinter.

Beliggenheten gir også enkel tilgang til byens utdanningsinstitusjoner, herunder Universitetet i Oslo, OsloMet og BI, noe som ytterligere understreker områdets attraktive og sentrale karakter.

Offentlig kommunikasjon
Se ruter.no for nærmere informasjon og rutetabell.

Skoler og barnehager
Se vedlagt Nabolagsprofil for nærmere info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.05.1915.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

Videre foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 20.03.2014.

Det foreligger godkjente og byggetegninger tegninger, men med følgende avvik:
- Etablering av balkonger.
- Revet vegg mellom stue og kjøkken.
- Utvidet bad inn mot nåværende kontor.
- Etablert kontor i tidligere soverom.
- Endret plasseringer på vinduer.
- Opprinnelig kjøkken er i dag soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Opprinnelig stue er i dag kjøkken. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Opprinnelig bad er utvidet. Tiltaket er i utgangspunktet ikke søknadspliktig med mindre brannskille brytes ved feks. etablering av nytt sluk. Megler har ikke lykkes i finne dokumentasjon på om dette er gjort eller ikke.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plan- og byggesaker i nærområdet:
Suhms gate 6 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/08720 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202303542
Status: Under behandling

Sorgenfrigata 33 A og B - mulig ulovlig fasadeendring,

næringslokale, leiligheter i kjellerboder og endring av kjellervinduer
Saksnummer: 2025/06129 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202461319
Status: Under behandling

Industrigata 67 - utskifting av rekkverk på to balkonger i 5. etasje
Saksnummer: 2025/07459 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555435
Status: Under behandling

Åsaveien 2 - bruksendring av televerksbygning til bolig, med fasadeendring, tilbygg
Saksnummer: 2025/09658 - Byggesak
Mottatt sak: 15.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202107111
Status: Under behandling

Sorgenfrigata 33 A og B - mulig ulovlig fasadeendring, næringslokale, leiligheter i kjellerboder og endring av kjellervinduer
Saksnummer 2025/06129 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202461319
Status: Under behandling

Fagerborggata 12 - tilbygg til Døvekirken
Saksnummer: 2025/22150 - Byggesak
Mottatt sak: 25.11.2025
Status: Under behandling

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

301/215/355/3:
25.08.1913 - Dokumentnr: 900788 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:355
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1925 - Dokumentnr: 993791 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:355
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1984 - Dokumentnr: 509597 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/177
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610085 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/219
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

22.10.2025 - Dokumentnr: 1275104 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/219
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert 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
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Loftet i bygget er solgt og bygget om til to leiligheter.

Selger skal få utbetalt resterende oppgjør knyttet til salg av loftet.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 119 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (veil. 26.900,-) kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 meglere på visning og privatvisninger inkl. kostnadsfritt) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr settes til kr. 0,- dersom sameiet ikke krever dette. kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. settes til kr. 0,- dersom sameiet ikke krever dette. kr. 4 750,-
Utlegg fotograf - dagbilder ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 213 420,- 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 31. mars 2026

Megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF /

Partner
Tlf. 45857820

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Suhms gate 6

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	13 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	9 min 0.8 km

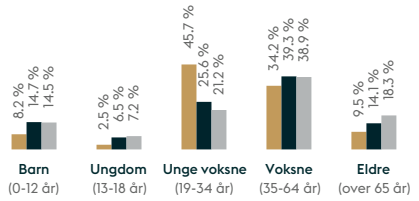
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	2 min 0.1 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	6 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 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 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

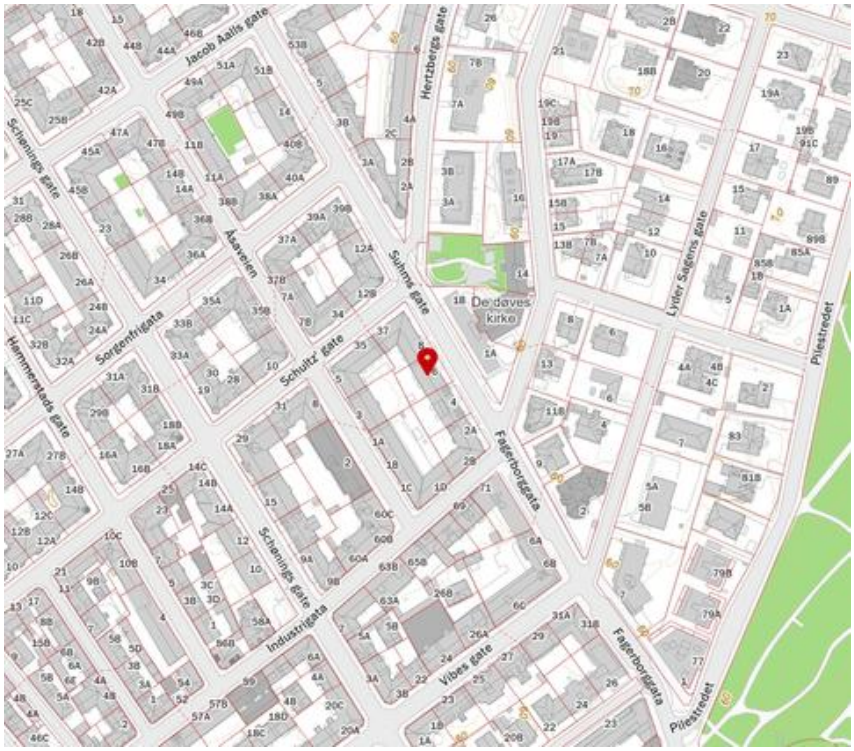
Sport

Stensparken - balløkke	6 min
Dronning Astrids plass streetb...	7 min
SATS Fagerborg	4 min
SATS Yoga Majorstuen	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 2025

Tilstandsrapport

Seksjonert leilighet
Suhms gate 6, 0362 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 355, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19203-1701 **Referansenummer:** DB1560

Autorisert foretak: Takstmannen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Heiki Nygård **Vår ref:** Eivind Gjørv Berge

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmannen AS

Takstmannen AS er et av Follos største takseringsfirmaer. Takstmannen har drevet med taksering siden 2002, og innehar bred kompetanse innenfor området. Takstmannen AS er i dag 5 takstingeniører og en på backoffice.
Det er et krav om at alle våre Takstingeniører er medlem av NORSK TAKST som er Norges største takstorganisasjon. Takstingeniører tilknyttet Norsk takst har solid bygningsteknisk kompetanse, høyskoleutdanning innen faget og ofte lang erfaring fra arbeidsområdet. Norsk takst har i tillegg bransjens strengeste krav til sertifisering og etterutdanning. Takstmannen AS anser det å ha lokalkunnskap om området man takserer i som meget viktig. Vi takserer daglig i Akershus, Oslo og omegn. Takstmannen er også godkjent våtromsbedrift ved fagrådet for våtrom.
Takstmannen AS sin forretningsidé består av å ha bred kompetanse innenfor taksering av fast eiendom, bolig og næringsbygg.

Rapportansvarlig

Heiki Nygård

Uavhengig Takstingeniør

heiki@takstm.no

901 43 848

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 1-plan beliggende bygningens 2. etasje.
Tilhørende bod i kjelleretasje.

Bygningen ble oppført i 1914. Leiligheten har vært i eiers eie siden 2021.
Leiligheten er blitt oppgradert og oppusset i 2021/22 av Utført av Moodys Arkitekt og entreprenørfirma AS.
Leiligheten har innvendig standard hovedsakelig fra 2021/22.
Leiligheten fremstår som lys og trivelig med liten bruksslitasje.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, utforede vegger under terreng, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at bygningen kan være oppført iht. andre krav og byggeskikker enn de som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det har vært mange og store endringer av byggeforskriften frem til i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

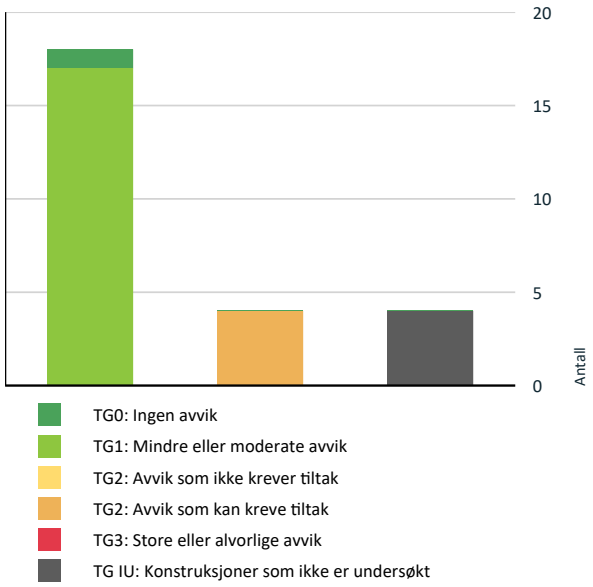
Seksjonert leilighet

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

Tegninger datert 1913er gjennomgått og det er enkelte endringer fra dagens bruk. bad er utvidet, kjøkken er flyttet ut i spisestuen og vegg mellom kjøkken og stue er revet. Det ble bygget balkonger i 2013.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag. iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp i mot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Seksjonert leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Fast inventar	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJONERT LEILIGHET

Byggeår
1914

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass fra 2016.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 1 Dører

Ytterdør i fabrikkmalt utførelse fra 2021/22 med glassfelt. Brannklassifisert
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 1 Balkongdør

Tofløyet balkongdør med isolerglass fra 2013
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til sydvestvendt balkong på ca. 4m². Rekkverk i stål.
Balkong fra 2013.
Jevnlig vedlikehold av gulv anbefales.

TG IU Andre utvendige forhold

Bygård fra tidlig 1900-tallet er normalt fundamentert med natursten på flåte på fast masse. Oppført med bærende, skillende vegger og yttervegger av teglsten. Pussede yttervegger. Etasjeskillere av tre. Innevegger av type utforede teglstensvegger, samt tre med innvendig kledning. Saltak trolig tekket med taksten. Adkomst til boligene via innv. trapperom.
TG vurderes ikke for fellesarealer og bygning generelt, og etterfølgende tilstandsgrader gis kun til det som omslutter inspisert andel/seksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv er overflatebehandlet med 1-stavs parkett og fliser. Det er riss i fuger og bom i entré, eier opplyser om at dette blir utbedret før salg.
Innvendige vegger er overflatebehandlet med malte flater
Innvendige tak er overflatebehandlet med malte flater. Stedvis downlights. Stukkatur og rosett i stue/kjøkken og hovedsoverom.
Overflater hovedsakelig fra 2021/22. Utført av Moodys Arkitekt og entreprenørfirma AS

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre mellom etasjene.
Nivellering av gulvoverflater ble utført som stikkprøve kontroll som regel i hovedrom som eksempelvis stue eller soverom. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG 2 Radon

Det er ikke utført radontest av boligen. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til.
Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.
Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grense- verdien på 200 Bq/m³.

For boliger som leies ut er det krav om radonmåling. Tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200Bq/m³ et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radon. Ytterligere undersøkelser anbefales.
https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted av type vedovn plassert i stue fra 2023. Teglpipe med sotluke plassert i kjeller.
Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt.
Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

TG IU Innvendige trapper

Adkomst via felles trappegang.
TG vurderes ikke for fellesarealer.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse fra 2021/22. Skyvedør med glassfelt mellom hovedsoverom og kontor.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Fast inventar

- Garderobeskap på soverom og i entré.
- Porttelefon.
- Røykvarsler.
- Brannslukningsapparat.
- Kabel-TV/Fiber
- Diverse belysning.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom/wc fra 2021/22 utført av Utført av Moodys Arkitekt og entreprenørfirma AS.

Dokumentasjon er fremlagt i for av FDV.

Forutsatt teknisk forskrift er basert på oppl. om våtrommets alder.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte flater i tak. Downlights

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

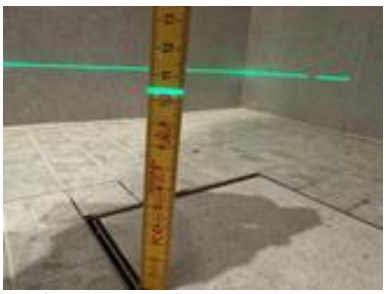
Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 27mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.



Fall mot sluk er målt med laser, målt fra gulv ved dør.



Fall mot sluk er målt med laser, målt til gulv ved sluk i dusj. 27 mm lavere enn gulv ved dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type plastsluk fra 2021/22.
Membran av type påstrykningsmembran fra 2021/22.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske

inngrep.
Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.



Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig ikke gis noen garanti for at løsningen er iht produsentens anvisning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, speil, lys, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyr og innredning fra 2021/22.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig avtrekk fra våtrom

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er dokumentert og er under 5 år gammelt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken fra Epoq er utstyrt med glatt kjøkkeninnredning, stein benkeplate, malte flater over benk, utslagsvask med ett-greps blandebatteri, kjøkkenventilator integrert i induksjonstopp og opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Lekkasjestopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over kokested.
Kjøkkeninnredning og hvitevarer fra 2021/22. montert av Utført av Moodys Arkitekt og entreprenørfirma AS

Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Det er i tillegg krav til fastmontert komfyrvakt i alle boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Det bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke for

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjonstopp

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc-rom er utstyrt med servant med ett-greps bl. batteri og vegghengt toalett.
Wc-rom fra 2021/22.
Det anbefales å etablere lekkasjestopper i rom med sanitære installasjoner uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er av type plast rør i rør system fra 2021/22
Fordelerskap for vannrør plassert på bad.
Stoppekran plassert i fordelerskap som er bak vaskemaskin. Det anbefales at stoppekran er mer tilgjengelig.
Vannrør i boligen er opplyst til å være fra 2021/22.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funsjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.


Fordelerskap med stoppekran plassert på bad bak vaskemaskin.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av type plast.

Avløpsrør i boligen er opplyst til å være fra 2021/22.
Kvernpumpe i kjøkkenbenk.

Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvise lufteventiler i topp av vinduer.

Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av type Oso på ca. 110 liter watt plassert på bad.
Varmtvannsbereder fra 2022
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere beredereens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for varmtvannsberederens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

TG EL Andre installasjoner

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen/leiligheten. Gulvvarme på i alle rom.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i baktrapp utstyrt med automatsikringer og innholdsfortegnelse. El-anlegg i boligen er oppl å være hovedsakelig fra 2022.
Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel.
El-installasjoner er utført av Elekta AS

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Elekta AS oppgradert/fornyet el-anlegget

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 Brannteknikske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Brannslokningsapparat.
- Røykvarsler.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

1.
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjonert leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		6		6	
2. etasje	97			97	4
SUM	**97**	**6**			**4**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Soverom 2, Toalettrom, Kontor		

Kommentar

Takhøyde ble målt til ca. 2,84m i stuen.

Øvrige arealer i tillegg til BRA:
Bod i kjeller på ca. 6m², bod er under bygging og oppmåling er bare ca.

Arealene er i tillegg til ny areal standard som er gjeldende fra 01.01.2024 oppgitt iht. gammel areal standard da dette er et krav iht. avhendingsloven. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasse som er oppgitt i ca. areal.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger datert 1913er gjennomgått og det er enkelte endringer fra dagens bruk. bad er utvidet, kjøkken er flyttet ut i spisestuen og vegg mellom kjøkken og stue er revet. Det ble bygget balkonger i 2013.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er bygget etter et annet regelverket som er forskjellig en dagens regelverk. det kan derfor være avvik branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift. Dette må event. kartlegges ytterligere.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er pusset opp i 2022. Se detaljer under de enkelte bygningsdelene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Bygningsstatus: Boligblokk tatt i bruk.
Eiendom etablert: 27.02.1984 Sist omsatt: 03.09.2021
Oppl. iht. Eiendomsverdi.no.
Eldre bolig er tatt i bruk iht registrering i eiendomsregisteret og det bemerkes at dokumentasjon på brukstill./ferdigatt. mangler. Ytterligere undersøkelser er nødvendig, hvor dette bør fremskaffes eller forholdet avklares med kommunen. Fom. 1. juli 2015 er byggereglene forenklet, og det vil ikke utstedes ferdigattest på tiltak omsøkt før 01. januar 1998.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonert leilighet	97	0

Kommentar

Seksjonert leilighet

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Heiki Nygård	Takstingeniør
	Eivind Gjørv Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	355		3	531 m²	Felles tomteareal iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Suhms gate 6

Hjemmelshaver
Berge Eivind Gjørv

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Boligsameie Suhmsgate 6	23 / 219	915309747

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boområde på Majorstuen/ Fagerborg i Oslo kommune. Leiligheten er beliggende sydvestvendt med normalt gode sol og lysforhold. Umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Kort vei til butikker, kafeer og div. servicetilbud i feks. Bogstadveien. Nærhet til tur og rekreasjonsområder i nærliggende parker som bla. Stensparken.

Adkomstvei

Kommunal asfaltert adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat felles stikkledning antatt fra byggeåret.

Tilknytning avløp

Kommunalt vann. Privat felles stikkledning antatt fra byggeåret.

Regulering

Regulert område for bolig med tilhørende anelgg. Plannavn/ID: S-2255. Pr. 28.07.1977 iht. planinnsyn Oslo kommune
Det anbefales å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

Om tomten

Felleseiendommen er på 531 m² og er godt opparbeidet med plenarealer i bakgård og asfaltert adkomstparti. Parkering langs vei etter stedets bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader på kr. 3 600,-/ mnd.
Ca årlig forbruk strøm 14 000kht.
Boligsameiet er bestående av 10 seksjoner

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
7 300 000	2021	Gave	Oppl. iht. eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	SP732586.12.1	Fullverdi		

Kommentar
Felles bygningsforsikring av bygningene som inngår i felleskostnadene. Den enkelte må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	03.04.2025	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Planinnsyn.no	03.04.2025	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Eiers oppl.			Ingen		Nei
Sjekkliste Takstmannen AS			Ikke vist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DB1560

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eivind Eikenæs Berge	9578-5999-4-2658790	2026-03-14 16:41:51

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
14. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0763/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Suhms gate 6, 0362 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Eivind Gjørv Berge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. juni 2021

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
Polisenummer: sp732586
Forsikret i: if

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: Moodys Arkitekt og entreprenør AS. Totalrenovering av leilighet. Sommer 2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moodys Arkitekt og entreprenør AS. Totalrenovering av leilighet. Sommer 2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moodys Arkitekt og entreprenør AS. Totalrenovering av leilighet. Sommer 2022.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden har blitt pusset opp av Predio AS høsten 2025. Vi har fått satt inn ny peis i 2022.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt rørforlenger fra takrenne ut til veien.

---

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: Moodys Arkitekt og entreprenør AS. Totalrenovering av leilighet. Sommer 2022. Samsvarserklæringer foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Høsten 2025 ble leiligheten gjenstand for kontroll.

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: Pusset opp bad og wc og kjøkken. Moodys Arkitekt og entreprenør AS. Totalrenovering av leilighet. Sommer 2022. Samsvarserklæringer foreligger.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Predio AS har kjøpt loftet til sameiet og bygget om til to leiligheter. Arbeidet har pågått fra sommer 2025 og pågår pt.

---

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjon er renset i 2026 i regi av sameiet.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen feil. Se også takstrapport som bekrefter dette.

---

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: Vi har fått malt kjelleren for å kunne følge med på om det vil være fukt i kjelleren.

---

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

Ja

Beskriv: Alle vinduer er byttet i 2015. balkong kom også ca den tidspunktet.

---

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?

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av 28.4.2025

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? Tilstandsrapport av 28.4.2025

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: 14-0763/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eivind Eikenæs Berge	**2026-03-14**

Identifikasjon

Eivind Eikenæs Berge

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

enova

Energiattest



Adresse **Suhms gate 6, 0362 OSLO**	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261952**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80524897**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **355**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1914**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **232,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 799 kWh**



Suhms gate 6, 0362 OSLO

Detaljering

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

Suhms gate 6, 0362 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

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: 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 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sameiet suhmsgate 6

Betalte regninger

	Bilag	1	Bilag	2	Bilag	3	Bilag	4	Bilag	5	Bilag
		Jan.		Feb.		Mars		April		Mai	
Bankomkostninger	1	52,00	16	53,00	35	50,50	49	50,50	64	52,00	83
IF skadeforsikring	2	11891,00	17	11878,00	36	11878,00	50	11878,00	65	11878,00	84
Nextgentel	10	1766,85	32	1805,73	46	1805,73	60	1805,73	74	1805,73	94
Nextgentel ekstrabetaling											
Renhold Senter AS		0,00	28	1725,00	42	1725,00	56	1725,00	82	1725	98
Renhold Senter AS, ekstrabet.		0		0		0	63	1725,00		0	
Stil tekstilservice	12	900,33	31	789,25	45	789,25	59	900,33	73	789,25	95
Fortum strøm	14	405,87	34	2501,56	47	2801,58	62	3414,41	79	1378,71	97
Gårdreform Snø og Grønt		0	33	11196,25		0					
Oslo kommune innkrevningsetaten					48	42247,58			81	42454,08	
Norsk hussopp-forsikring		0		0			61	14649,00			
Kjøp av elektrisk hekksaks utført av Christian Nordby											
Kjøregodtgjørelse Anders Nordby											
SALG AV LOFT OG KJELLERAREALE:											
Utg. Trygve Bergland, rekomandert brev ang salg av loft											96
Sem & Johnsen Oppgjør (for Predio)											
Kjøp av kjellerareale Anne W. Nordby											
Kjøp av kjellerareale Anders W. Nordby											
Overføring + salg av kjellerareale Hilde N. Bergland											
Overføring + salg av kjellerareale Anne N. Waldeland											
Overføring + salg av kjellerareale Jon Nordby											
Overføring + salg av kjellerareale Mikkel Sandboe											
Overføring + salg av kjellerareale Eivind Berge											
Overføring + salg av kjellerareale Christian W. Nordby											
Overføring + salg av kjellerareale Aniela Gjøs											
Overføring + salg av kjellerareale Anders W. Nordby											
Sum		15 016,05		29 948,79		61 297,64		36147,97		60082,77	

												0	
6	Bilag	7	Bilag	8	Bilag	9	Bilag	10	Bilag	11	Bilag	12	
Juni		Juli		Aug.		Sept.		Okt.		Nov.		Des.	Totalt
50,50	99	58,50	123	98,50	153	94,50	162	49,00	185	50,50	200	50,50	710,00
11878,00	100	11878,00	124	11878,00	148	11878,00	163	11878,00	186	11878,00	201	11878,00	142 549,00
1805,73	110	1805,73	135	1805,73	158	1805,73	181	1805,73	195	1805,73	215	1805,73	21 629,88
											221	1805,73	1 805,73
1837,50	113	1837,50	146	1837,50	161	1837,50	183	2112,50	198	2112,50	219	2112,50	20 587,50
													1 725,00
834,30	111	950,38	134	834,30	159	950,38	180	834,30	196	834,30	217	950,38	10 356,75
630,16	112	284,33	137	309,22	160	305,35	182	370,21	199	651,10	218	1319,73	14372,23
									197	11531,88			22728,13
			147	40806,32			184	40806,00					166 313,98
													14 649,00
	108	2168,00											2 168,00
											220	1179,90	1 179,90
315,00													315,00
	114	-3210560,16											-3 210 560,16
			130	-50000,00									-50 000,00
			136	-200000,00									-200 000,00
	115	401320,00	138	31250,00									432 570,00
	116	401320,00	139	31250,00									432 570,00
	117	401320,00	140	31250,00									432 570,00
	118	401320,00	141	31250,00									432 570,00
	119	401320,00	142	31250,00									432 570,00
	120	401320,00	143	31250,00									432 570,00
	121	401320,00	144	31250,00									432 570,00
	122	401320,00	145	31250,00									432 570,00
17351,19		18982,28		57569,57		16871,46		57855,74		28864,01		21102,47	421 089,94
										Kontroll summer			421 089,94

