

Johan Svendsens gate 27



Velkommen til

Johan Svendsens gate 27



Salgsoppgaven produsert 18. februar 2026

Idylliske Torshov

Svært attraktiv og pent nyoppusset 3-roms i klassisk Torshovgård-"Strykejernet"-Vedovn-Idyllisk bakgård-Lave felleskost

Prisantydning	6 950 000,-
Fellesgjeld	25 889,-
Omkostninger	175 750,-
Totalpris	7 151 639,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 951,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1924

Ansvarlig megler	Bjørn Støylen
Telefon	913 21 525
E-post	b.stoylen@nordvikbolig.no

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Meget pen og attraktiv 3-roms selveier som er nylig oppusset med bla. nytt kjøkken og nye overflater.

Leiligheten har god planløsning og gir et svært godt totalinntrykk.

Populær beliggenhet, stille og rolig på attraktive Torshov, mellom Torshovparken og Torshovdalen i klassisk Torshovgård, " Strykejernet". Flott bakgård opparbeidet med bla. sosiale soner og lekeapparater.

- Nytt HTH kjøkken med nye integrerte hvitevarer i 2025
- Oppgradert el-anlegg 2026 med nye jordfeilautomater, ny jordskinne og ny kursfortegnelse.
- Installert trådløst Plejd-system for styring av belysning i alle rom, inkludert programmering via app.
- - Montering av ny peisovn 2026
- Avretting av gulv med legging av Opus klikk-vinyl på alle rom 2025
- Maling av av alle overflater i 2025
- Lave felleskostnader

Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	72 kvm

Beskrivelse

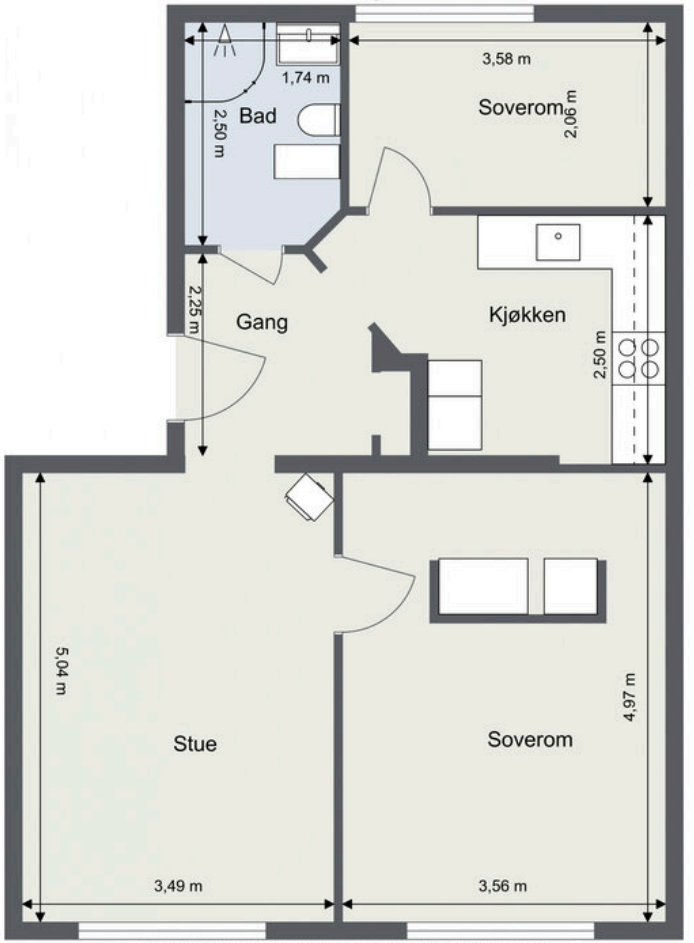
2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom
Total BRA: 64 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod i fellesareal
Total BRA: 5 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod i fellesareal
Total BRA: 3 kvm.

Johan Svendsens gate 27

2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Forklaring av bilde/rommet














HOME
TOUR:
IYT YAKAN










LIBERTA




NYTT ROM






























P
P Automat

Informasjon

Johan Svendsens gate 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0024/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224, bnr 22, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ann-Karin Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)
25 889,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 975 889,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
174 370,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 151 639,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 164 639,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1924

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 72 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

Total BRA: 64 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod i fellesareal
Total BRA: 5 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod i fellesareal
Total BRA: 3 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 på loft er oppmålt av eier. Boden er merket med "Bjerke 2 etg".