SAMEIET SUHMSGATE 6																		0
Innbetalte fellesutgifter																		
Mnd.		Seksjon																
		1		2		3,00		4,00		5,00		6,00		7,00		8,00	Totalt	
		Anders		Anne N.		Eivind		Kristian		Aniela Gjøs		Hilde N.		Mikkel		Jon	Innbetalt	
	B.nr	Nordby	B.nr	Waldeland	B.nr	Berge	B.nr	Nordby	B.nr		B.nr	Bergland	B.nr	Sandboe	B.nr	Nordby		
1 Jan.	3	2 504,00	9	3 600,00	5	3 600,00	4	3 600,00	11	3 600,00	6	3 600,00	8	3 600,00	7	3 600,00	27 704	
Ekstra						0,00			13	-3 600,00							-3 600	
Ekstra									15	3 600,00							3 600	
2 Feb.	18	2 504,00	29	7 200,00	21	3 600,00	26	7 200,00	30	3 600,00	22	3 600,00	20	3 600,00	25	7 200,00	38 504	
Ekstra	19	2 504,00			23	3 600,00					24	3 600,00	27	3 600,00			13304	
3 Mars	37	2 504,00	44	3 600,00	38	3 600,00	39	3 600,00		0,00	40	3 600,00	43	3 600,00	41	3 600,00	24 104	
Ekstra																	0	
4 Apr	55	2 504,00	58	3 600,00	54	3 600,00	52	3 600,00	0	0,00	53	3 600,00	57	3 600,00	51	3 600,00	24 104	
Ekstra																	0	
5 Mai	66	2 504,00	72	3 600,00	63	3 600,00	70	7 200,00	71	3 600,00	68	3 600,00	71	7 200,00	69	3 600,00	34 904	
Ekstra					77	3 600,00			78	14 400,00	76	3 600,00			80	3 600,00	25 200	
6 Jun	85	2 504,00	93	3 600,00	87	3 600,00	89	3 600,00	92	3 600,00	88	3 600,00	91	3 600,00	90	3 600,00	27 704	
Ekstra	86	2 504,00															2 504	
7 Jul	105	2 504,00	109	3 600,00	101	3 600,00	102	3 600,00	106	3 600,00	104	3 600,00	107	3 600,00	103	3 600,00	27 704	
Ekstra				0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0	
8 Aug	129	2 504,00	133	3 600,00	128	3 600,00	126	3 600,00	131	3 600,00	127	3 600,00	132	3 600,00	125	3 600,00	27 704	
Ekstra			0	0,00													0	
9 Sep	154	2 504,00	157	3 600,00	152	3 600,00	150	3 600,00	155	3 600,00	151	3 600,00	156	3 600,00	149	3 600,00	27 704	
Ekstra																	0	
10 Okt	168	2 504,00	177	3 600,00	167	3 600,00	165	3 600,00	170	3 600,00	166	3 600,00	169	3 600,00	164	3 600,00	27 704	
Ekstra	179	1 252	173	1 800,00	172	1 800,00	175	1 800,00	171	1 800,00	176	1 800,00	184	1 800,00	178	1 800,00	13 852	
11 Nov	187	2 504,00	194	3 600,00	188	3 600,00	189	3 600,00	192	3 600,00	190	3 600,00	193	3 600,00	191	3 600,00	27 704	
Ekstra																	0	
12 Des	206	2 504,00	212	3 600,00	204	3 600,00	202	3 600,00	207	3 600,00	205	3 600,00	208	3 600,00	203	3 600,00	27 704	
Ekstra			211	2 000	216	2 000,00	214	2 000,00			209	2 000,00	210	2 000,00	213	2 000,00	12 000	
Betalt totalt		36 308,00		50 600,00		54 200,00		54 200,00		52 200,00		54 200,00		54 200,00		54 200,00	410 108	
Skal betales		30 052,17		43 200,00		43 200,00		43 200,00		43 200,00		43 200,00		43 200,00		43 200,00		332 452
Avik innbet.		6 255,83		7 400,00		11 000,00		11 000,00		9 000,00		11 000,00		11 000,00		11 000,00		77 656
										Pr. mnd		Pr. år						
Husleie/mnd		23/177 del		2-3-4-5-6-7-8				Kr		3 600,00		43 200,00				Kontroll avik innbetaling		77 656
Husleie/mnd		16/177 del		1				Kr		2 504,35		30 052,17						
										6 104,35								

SAMEIET SUHMSGATE 6					0
Bank					
	Innbetalt	Utgifter	Innestående bank slutten av måneden		
Desember i fjor			30 669,30		
1 Jan.	27 704,00	15 016,05	43 357,25		
2 Feb.	51 808,00	29 948,79	65 216,46		
3 Mars	24 104,00	61 297,64	28 022,82		
4 April	24 104,00	36 147,97	15 978,85		
5 Mai	60 104,00	60 082,77	16 000,08		
6 Jun	30 208,00	17 351,19	28 856,89		
7 Jul	27 704,00	18 982,28	37 578,61		
8 Aug	27 704,00	57 569,57	7 713,04		
9 Sep	27 704,00	16 871,46	18 545,58		
10 Okt	41 556,00	57 855,74	2 245,84		
11 Nov	27 704,00	28 864,01	1 085,83		
12 Des	39 704,00	21 102,47	19 687,36		
Renter			0,00	Bilag	
Totalt 2022	410 108,00	421 089,94	19 687,36	19 687,36	Kontroll

	Lån	1211.22.69604		
Lån 31.12		Kr.		
Avdrag lån	0	Kr.	0,00	
Lån 31.12	0	Kr.	0,00	

Lån og innskudd fordelt på seksjoner pr. 31.12. 0

	Lån	1211.22.69604	Inskudd	7056.20.13537
Dato	01.01 1			
Seksjon	Gjeld	Renter + Terming.	Innestående	Renter med mer
Totalt			19 687,36	0
1	0	0	1 779,65	0
2	0	0	2 558,24	0
3	0	0	2 558,24	0
4	0	0	2 558,24	0
5	0	0	2 558,24	0
6	0	0	2 558,24	0
7	0	0	2 558,24	0
8	0	0	2 558,24	0
Totalt	0	0	19 687,36	0

Innestående	01.01 2023	30 669,30
Innestående	31.12. 2023	19 687,36
Forandring	2023 i bankinnskudd	-10 981,94

Referat årsmøte 2026 i Boligsameiet Suhms gate 6

Tid: lørdag 7. februar 2026 kl 12.00 -14.00

Sted: Suhms gate 6 eller Teams.

1. Konstituering

Møte ble konstituert, alle 8 eiere var representert. Følgende vedtak ble foretatt:

1.1 Valg av møteleder: Anders Norby

1.3 Valg av eiere til å undertegne protokollen: Jon Nordby og Eivind Berge

1.4 Møte innkalling og saksliste ble godkjent

1.5 Følgende saker ble meldt til eventuelt: budsjett 2026, brann tavle og overlevering fra Predio

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen ble vedtatt på årsmøte 2021. Vedlikeholdsplanen skal oppdateres hvert årsmøte. Mye av planen er realisert den siste tiden gjennom kontrakten med Predio.
Soilrør: endelig løsning er ikke besluttet. Jon innheter tilbud fra ny rørlegger som skal både gi kostnadsoverslag og detaljert plan for utskiftning. Soilrør skal skiftes i hver leilighet innen 10 år. Den endelige modellen besluttes på nytt årsmøte som skal avholdes før Påske.
Soilrør i kjeller skal byttes i år etter mottatt kostnadsoverslag.

Vedtak:

Oppdatert vedlikeholdsplan og modell for bytting av soilrør innen 10 år besluttes på ekstraordinært årsmøte før Påske.

4. Økonomi

Husleie har ikke blitt justert siste 10 år og generelle prisøkninger i markedet må kompenseres. I tillegg kommer nye poster i regnskapet, som f.e. vektertjenester til den nye alarm sentralen. Antall seksjoner har økt fra 8 til 10 og det etableres

vaktmestertjeneste som kompenseres med timesats 500 kr. pr. time baser på timeoversikt som sendes til regnskapsfører. Vektertjenesten utføres av Carl William Norby (bor i seksjon 1). Helhetlig budsjett for 2026 skal justeres for nye utgifter. Det er også spilt inn at styret bør få økonomisk kompensasjon for timer som legges ned.

Vedtak:
Husleie justeres til 4 500,0 NOK for seksjoner 2 til 10 og til 3 130,0 NOK for seksjon 1 fra 1.mars 2026.

Budsjett 2026 og størrelse på styrekompensasjon vedtas på ekstraordinært årsmøte før Påske.

5. Husordensregler og vedtekter.

5.1 Husordensregler

Gjeldene *Husordensregler for Suhms gate 6* ble revidert ved årsmøte 2023. Forslag til nye husordensregler er sendt ut tidligere og det har kommet noen forslag til endringer som er innarbeidet. Noen nye innspill kom på møte.

Vedtak:
Husordensregler besluttes og gjelder fra 1.mars 2026. Styreleder sender oppdatert versjon til alle eiere innen 15.02.26.

5.2 Vedtekter

Vedtekter for boligsameiet Suhms gate 6 har ikke vært forandret siden 2013. Vi er nødt til å forandre vedtektene for å tilpasse det til at det er kommet 2 nye eiere. Vi må ha en debatt rundt § 5 Felleskostnader, § 6 Vedlikehold, § 7 Styret og § 10 Bruk av seksjon – boligformål. Det har kommet flere innspill på møte b.a. begrensning av styrets handlingsrom til godkjent budsjett.

Vedtak:

Vedtekter er diskutert, nye innspill skal innarbeides og sendes på Mail til endelig godkjenning av alle eiere. Det forutsettes 2/3 flertall for nye vedtekter.

6. Vaktmestertjenester er besluttet under pkt. 4 Økonomi.

7. Valg av Styret:

Følgende er valgt:

Styreleder Anders Wright Nordby velges for et år

Trygve Nordby Bergland velges som kasserer og regnskapsfører for et år (Hilde Nordby Bergland har gitt sin plass i styret til Trygve Nordby Bergland)

Styremedlem: Eivind Gjørv Berg (ønsker å bli erstattet av en av de nye eiere)

7.4 Valg av disponenter av sameiets konto.

Vedtak: Disposisjon av sameiets konto gis til Anders Wright Nordby, Trygve Nordby Bergland og Eivind Gjørv Berge

8. Eventuelt

I etterkant av møte ble det gjennomført befaring for å lage liste av saker som Predio skal utbedre.

Kode til dør i portrommet er: 362

På neste årsmøte møte før Påske skal besluttes:

- Budsjett 2026,
- Modell for bytting av soilrør
- Vedlikeholdsplan
- Styrehonorar for Styret

16.02.26 Arendal, Jon Nordby

17.02.26 Oslo, Eivind G Berge

Sameiet Suhmsgate 6

2022.01.10

SAMEIET SUHMSGATE 6
VEDLIKEHOLDSPLAN



Dato	10.01.2022
Utarbeidet av	Jon Nordby
Kontrollert av	
Godkjent av	

Revisjonsoversikt

Revisjon	**Dato**	**Revisjonen gjelder**
1	10.01.2022	Førsteutkast
2	28.06.2022	Revidert ifm ekstraordinært styremøte ifm salg av loft
3	01.03.2025	Juster tekst og antatte kostnader. Sykkelbod utgår fra «ikke prioritert vedlikehold» Årstall for planlagt gjennomføring justert.

INNHOLD

1. INNLEDNING 4

2. ÅRLIG VURDERING 4

2.1 Drenering 4
2.2 Grunnmur/kjeller 5
2.3 Fasader 5
2.4 Ytterdører 5
2.5 Tak og takrenner. 5
2.6 Varmekabler i takrenner 5
2.7 Dørtelefon/ringetablå. 5
2.8 Utvendig belysning. 5
2.9 Innvendig belysning. Fellesarealer. 5
2.10 Vann- /avløpsrør/utvendig avløpsrør. 6
2.11 Vinduer og glassfelt 6
2.12 Dører leiligheter og fellesarealer. 6
2.13 Balkonger 6
2.14 Utomhus 6
2.15 Elektrisk anlegg. 6
2.16 Brannalarmanlegg 6
2.17 Prioritert vedlikehold 6
2.18 Ikke prioritert vedlikehold - Investeringer 7

3. OVERSIKT OVER UTFØRT VEDLIKEHOLD: 7

1. INNLEDNING

Vedlikeholdsplanene omhandler planlagt vedlikehold kommende 10 år og revideres årlig i forbindelse med styremøte i sameiet.

Vedlikeholdsplan skal bidra til å:
- Sikre at bygget er i forskriftsmessig stand
- Opprettholde bygningsmassens tekniske verdi
- Sikre god og stabil driftsøkonomi og verdiutvikling

Dette ivaretas gjennom:
- Helhetlig planlegging av tiltak
- Forebyggende vedlikehold
- Tilstandsanalyser

Vedlikeholdet skal i størst mulig grad gjennomføres iht. den til hver tid foreliggende vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdet er planlagt ut i fra følgende føringer:
- Byggets forskriftsmessige stand mht. helse, miljø og sikkerhet (HMS)
- Sameiets driftsøkonomi og likviditet
- Bygningsmassens tekniske verdi
- Tiltakene skal i størst mulig grad gjennomføres i form av forebyggende vedlikehold, dvs. at bygningsdelene kun viser svake symptomer (tilstandsgrad 1 ihht. NS 3424)

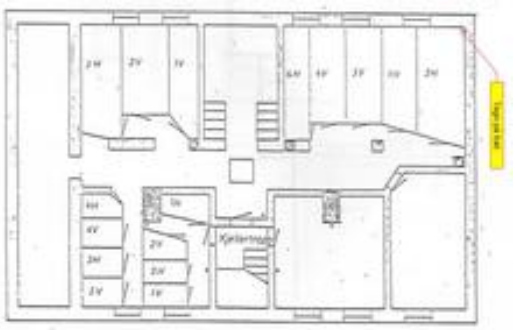
Vedlikehold og investeringer finansieres av sameiere ved innskudd.

2. ÅRLIG VURDERING

2.1 Drenering

Dreneringen er hovedsakelig fra byggeår, men utbedret ca. 1997. Drenering har erfaringsmessig en levetid på ca. 50 år.

Det er avdekket fukt i kjellerbod «2H» i 2021 (sannsynligvis fra taknedløp). Dette er forsøkt utbedret ved å lede vann fra taknedløp vekk fra vegg. Fuktutvilkling må følges opp hvert år og ytterligere tiltak må vurderes fortløpende.



Det er ikke observert andre utfordringer med drenering. Det ligger ikke inne tiltak for utbedring av drenering i gjeldende vedlikeholdsplan.

2.2 Grunnmur/kjeller

Den synlige grunnmuren er i pusset teglstein. Synlig grunnmur vurderes sammen med vurdering av fasade og drenering.

2.3 Fasader

Fasader er i pusset teglstein. Fasadene har normalt et vedlikeholds intervall i på 15-20 år. Fasade ble sist malt i 2001 og er over teoretisk vedlikeholds intervall. Maling av fasader er påkrevd i nærmeste fremtid.

2.4 Ytterdører

Dør mot gate «hoveddør» er byttet i 2022 samtidig som bytte av dører fra hovedtrapp inn til leiligheter.