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entre/gang med garderobe, stue med peisovn, kjøkken og 2 soverom.

I tillegg disponerer boligen både en lofts og kjellerbod.

Standard

Kjøkken:
Pent HTH kjøkken fra 2025 innredet med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nye integrerte hvirtevarer fra 2025, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppesystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Smart støpsel løsning med lader innfelt i benkeplate.

Bad:
Bad fra 2007. Fliser på gulv og vegger, malt tak med innfelt downlights, og elektriske varmekabler i gulv. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.
Fliser på gulv er fra 2025.
Downlights fra 2025.

Gulv: Opus klikk vinyl på alle gulv, nye fliser på bad. 2025
Vegger: Malte. 2025.
Himling: Malt. Downlights i bad.

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 TG3:
Ingen merknad

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Dører
Det er avvik:
Døren er over 20 år gammel og har passert halvparten av forventet brukstid. Det er slitasje på karmer, overflater og tettelister. Entrédør er et brannskille mellom leiligheten og fellesareal. Det er viktig at dørblad har tett anslutning mot karm.

Bad - Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Vurdering av avvik:
Det er påvist sprekker i veggfliser ved dør.

Bad - Overflater Gulv
(TEK97):
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring . I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.
Vurdering av avvik:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert bom i flis ved nedsenkingen i dusjsonen.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Kjøkken - Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Avtrekk fra kjøkken bør føres i egen kanal på grunn av fettavsetning fra matos.

Tekniske installasjoner - Vannledninger - 2
Innvendige vannledninger er av kobber i kasse på baderom.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Bygningens felles røranlegg er derfor ikke vurdert.
Stoppekran er påvist og er plassert i kasse på badet.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (Kobber).

Tekniske intallasjoner - Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er spalter for tilluft på vinduene. Mekanisk avtrekksventil er installert på badet, med spalte under døren.
Det er avvik:
Løsningen er naturlig ventilasjon, som var vanlig for byggeperioden, men den tilfredsstiller ikke dagens krav. Naturlig ventilasjon styres av vind/termisk oppdrift og stabilt og tilstrekkelig luftskifte være vanskelig, med begrenset filtrering og mulig trekk/varmetap.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrommet er nyoppført/nyrenovert og er ikke tatt i bruk/ fuktbelastet. Hulltaking er derfor vurdert unødvendig. Vegger har vært åpnet i forbindelse med tidligere skade i 2025, det foreligger full skade rapport for dette arbeidet. Det er utført andre fuktundersøkeler med egent verktøy, uten at det er påvist unormale verdier.

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

2026: Abildsø elektriske:
- Oppgradert med nye jordfeilautomater, ny jordskinne og ny kursfortegnelse.
- Lagt opp nye kurser og trukket om eksisterende anlegg for jording.
- Lagt opp nye kurser til platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt, stikkontakter under overskap, og tilkoblet Waterguard.
- Montert nye downlights, vifte og ny termostat/effektregulator for varmekabler på bad.
- Installert trådløst Plejd-system for styring av belysning i alle rom, inkludert programmering via app.
- Montert integrert LED-belysning (striper) og spotskinner.
- Fullstendig utskifting av stikkontakter, brytere og takpunkter i gang, stue, kjøkken og soverom.

2026: Pewi:
- Montering av ny peisovn.

2025: H2O VVS Service AS:
- Demonterte gulvfliser og monterte nye fliser på gulv, inkludert ny slukrist og ny dør på bad..
- Flyttet kjøkken og lagt opp nytt vann og avløp, inkludert avløpspumpe.

2025: Christiania Rørleggerbedrift.
- Monterte ny kran og vannlås på bad.