Dør til bakgård er tredører av ukjent år. Bevegelige deler må jevnlig smøres for å sikre at dørenes funksjon opprettholdes. Døren har overskredet sin teoretiske levealder, men fungerer pr. d.d tilfredsstillende. Dør til bakgård planlegges bytte sammen evt. bytte av vinduer og oppussing av baktrapp.

2.5 Tak og takrenner.

Tak ble rehabilitert i 2019 og er i god stand. Antatt levetid, 25-30 år.

Tak er vanskelig tilgjengelig og kontrolleres årlig med visuell kontroll gjennom takvindu og fra bakkeplan.

2.6 Varmekabler i takrenner

Nye varmekabler fra 2019 antatt levetid 25 år.

2.7 Dørtelefon/ringetablå.

Dørtelefon og ringetablå fra 1997. Overskredet teoretisk levetid, men fungerer. Er utdatert og lite pent.

Porttelefon og ringetablåer anbefales byttet. Eksisterende kabling kan sannsynligvis beholdes. Ligger som «uprioritert» punkt på vedlikeholdsplan.

2.8 Utvendig belysning.

Utvendig belysning i portrom av ukjent år. Teoretisk levetid er overskredet, men fungerer tilfredsstillende.

Ligger som «uprioritert» punkt på vedlikeholdsplan

2.9 Innvendig belysning. Fellesarealer.

Tilstand sjekkes ved lyspæreskifte. Lamper har overskredet teoretisk levetid, pærer går uforholdsmessig ofte. Årsak ukjent. Utbedring må påberegnes i løpet av kommende 10-årsperiode.

Ligger som «uprioritert» punkt på vedlikeholdsplan

2.10 Vann- /avløpsrør/utvendig avløpsrør.

Hovedstammen vann- /avløpsrør er fra byggeår. Teoretisk levetid er overskredet, men rør oppfyller funksjon. Tilstandskontroll anbefales med tanke på å anslå restlevetid. Utbedring må påberegnes i løpet av kommende 10-årsperiode.

2.11 Vinduer og glassfelt

Vindu og glassfelt i hovedtrapp er fra byggeår og i dårlig tilstand. Utskifting bør prioriteres i løpet av kommende 10-årsperiode. Vinduer i baktrapp er i bedre teknisk stand, men teoretisk levetid er her også overskredet.

Rengjøring av vinduer i fellesarealer utføres ca. 1. gang i året i forbindelse med dugnad. Vinduer i leiligheter ble byttet i 2017.

2.12 Dører leiligheter og fellesarealer.

Dører til baktrapp og kjeller ble byttet i 2007. Dører mellom leiligheter og hovedtrapp er byttet i 2022.

2.13 Balkonger

Balkonger ble bygget i 2017. Sjekkes jevnlig for eventuelle synlig skader og lekkasjer.

2.14 Utomhus

Utomhus arealer består av enkel hekk og beplantning. Vedholdes jevnlig på dugnad.

2.15 Elektrisk anlegg.

Elektrisk anlegg i fellesarealer av eldre dato. Sikringsskap med skrusikringer. Tilstandskontroll anbefales. Det må påberegnes større utbedringer i kommende 10-årsperiode.

2.16 Brannalarmanlegg

Seriekoblede røykvarslere med 10-års integrert batteri i alle i fellesarealer. Røykvarslere i fellesarealer må påberegnes byttet i 2031. Røykvarslere og pulverapparat inn i den enkelte leilighet er hver sameiers eget ansvar.

2.17 Prioritert vedlikehold

Nr.	Vedlikeholdsobjekt	Tiltak	Kostnad (antatt)	Planlagt gjennomført
	Vinduer/Glassfelt	Bytte vindu og glassfelt i hovedoppgang	500 000,-	2025
	Fasade	Maling og rehabilitering av fasade	400 000,-	2025
	Elektrisk anlegg	Bytte sikringsskap (til automatsikringer.	100 000,-	2025
	Vaskerom	Male vegger og tak i vaskerom. Utbedre skader puss.	50 000,-	2025
	Kjeller	Maling av vegger i fellesarealer ifm. flytting av boder	50 000,-	2025
	Ventilasjon	Utbedre ventilasjon fra bad. (fellesavtrekk ?)	100 000,-	2027

	Hovedoppgang	Punktreparasjon/flikk + lakkering av trapp	100 000,-	2027
	Soilrør og vannrør	Bytte av soilrør, hovedstammer og stigerør.	600 000,-	2030
	Brannalarmanlegg	Seriekoblede røykvarslere i fellesarealer	20 000,-	2031
	Hovedoppgang	Bytte lysarmaturer	100 000,-	2032
	Vinduer/Glassfelt	Bytte vinduer og dør i baktrapp	200 000,-	2032
	Rehabilitering baktrapp	Maling/Brannmaling baktrapp	150 000,-	2032

2.18 Ikke prioritert vedlikehold - Investeringer

Nr.	Vedlikeholds objekt	Tiltak	Kostnad	Planlagt gjennomført
	Dørtelefon og ringetablåer	Bytte ringetablå ved hovedinngang	20 000,-	
	Oppgang	Nye lysarmaturer	50 000,-	
	Utomhus	Legge bredere felt med skiferheller/belegningsstein mellom portrom og bakdør. Kantstein, platting etc.	100 000,-	
	Port til Portrom	Bytte/utbedre dør til portrom	100 000,-	

3. OVERSIKT OVER UTFØRT VEDLIKEHOLD:

Sak	ÅR	Kostnad	Firma
Rep av tak	1975	1638	Frank Onsrud Blikkenslageri
Rørleggerarbeid	1975	1950	Rørlegger Jensen AS
Tak - fasade	1977	21 120	

Rep av vindu	1978	244	AS Glassspesialisten
Rep av gradrenner	1978	259	Brødrene Sjøberg AS
Nye vinduer	1979	96 539	A. Engebråten AS
Nye vinduer	1980	48 270	A. Engebråten AS
Stigeledning	1982	352 323	Elektro Sivert
Elektroarbeid	1984	3 749	Elektro Sivert
Hagegjerde	1984	1 083	AS C Geijer & Co
Rørmateriell vaskerom	1987	1 668	
Rep. tak, taktekking, slammet pipe	1988	136 238	A tak Tak og Byggeservice
Strøm vaskemaskin kjeller	1988	5 600	Elektro Sivert
Elektrikkerarbeid	1988	6 720	
Elektrisk loft og kjeller,	1988	71 482	
Nytt tak	1988	55 030	
Vaskerom - Luftr. Portrom	1989	5 749	
Kjellervindu Gjennmuring/lufting	1996	23 370	Helge A løkke
Takluker	1996	9 980	
Drenering	1997	76 260	Helge A løkke
Porttelefon	1997	33 489	
Anlegg av hage med mer	1998	53 000	Asfalt og Grønt
Varmekabler takrenner og nedløpsrør	2000	16 605	Elektro Sivert
Oppussing av fasade	2001	291 400	Brendemo og Kirkestuen
Malerarbeid hovedtrapp	2004	86 875	Brendemo og Kirkestuen
Tv anlegg Get	2004	23 208	
Malerarbeid trappeløp gateb og gård	2007	167 760	Brendemo og Kirkestuen
Blending av toalettvinduer	2007	11 760	Brendemo og Kirkestuen
Nye dører leiligheter baktrapp	2007	173 760	Brendemo og Kirkestuen
Nye dører kjeller og loft	2007	78 000	Brendemo og Kirkestuen
Låser kjeller loft	2007	1 750	Brendemo og Kirkestuen
	2007	7 401	Elektro Sivert
	2008	5 486	Wilhlmsen og sønner
	2008	8 483	Brudvoll elektro
Dørlukker inngangsdør	2009	1 625	Groruddalen Låsservice
Hagemøbler etc	2011	4 539	
Balkonger	2013	737 400	Balkongteam AS
Vasking vinduer trappegang	2014	5 000	Bygg og renovering
Brannstiger utvendig	2014	43 776	Sørlandsstigen (brann)
Renset takrenner mm	2014	33 500	Vakt Mur og Blikk Takrenner
Asfaltering	2014	12 500	Veidekke asfaltering
Piper	2015	236 250	Oslo Pipesenter AS
Ny sylinder inngangsdør	2015	3 550	Servicesentralen Lås og Nøkkel
Nytt sluttstykke inngangsdør	2015	3 938	Servicesentralen Lås og Nøkkel
Nye vinduer leiligheter	2017	765 284	Vindu Entreprenøren AS
Nytt tak	2019	960 272	City Taktekking AS
Nytt røropplegg i vaskerom	2021	70 000	
Røykvarslere i fellesarealer	2021	14 803	Sikkert Borettslag AS
Bytte dører i hovedoppgang	2022	661500	Oslo Brannsikring AS

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET SUHMSGATE 6 OSLO

Revisjon 2013.10.22

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Suhms gate 6 med forretningskontor i Oslo.

§ 2

Formålet er drift av det boligbygg med eierseksjoner og fellesanlegg som er oppført i Suhms gate 6, gnr. 215, bnr. 355 i Oslo.

§ 3

Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål, men utelukkende være et redskap for seksjonseierne for å frita disse for funksjoner utenfor leiligheten med tilliggende ytre rom og fellesanlegg.

Den enkelte seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett over leiligheten med tilhørende boder. Seksjonseierne har sameierandel i fellesanlegg og tomt. Leiligheten med tilliggende sameierandel skal fritt kunne disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte etter den til enhver tid gjeldende lovgivning og under hensyntagen til alles interesse i forsvarlig vedlikehold og gode naboforhold.

§ 4

Sameiet ledes av et styre bestående av minst 3 – tre – personer valgt av leilighetseierne på et sameiemøte for en periode på 1 – ett – år. Ett av medlemmene skal være leder.

Bare seksjonseiere eller den seksjonseieren gir skriftlig og datert fullmakt kan være medlemmer av styret.

Ved alle valg og avstemninger for øvrig avgis 1 – en – stemme for hver seksjon. En seksjonseier kan møte med fullmektig i henhold til skriftlig og datert fullmakt. Alle avstemninger avgjøres ved simpelt flertall, dog kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.

2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommens fellesarealer når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller føre til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

4. Vedtak om at den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedtak om at erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§ 5

Styret er fullt ut underlagt fellesmøtenes bestemmelser.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelsen av sameiet.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en forretningsfører/kasserer.

Styret kan føre tilsyn med at sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene, dets egne beslutninger om retningslinjene for forvaltningen, den til enhver tid gjeldende lovgivning, samt eventuelle krav eller pålegg fra de offentlige myndigheter.

Styret må på forhånd forelegge saker av stor viktighet for et sameiemøte, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Styrets formann sammen med 1 – ett – styremedlem innehar stiftelsens signatur.

Styret kan ikke avhende den faste eiendom.

§ 6

Sameiet skal ha en formann/forretningsfører/kasserer som kan meddeles prokura og representere sameiet utad.

Forvaltningen av sameiets daglige anliggender kan overlates til formann /forretningsføreren/kassereren, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for og godkjennes av styret.

Formann/forretningsføreren/kassereren skal holde styret orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte i den utstrekning styret finner dette nødvendig.

Styret har til enhver tid samlet eller ved et utvalg rett til å gjennomgå sameiets dokumenter som befinner seg hos formann/forretningsføreren/kassereren.

Styret skal sørge for ordenlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 7

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Senest innen 15.03 hvert år skal forretningsføreren/kassereren forelegge styret regnskap med beretning for alt vesentlig som har foregått i det forløpne kalenderår innen hans ansvarsområde.

Styremøte/sameiemøte holdes hvert år, senest innen utgangen av april. Varsel gis med minst 8 – åtte – dagers varsel og høyst 20 – tyve – dager til gjennomgåelse og godkjennelse av gårdsregnskap, behandling av styrets beretning, valg av styre og til behandling av de i innkallelsen nevnte saker.

Ekstraordinært sameiermøte kan av styret innkalles med minst 3 – tre – og høyst 20 – tyve – dagers varsel til behandling av bestemte saker. Styret eller minst 1/8 av sameierne kan kreve at det innkalles til slikt møte.

Hver seksjon utgjør en stemme

Styret ved formannen varsler sameierne om dato for møtene og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallelsen skjer pr. post eller email.

Forretningsfører/kasserer har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og en person for hver eierseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 8

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsførsel for foregående kalenderår
4. Andre saker nevnt i innkallingen
5. Valg av styremedlemmer, revisor, kasserer, regnskapsfører, formann etc.

§ 9

Sameiets fellesutgifter, så som skatter og avgifter, forsikringspremie, gårdslys, utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesrom, hagearbeider, vaktmester, forretningsfører/kasserer med vedrørende, skal fordeles på de enkelte seksjoner.
Sameiets styre har plikt til å tegne huseierforsikring som dekker sameiets behov.

Fordelingen skal fordeles på hver seksjon i forhold til sameiebrøken.

§ 10

Eierskifte skal meldes til styret ved styrets formann.

§ 11

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse.

Medfører sameierens oppførsel, eller noen personer denne svarer for fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel eller noen personer denne svarer for fare til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Brudd på vedtekter eller husordensregler vil kunne utgjøre vesentlig mislighold.

§ 12

Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes styret før tiltaket iverksettes.

Utskifting av vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller andre arbeider/installasjoner som påvirker eiendommens utseende kan bare skje etter forutgående søknad med godkjenning av sameiemøte. Har en sameier utført slik arbeid uten godkjenning kan styret rette forandringen på sameiers regning.

Ved behandling av søknaden skal sameiemøte i størst mulig grad ivareta eiendommens helhetlige utseende etter en samlet plan for eiendommen.

Tilbygg/påbygg som skal meldes til bygningsmyndighetene, skal godkjennes av sameiemøte før byggemelding sendes

§ 13

De andre sameierne har panterett for inntil folketrygdens grunnbeløp i seksjonen, for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet.

§ 14

Når bebyggelsen på eiendommen må anses rivemoden, kan seksjonseierne med 2/3 flertall bestemme at eiendommen utbys for salg til høystbydende, hvoretter den enkelte seksjonseier blir utløst med en andel av kjøpesummen svarende til sameiebrøken.

§ 15

Seksjon 1 H0101 og seksjon 2 H0102 har rett til å kjøpe ut fellesareal i kjeller med inntil 50 m2 pr seksjon for kjellerutbygging.

Prisen pr/m2 kjellerareal skal gjenspeile markedspris på tilsvarende areal i området og fastsettes av syret på kjøpstidspunkt etter enstemmighet blant sameierne. Dersom enstemmighet ikke oppnås fastsettes prisen av uhildet 3. part som engasjeres av styret.

Utbygger av kjellerareal plikter å dekke alle sameiets kostnader forbundet med kjellerutbygging inkludert omorganisering av kjellerboder.

§ 16

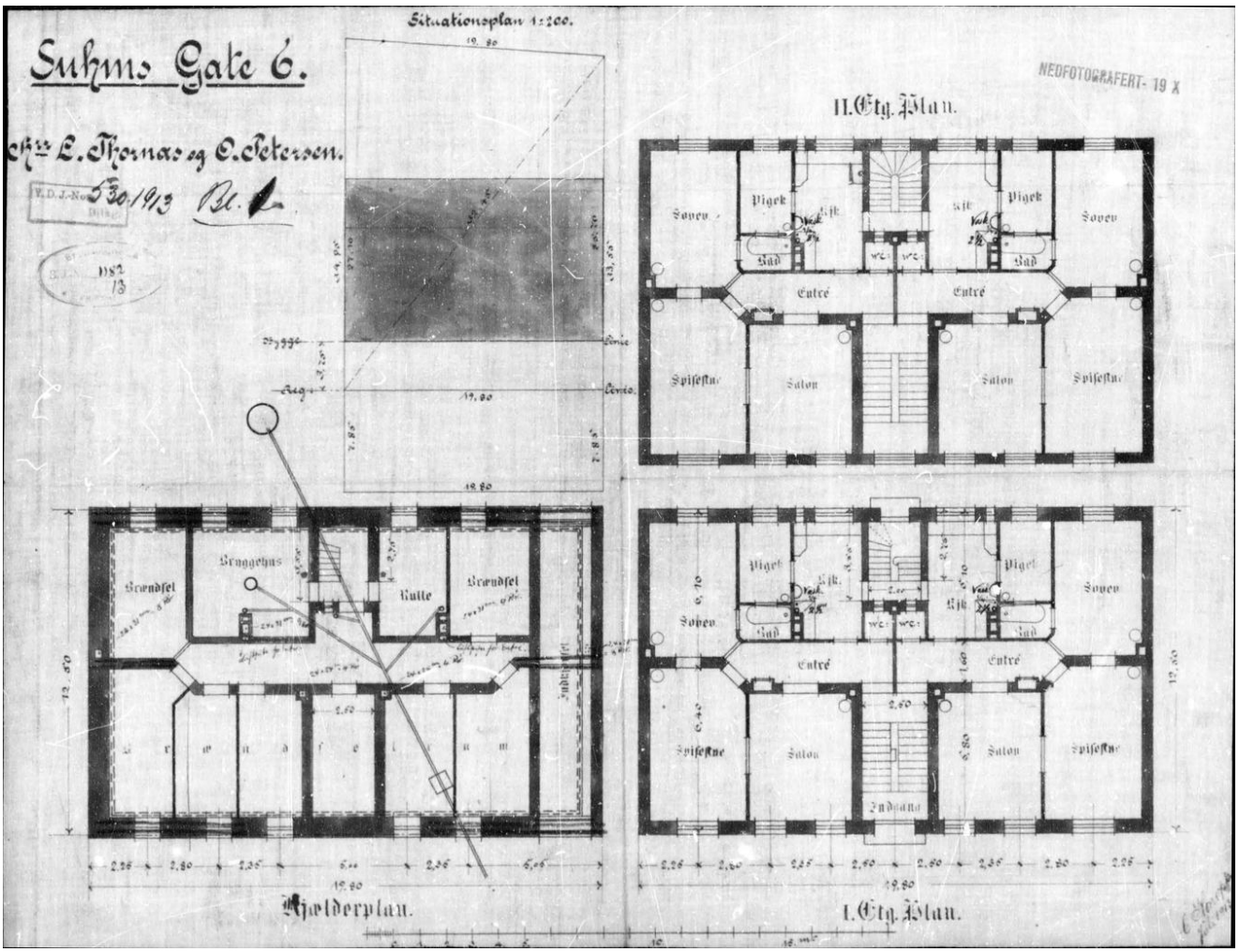
Bruk av kull eller gassgrill på balkonger er ikke tillatt.

§ 17

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner.

Godkjent

Sted	Dato	Seksjon	Underskrift
Oslo		1	Pål Nordby
Oslo		2	Pål Nordby
Oslo		3	For Sverre K Berge
Oslo		4	Pål Nordby
Oslo		5	A. Lies
Oslo		6	Pål Nordby
Oslo		7	[illegible]
Oslo		8	Pål Nordby


Suhms Gate 6.
Situationsplan 1:200.
II. Etg. Plan.
Kjelderplan.
I. Etg. Plan.
Vaskerie
Brændsel
Bryggehus
Kulle
Brændsel
Piger
Sovev.
Bad
Entré
Spisestue
Salon
Indgang
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

530. 1913

3

Asmeldelse

Planen

Snit.

B.J.N. 1182/13

492/1913

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 6 Pihms Gate

Indleveret 9/8. 1913 Attesteret 14/5 1915.

V.N. 1790/1913

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

Kristiania den 12te August 1913

C. Mjelde Holtermann

1) 1086/1913.

√ Kartfremstillingen er ikke korrekt. Gaten burde være 15,7 m med 3.75 m bygningslinje paa hver side. Gaten er paa opmaalingen i 12.5 m bredde men er ikke anlagt til avstikning av byens kloakfornedelse blir ikke paakrævet

Kristiania 16 August 1913

Hjalmar Lofk

186/1913

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 20.03.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201310477-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SUHMS GATE 6	Eiendom:	215/355/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Suhms gate 6	Adresse:	Suhms gate 6, 0362 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SUHMS GATE 6

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	10.07.2013	1/13
Plan	B1325-01	26.06.2013	1/17
Fasade	B1325-02	26.06.2013	1/19

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.03.2014 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Suhms gate 6, Suhms gate 6, 0362 OSLO, tiaasen@gmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

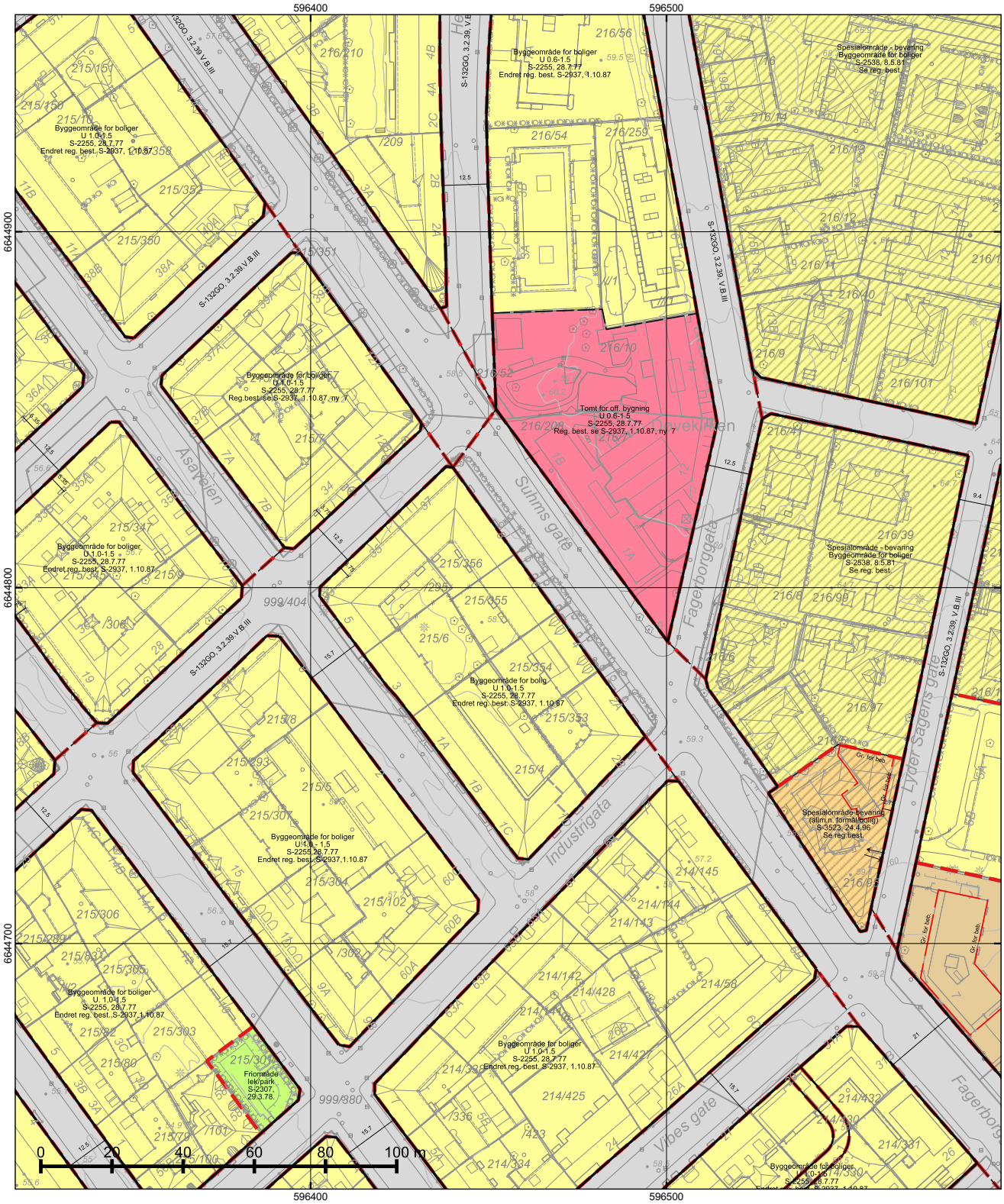
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

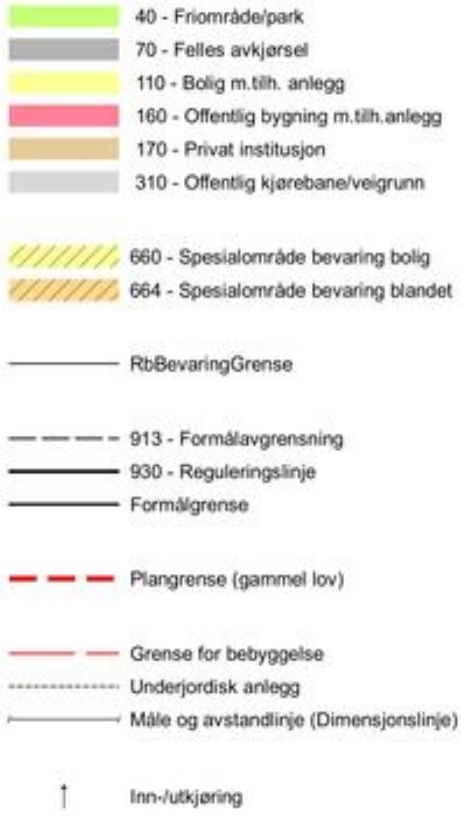
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151764/ 86525100
Deres ref.:
Adresse: Suhms gate 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/355

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: 16.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151764/86525100
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.