2025: Egeninnsats (faglært)
- Avretting av gulv med legging av Opus klikk-vinly på alle rom.
- Maling av av alle overflater i leiligheten.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007: Totalrenovering av bad. Utført av Olav Myhre den gang Aqua Flis AS, men som nå heter Våtrom AS. 2025: Demonterte Saban Eganovic - H2O VVS Service AS gulvflisene og monterte nye fliser på gulvet, inkl. ny slukrist og ny baderomsdør. 2025: Svigerdatter demontert og montert nytt baderomsmøbel og hylle. 2025: Christiania Rørleggerbedrift har koblet ny kran og vannlås.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007: Utført av Olav Myhre den gang Aqua Flis AS, men som nå heter Våtrom AS.
Sveisemembran på gulv og våtromsplater/ membran på vegger. 2025: Kun byttet gulvfliser og slukrist.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Finnes kvitteringer/ faktura fra 2007 da totalrenoveringen av badet ble utført. Olav Myhre den gang Aqua Flis AS, men som nå heter Våtrom AS. Har også kvitteringer/ faktura fra 2025 på bytte av gulvfliser utført at H2O VVS Service AS.

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: Pewi har rehabilitert pipene i regi av bortettslaget mellom 2012-2014. Pewi har også vært inne i 2025 og montert ny peisovn.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er planlagte arbeider i sameiet.

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: 2025: Abildsø elektriske har utført ombygging/rehabilitert/ større utvidelse i sikringsskap, stue, soverom, gang, kjøkken og en mindre utvidelse på bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll utført 07.01.2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Gateparkering / beboerparkering hører til Oslo kommune.

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: 2007: Aqua Flis AS, men som nå heter Våtrom AS slo sammen to rom den gangen.
2025: Flyttet kjøkken og lagt opp nytt vann, varmtvannsbereder og avløpspumpe. H2O VVS Service AS har montert avløprør med limedeler, trekt om vann og levert waterguard. Christiania Rørleggerbedrift har koblet på alt av vann på kraner både bad og kjøkken.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheter i 1 etg har fått utvidet sine seksjoner ned i kjeller

og 3/4 etg har fått utvidet opp til loftet.
Eneste endring det har for oss er mindre bodareal.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kommunalt.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i noen fliser. Gulvet er lagt nytt i 2025.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Noen sprekker i mur bak kamin, utbedret i 2025 da ny peisovn er montert.

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)
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke selv vært påvirket av noe, men vet at det foreligger planer om å etablere ny drenering i nær fremtid.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Noe jordingsfeil før i tiden, men nå er alt nytt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: I ett bygg fra 1920 tallet så er dette normalt, men i 2025 avrettet vi alle gulv bortsett fra badet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Vannlekkasje på det gamle kjøkkenet, men dette er håndtert av forsikringsselskapet og senere i 2025 ble det etablert
nytt soverom og kjøkken. Utført av svigerdatter med bred erfaring, svennebrev som maler og byggtapetserer. Abildsø elektriske
H2O VVS Service AS Christiania Rørleggerbedrift.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Lamper, hvitevarer, kjøkken, peisovn, panelovner osv er nytt i 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: 2025 Skaderapport skrevet av Recover AS grunnet vannlekkasje på gammelt kjøkken. 2026
Tilstandsrapport.

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? BePeBYGG AS Ing. Martin Bøhm-Pedersen utarbeidet en Verdi- og lånetakst med en utarbeidet arealskisse 24.10.2006. 2026 utført ny oppmåling knyttet til tilstandsrapporten.

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
Eventuell kommentar: Leiligheten har vært et utleieobjekt i alle år.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er planlagt rehabilitering av fasade, drenering og oppussing av trappeoppganger som kan utgjøre en endring i utgiftene knyttet sameiet.

Bygningssakkyndig

Vegard Anjum

Byggemåte

UTVENDIG
Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag. Bygningen har brannklassifisert entrédør.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av Opus klikk-vinyl. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftfyll. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og ny peisovn. Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast rør i rør. Det er avløpsrør av plast. Det er montert avløpspumpe i kjøkkenbenkeskapet.
Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Produksjonsår 2025. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang. Det er installert automatsikringer i sikringsskapet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer 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.

Nye lamper i alle rom følger med.

Adgang til utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseierne som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Vedovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at leiligheten har vært utleid, og at tilgjengelige opplysninger om strømforbruk gjelder perioden 01.03–31.12. I denne perioden var registrert forbruk 1 797 kWh, med tilhørende nettleie på kr 1 972.

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 2 951,- pr. mnd.

Inkluderer: Forretningsførsel, felles kabel-tv/bredbånd, bygningsforsikring, kommunaleavgifter, festeavgift og andre driftskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 567 838,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 271 352,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Strykejernet, orgnr. 875506692

Om sameiet

Sameiet Strykejernet består av 82 enheter.

- Avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Services AS
- Avtale om rengjøringstjeneste med Prima Renhold
- Fellesvaskeri. Årlig pris på 1000,-.
- Strykejernet har bredbånd- og TV-signaler fra Telia. Hver enkelt beboer bestiller tjenester og faktureres direkte fra Telia.
- Festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra grunneier. Innført etter tgl. § 18. 02.04.2013 (Godkjenning av nye sameiere). Grunneier har ikke forkjøpsrett på eierseksjonene.

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

Styreleder opplyser om følgende i e-post 18.02.2026:
Konkurranseunderlaget for rehabiliteringen er ennå ikke ferdigstilt. Det gjennomføres i dag undersøkelser for å avklare hva som eventuelt må gjøres med taket. Det er derfor vanskelig for oss å gi et estimat på nåværende tidspunkt.

Det er lite sannsynlig at dette vil bli finansiert gjennom kapitalinnkreving. Mer sannsynlig vil tiltaket bli finansiert ved låneopptak. Dette er imidlertid ikke vedtatt ennå.

Vi håper på oppstart i løpet av våren 2026.

Utdrag fra årsmøtedokumenter 2025:

Sameiets bygningsmasse nærmer seg 100 år (2025) og det må påregne en vesentlig økning i vedlikeholdsaktivitet og fremtidige utgifter i årene som kommer.

Styret vurderer generelt fremtidige kostander knyttet til vedlikeholdsoppgaver som svært krevende innenfor dagens løpende budsjettrammer.

20xx: Antatte og planlagte fremtidige større vedlikeholdsarbeider (uprioritertrekkefølge)
- Rehabilitering av tak inkludert utbedringer isolasjon og takrenner
- Større vedlikeholdsarbeider på fasader og piper.
- Rehabilitering sameiets uteområder inkludert utvidelse av sykkelparkering
- Oppgraderinger / utskifting sameiets hovedinntak av strøm
- Dreneringsarbeider - gate for gate, samt innvendig gårdsrom
- Oppgraderinger / utskifting av sameiets tilkobling mot offentlig vann og avløp

2023:
Det er i sameiet gjennomført mindre vedlikehold på fasade innvendig gårdsrom mot Johan Svendsens gate. Mindre utbedringer på callinganlegg / ringeklokker. Utskifting av 3 takvinduer i Agathe Grøndahlsgate 46. Oppmåling av sameiets seksjoner for å sikre korrekte seksjonsbrøker, samt forberedelser til en vedtatt reseksjonering av sameiet.

Fase 1 - Vedlikeholdsplan
Vedlikeholdsplanen skal omfatte alle arealer unntatt innvendig i leilighetene (gjelder også bad). Styret vil motta en prioritert 10-års vedlikeholdsplan som gjør at sameiet kan prioritere hva som må gjøres i år og årene som kommer, samt være et verktøy for videre oppfølging av eiendommen.

Fase 2 – Tilbudsforespørsel, evaluering og kontrahering

Det utarbeides tilbudsbeskrivelse for arbeidene beskrevet i Fase 1. Denne forespørselen utarbeides av ekstern prosjektledelse i samarbeid med styret i sameiet. For å sikre ansvarsplasseringen er styret anbefale at tilbudet baserer seg på en totalentrepriseforespørsel eller tilsvarende, slik at en kontrakt opprettes mellom sameiet og entreprenøren.

Fase 3 – Prosjekt-/Byggeledelse i utførelsesperioden
Prosjektledelse være sameiet sin profesjonelle partner i utførelsesperioden, som sameiets prosjekt- og byggeleder inkl. å opptre som byggherreombud på vegne av styret. Oppgaver vil da i hovedsak være å ivareta at valgte entreprenør utfører arbeidene iht. kontrakt.

Fase 4 - Oppfølging etter overtagelse
Nødvendig oppfølging av reklamasjoner og oppfølging i garantiperioden kan tilbys etter medgått tid til en forhåndsavtalt timepris pr time. Styret vil orientere på Sameiermøtet 10. juni rundt anbefalinger Fase 1.