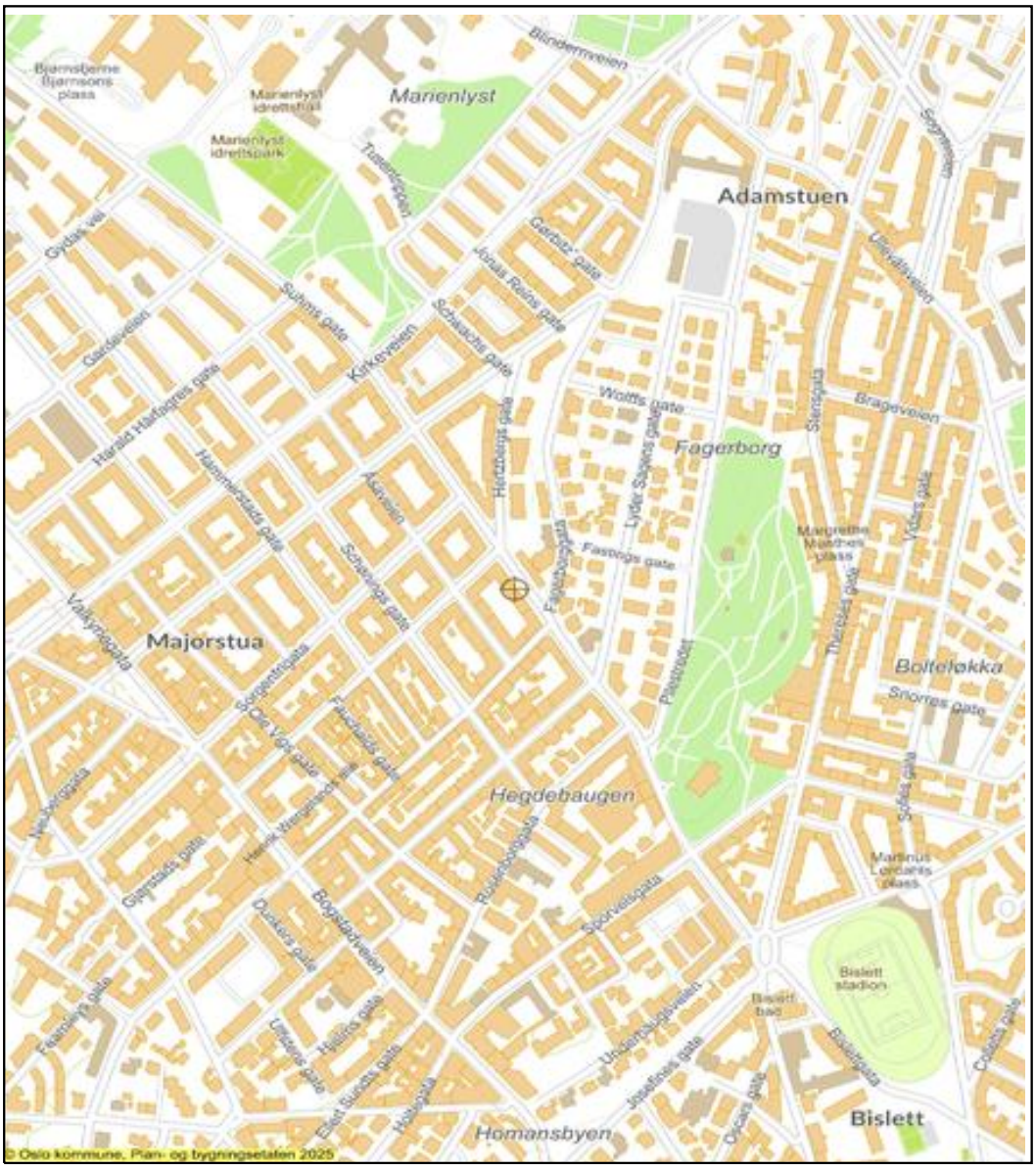
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

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

Gnr bnr : 215 / 355 **Skolekrets (2020/2021):** Marienlyst



Dato: 16.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Filippa Myhrberg
SUHMS GATE 6

Dato: 16.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525100
8936749

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 355

Vi viser til bestilling av 20260116 for SUHMS GATE 6.

GNR. 215 BNR. 355

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.08.1913.

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

522 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

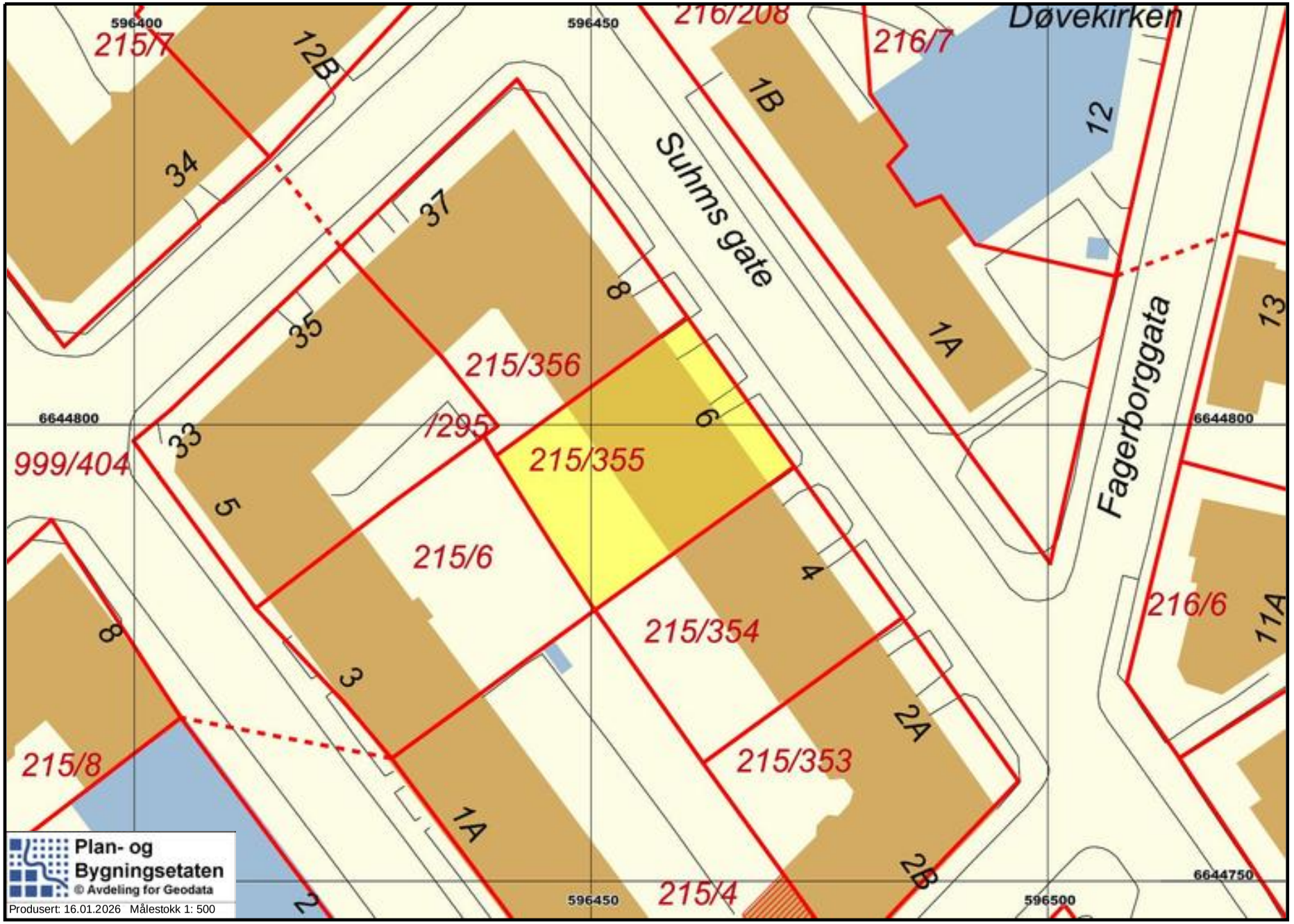
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596400
596450
596500
6644800
6644750
215/7
216/208
216/7
Døvekirken
12B
1B
12
34
37
35
8
Suhms gate
1A
Fagerborggata
13
215/356
/295
6
215/355
999/404
33
5
215/6
4
215/354
216/6
11A
8
3
2A
215/353
215/8
1A
2B
215/4
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.01.2026 Målestokk 1: 500



Suhms gate 6 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.01.2026

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

DAGBOKFØRT
27 FEB 84 009597
BYGNINGSARKIVEREN I OSLO GAMLE BYOMRÅDE

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 215	Bnr. 355	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Tor J. Nordby Pål Nordby			Fødselsdato (dag, mnd., år) 250741 160447
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 177	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	16	21		
2	B	23	22		
3	B	23	23		
4	B	23	24		
5	B	23	24		
6	B	23	26		
7	B	23	27		
8	B	23	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		177	Sum teller skal stemme med nevner		

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

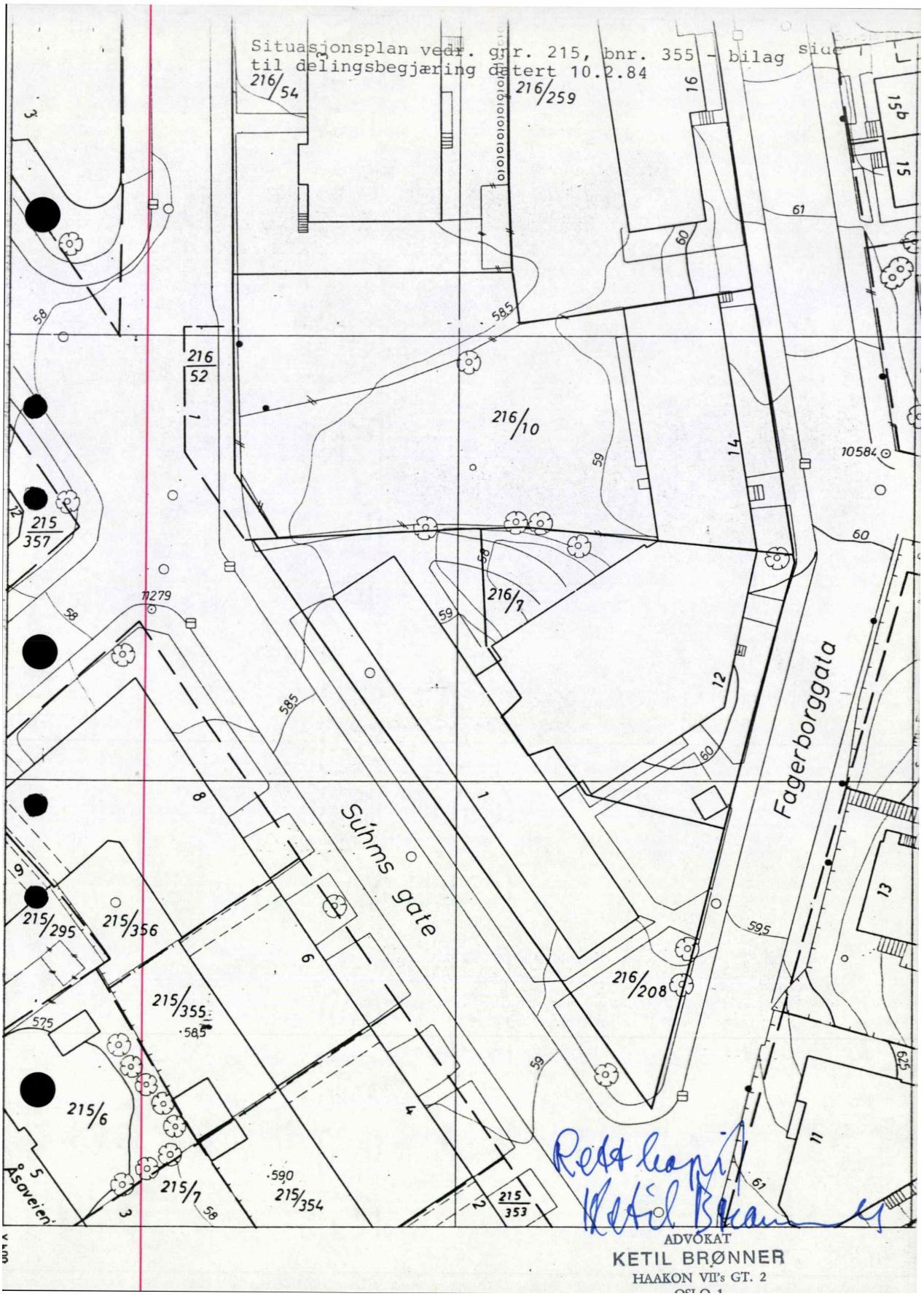
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
10.2.1984	Pål Nordby Tor J Nordby
Sted: Oslo	

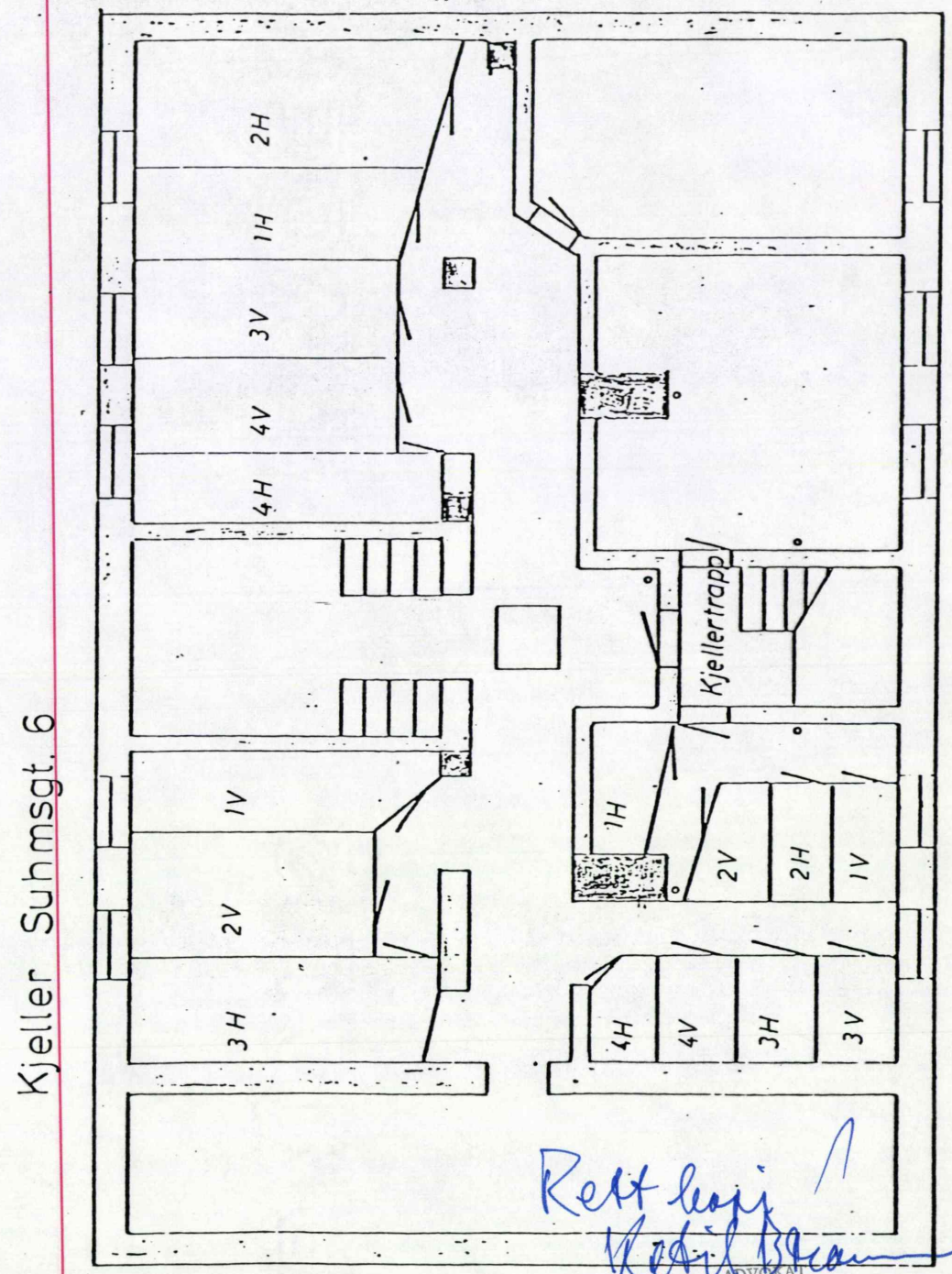
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Geir Haugen	P.b.1834 - Vika Oslo 1	41 56 06


Situasjonsplan vedr. gnr. 215, bnr. 355 - bilag sist
til delingsbegjæring datert 10.2.84
216/54
216/259
216/52
216/10
215/357
216/1
216/208
215/295
215/356
215/355
215/6
215/7
215/354
215/353
Suhms gate
Fagerborggata
Åsveien
ADVOKAT
KETIL BRØNNER
HAAKON VII's GT. 2

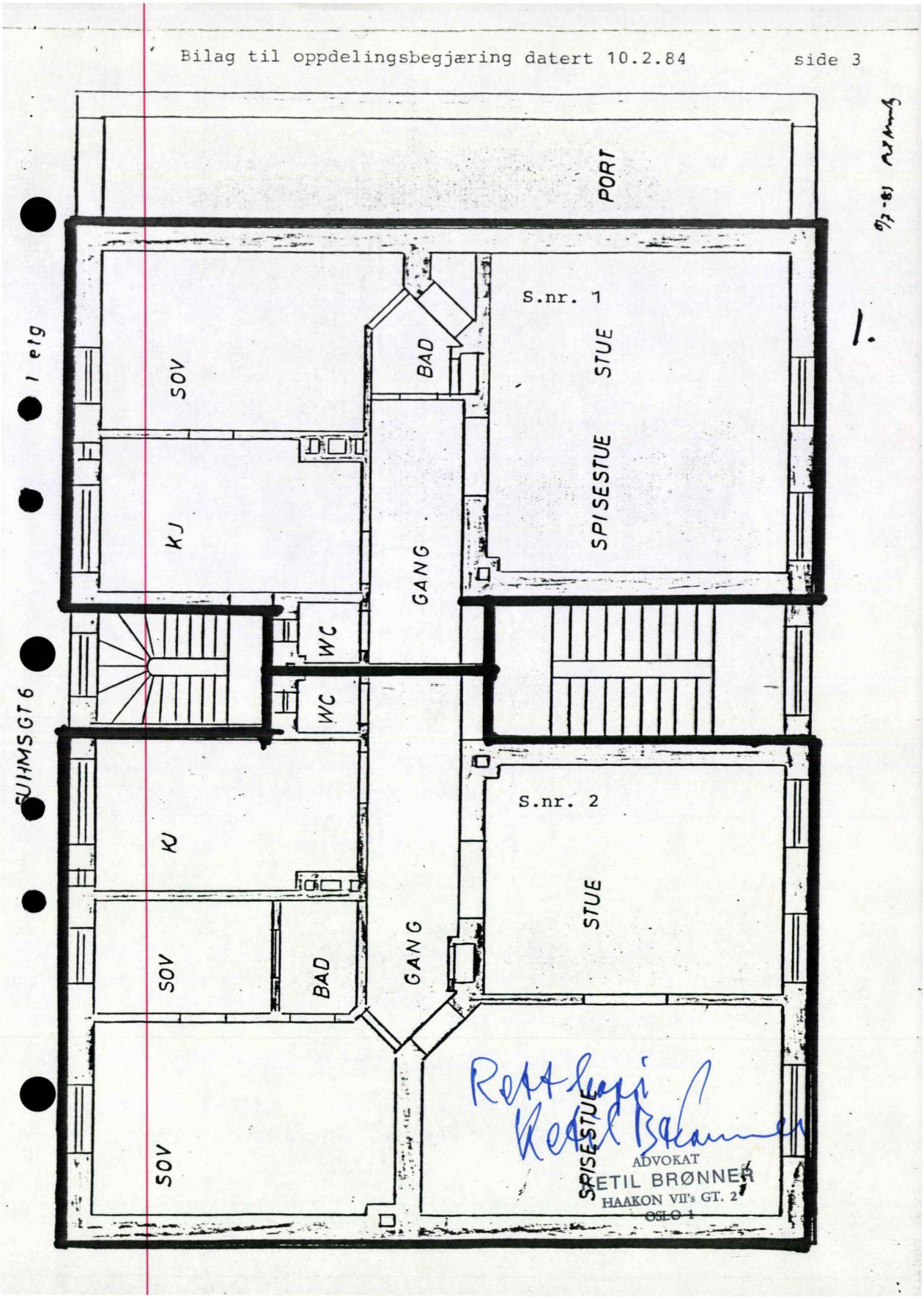
side 2

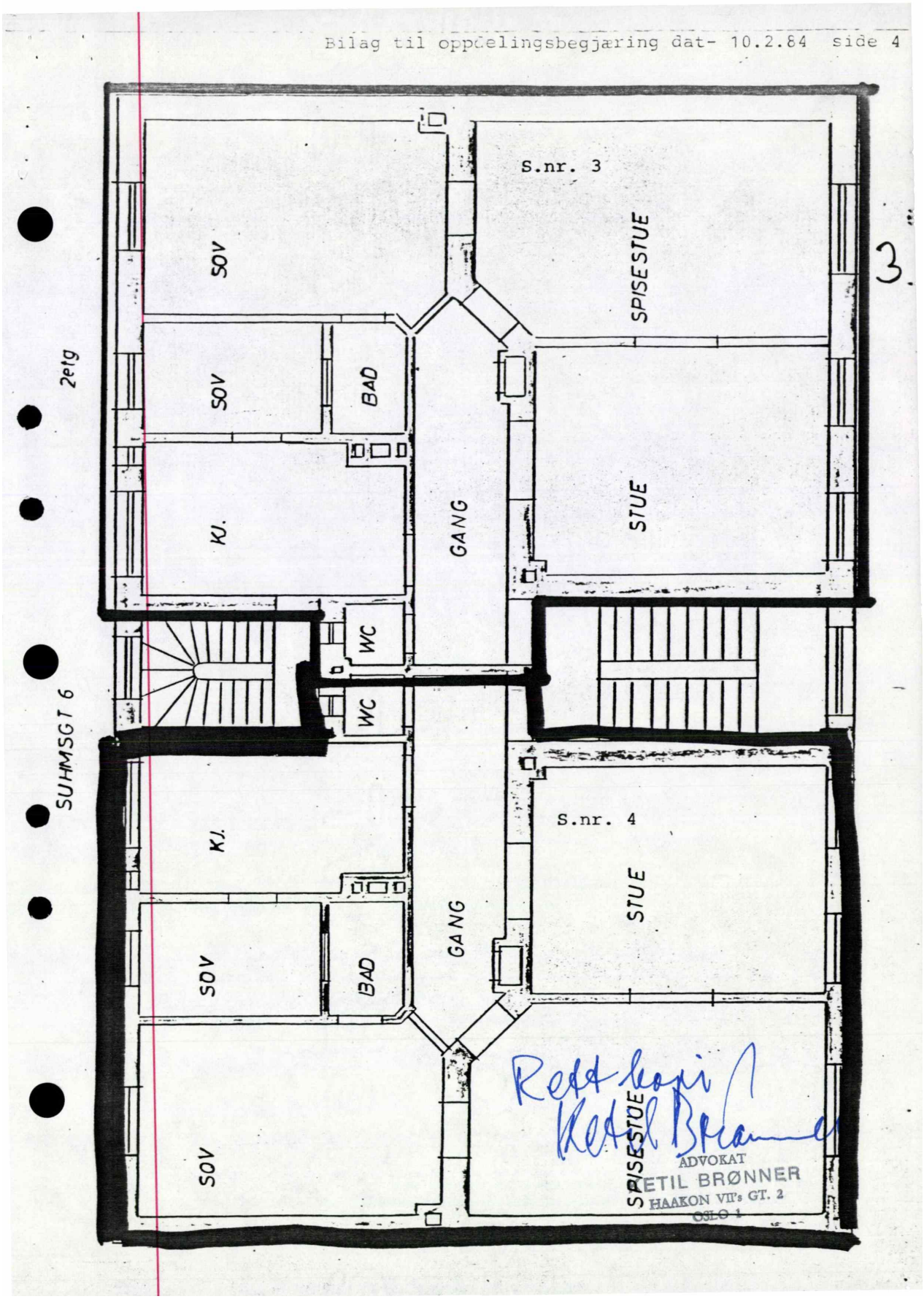
Bilag til oppdelingsbegjæring datert 10.2.84