Kostnadsutvikling 2024:
Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

Større vedlikehold og rehabilitering
2021: Rehabilitert vanninntak i Agathe Grøndahls gate 44
2020: Pusse opp trappeoppganger, skifte ut defekte stoppekraner i alle kjellere
2019: Male trappeoppganger
2018: Rehabilitere brannalarmanlegg, 5 stk. nye takvinduer
2017: Nytt avfallsanlegg, branndører mellom kjeller og trappeløp, beplantning rundt bygg, noe maling i oppganger.
2016: Bytte av 10 stk. takvinduer i to seksjoner.
2015: Branntetting av trådglassvinduer i trappeoppganger.
- Nytt vann- og avløpsrør under bygning i Johan Svendsens gate 25 og fram til kran på fortau.
- Drenering/nye dreneringsrør utenfor Agathe Grøndahls gate 48.
2013: Rehabilitering av pipeløp i hele eiendommen.
2009: Sikring av gårdsrom med porter.
- Rehabilitering av piper og tak.
2008: Utbedring drenering innvendig gård Agathe Grøndahls gate 46.
- Drenering mot Agathe Grøndahls gate nr. 44-46, samt nye rør til kum.
- Ferdigstilling av utbedringer etter EL-sjekk 2007.
- Rehabilitering av gårdsrom med ny parkmessig standard, nye møbler og lekeapparater samt belysning.
- Diverse reparasjoner av dører, kjellervinduer og boder, ringeklokker.
- HMS – skilting og merking i fellesarealer stoppekraner og lignende.
- Utskifting fasadebelysning indre gårdsrom.
- Utskifting av eksisterende brannalarmer i JKgt.
2007: Utskifting av lysarmaturer i diverse fellesarealer og inngangsportaler.
- EL-sjekk av alle fellesarealer, gjennomgang av alle sameieres sikringsskap.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper

som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 25 889,-pr. 20.01.2026

Bank: Svenska Handelsbanken
Lånenummer: 94927046959
Nominell rente (flyt): 7,40 %
Innfrielsesår: 2032
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.01.2026 kr 2 608 161
Andel av saldo: kr 25 889
IN-ordning: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 165 371.
Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 er ikke mottatt enda.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være eier av en boligseksjon, jf. vedtekt 2.4.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Styret gir tillatelse til å holde hund / katt. Ved naboklager kan tillatelsen inndras.
Tillatelse til førerhund / tjenestehund gis automatisk. Hunder/ katter skal ikke luftes i gårdsrommet.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 58581232

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 673 kvm (Festetomt)
Flott opparbeidet tomt med beplantning, sittegrupper lekeapparat m.m. i klassisk Torshov bakgård.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo Kommune.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 168 870,00,- per år.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 168 870,- pr. år
Festekontrakt datert: 22.04.1985
Festetid: 70 år

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten er beliggende i et meget populært boligområde på Torshov med stille og tilbaketrukket klassisk bebyggelse, "Strykejernet" rett ved vakre Torshovdalen. Området preges av gode vide gater, trygge bomiljøer og frodige grøntområder, noe som gjør dette til et svært populært område for de som ønsker å etablere seg.

Leiligheten ligger midt mellom populære Torshovparken og Torshovdalen som byr på hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. Torshovdalen byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barn. Det er mange aktiviteter for barn her, med korps, dansekurs, ungdomsklubb, aking, skateboardbane og snowboard-park i Torshovdalen, og andre fritidsaktiviteter rundt om kring.

Området tilbyr et mangfoldig og spennende kulturtilbud med konserter, barer, restauranter og teater. Nyåpnede Nieu på Soria Moria består av flere barer, to konsertscener og en vedfyrt grillrestaurant. Området kan også friste med en rekke spisesteder og kafeer, bl.a. Liminal, Lasarett vinbar, Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel pizza. Trikkestallen og Grisen er virkelig å anbefale på sommerstid med sine hyggelige uteserveringsområder.

Fra eiendommen tar det om lag 5 min å gå til både Torshovtoppen barnehage, Torshovhagen barnehage og Oskar Braaten barnehage. For elever er også Lilleborg skole og Bjølsen skole i god nærhet til leiligheten. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet og Tannlegehøyskolen.