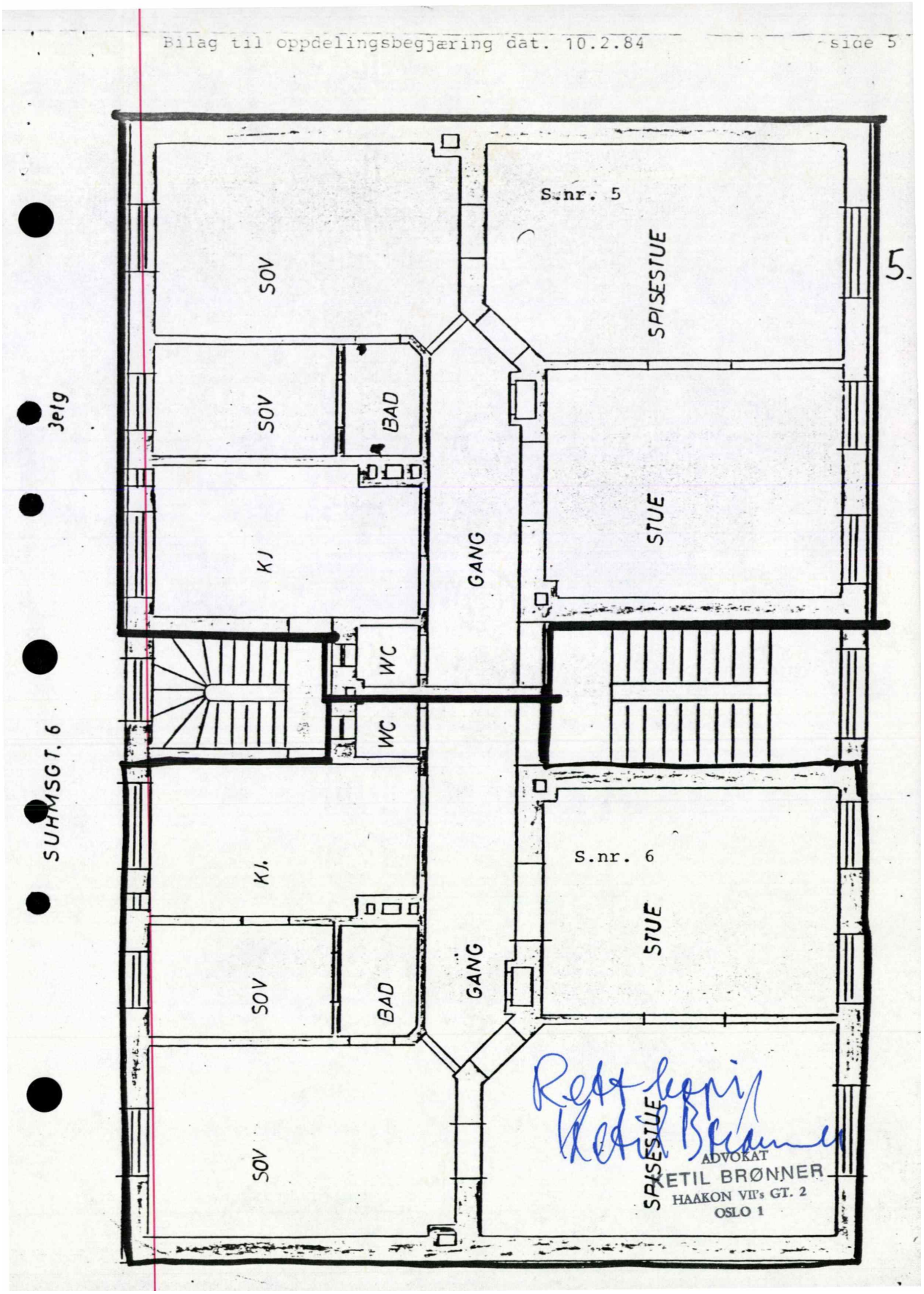
Rett kopi
Ketil Brønner

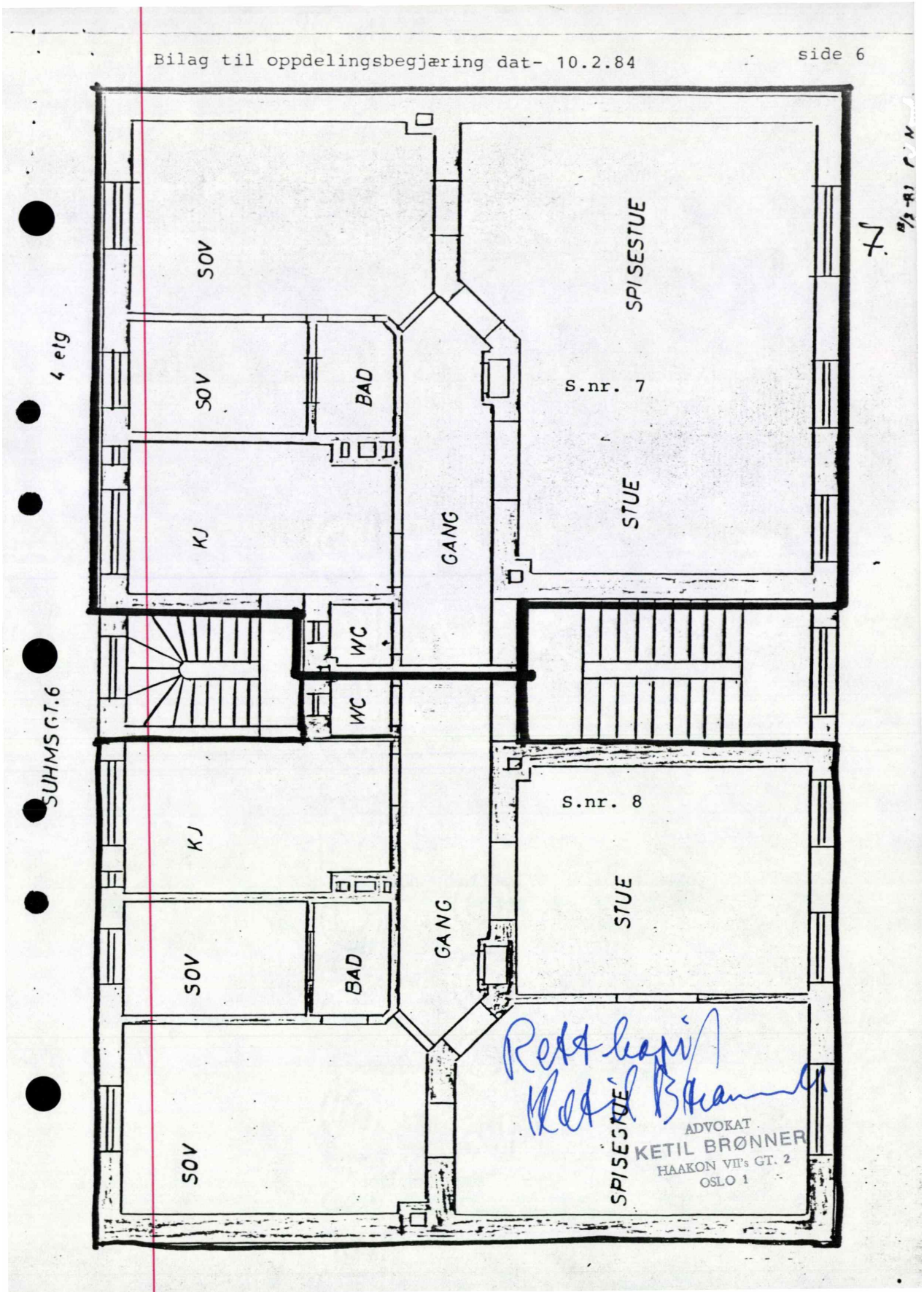
ADVOKAT
KETIL BRØNNER
HAAKON VII's GT. 2
OSLO 1


Bilag til oppdelingsbegjæring datert 10.2.84
side 3
PORT
S.nr. 1
STUE
SPISESTUE
BAD
SOV
KJ
GANG
WC
WC
GUHMSGT 6
1 etg
S.nr. 2
STUE
KJ
SOV
BAD
GANG
SOV
SPISESTUE
ADVOKAT
RETIL BRØNNER
HAAKON VII's GT. 2
OSLO 1

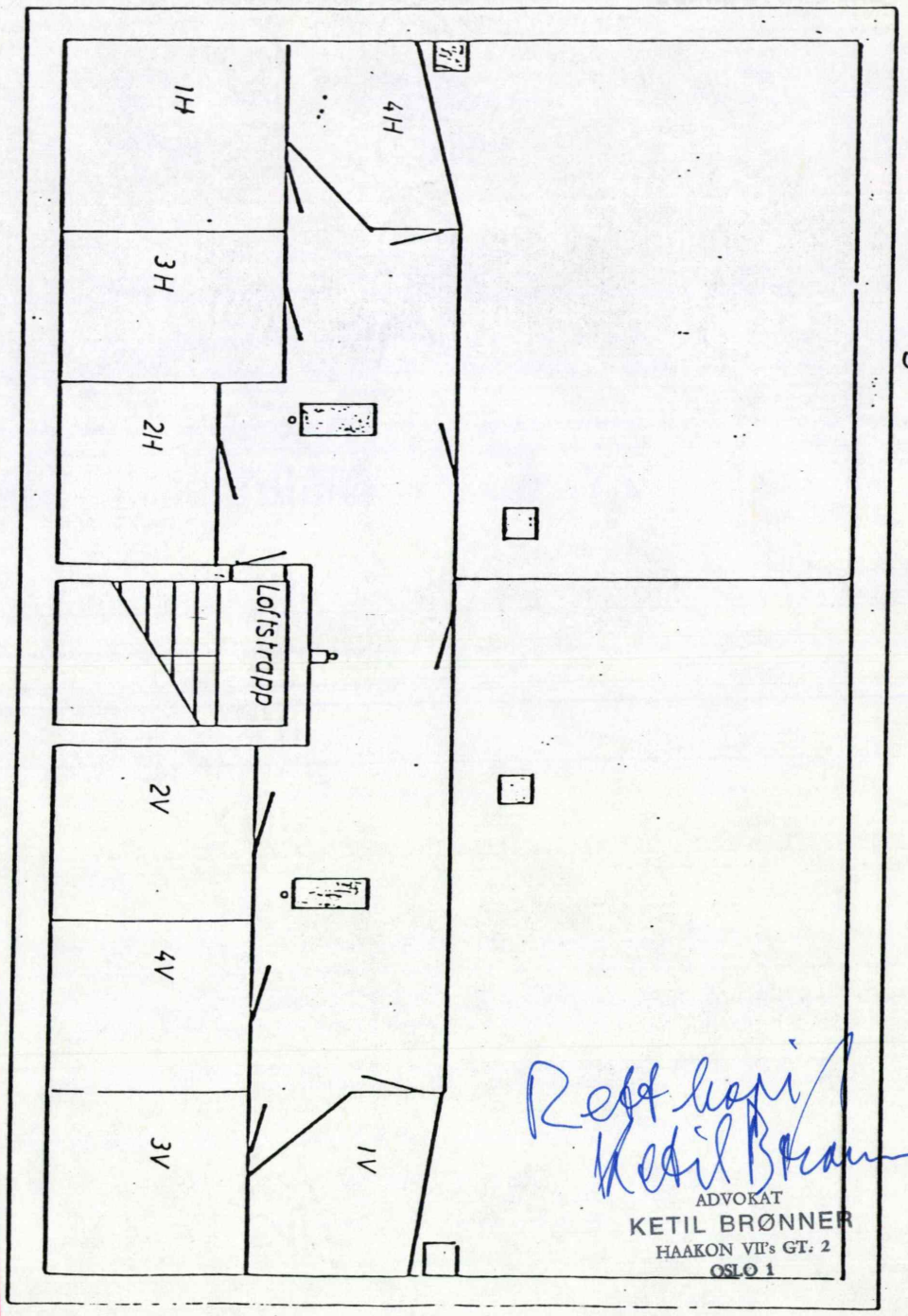

Bilag til oppdelingsbegjæring dat- 10.2.84 side 4
2etg
SUHMSGT 6
S.nr. 3
SOV
SOV
BAD
KJ.
GANG
SPISESTUE
STUE
WC
WC
S.nr. 4
KJ.
SOV
BAD
GANG
STUE
SOV
SPISESTUE
Rett kopi
ADVOKAT
ETIL BRØNNER
HAAKON VII's GT. 2
OSLO 1

Bilag til oppdelingsbegjæring dat. 10.2.84 side 5




Bilag til oppdelingsbegjæring dat- 10.2.84
side 6
4 etg
SUHMS GT. 6
SOV
SOV
BAD
KJ
GANG
SPISESTUE
S.nr. 7
STUE
WC
WC
KJ
SOV
BAD
GANG
S.nr. 8
STUE
SOV
SPISESTUE
Rett kopi
ADVOKAT
KETIL BRØNNER
HAAKON VII's GT. 2
OSLO 1

Bilag til oppdelingsbegjæring dat. 10.2.1984 side 7



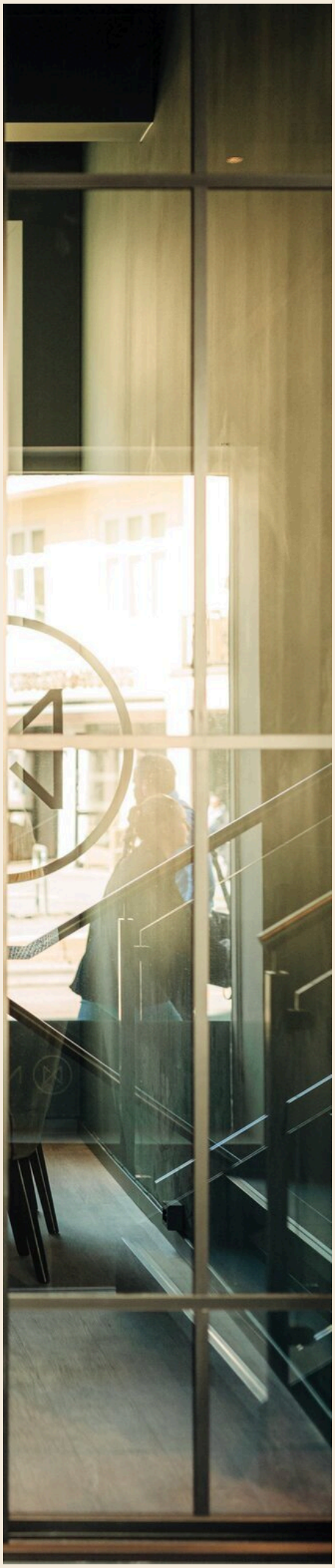
Rett kopi
Ketil Brønner
ADVOKAT
KETIL BRØNNER
HAAKON VIIs GT. 2
OSLO 1

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo

22 12 90 00

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 14-0763/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Suhms gate 6 0362 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 355, snr 3 (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)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Filippa Myhrberg
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
f.myhrberg@nordvikbolig.no
458 57 820

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