For kulturelle innslag er Soria Moria , med Nieu Scene verdt et besøk, og for filmopplevelser anbefales en tur til Odeon IMAX som ligger like ved Storo Storsenter. Utover dette kan Torshovteateret tilby forestillinger i intime og lune omgivelser. Teateret er underlagt Nationaltheatret, og har en kreativ atmosfære med spennende og annerledes oppsetninger. Det er kort vei til Sagene samfunnshus som tilbyr mange aktiviteter for barn og voksne, som blant annet musikk, dans, kurs og yogaskole.

Området har et meget godt kollektivtilbud, og det er både buss- og trikkestopp i umiddelbar nærhet. En 5-10 minutters gange gjennom Torshovdalen er nærmeste trikkestopp; Sinsenterrassen, og hvor også Sinsen T-bane stasjon ligger like ved. Nærmeste busstopp er "Sæverudsplass" som ligger like ved leiligheten, denne går i retning Storo og sør rett ned til Grünerløkka. I Vogts gate er det gode

kollektivmuligheter med blant annet bussruter direkte til Frogner/Majorstuen og flybussen FB1 til Gardemoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjøkken er delt i to og det er etablert ett ekstra soverom i deler av kjøkken, og det er da avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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/

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Johan Svendsens gate 27 - mulig ulovlig brudd på branncelle og feil på ventilasjon i kjeller
Saksnummer: 202505261
Det er sendt bekymringsmelding til Plan- og bygningsetaten i Oslo vedrørende mulig brudd på branncelle og manglende ventilasjon i Johan Svendsens gate 27 (gnr. 224, bnr. 22).

Det hevdes at ventilasjonsrør fra kjellerleilighet H0102 går gjennom branncelle og fellesareal, og at løsningen fremstår som en byggeteknisk feil uten dokumentert godkjenning. Det uttrykkes også bekymring for økt fuktproblematikk i bodene som følge av blokkert lufting fra fellesområdet.

Johan Svendsens gate 31 - bruksendring av rom i kjeller til bolig og utvidelse av vindu
Saksnummer: 202511552

Jolly Kramer-Johansens gate 8 - bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202514263

Jolly Kramer-Johansens gate 6 - bruksendring fra fellesareal til hoveddel loft med fasadeendring
Saksnummer: 202600556

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/22/11:
06.11.1951 - Dokumentnr: 414053 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 46,854
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

Nye vilkår
Bestemmelse om forkjøpsrett
Festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra grunneier
Innført etter tgl § 18. 02.04.2013 I.D. e.f.

13.03.1957 - Dokumentnr: 404113 - Rettighet
Gjelder feste
Rettighetshaver: Oslo Lysverker AS
Org.nr: 962 942 172
LEIEAVTALE
ÅRLIG LEIE KR. 420,-
UOPPSIGELIG FRA LEIERS SIDE
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1985 - Dokumentnr: 730 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR NOK 10.000,-.
MED PRIORITET ETTER NOK 200000
OVERDRAGELSE/FREMLEIE SKAL GODKJENNES AV STYRET
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2026 - Dokumentnr: 42527 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

06.11.1951 - Dokumentnr: 414053 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 46,854
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

Nye vilkår
Bestemmelse om forkjøpsrett
Festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra grunneier
Innført etter tgl § 18. 02.04.2013 I.D. e.f.

11.12.1984 - Dokumentnr: 63868 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 224 bnr 23, 24, 25, 141, 142, 223, 224, 225, 226 og 227
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1985 - Dokumentnr: 730 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/7123

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.

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: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 797,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade direktefaktureres ca. kr. 9 900,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Tilstandsrapport direktefaktureresca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 170 372,- 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 20. februar 2026

Ansvarlig megler

Bjørn Støylen , Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91321525

Megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Vedlegg

Johan Svendsens gate 27

Johan Svendsens gate 27

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Nydalen videregående skole	960 elever	7 min 2.6 km

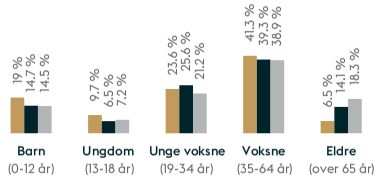
Offentlig transport

Sæveruds plass	Linje 30	0 min 0 km
Sinsenterrassen	Linje 17	5 min 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	10 min 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Torshovtoppen barnehage (1-5 å...	63 barn	3 min 0.2 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	45 barn	3 min 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år)	24 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshovparken	1 452	671
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Sykkel

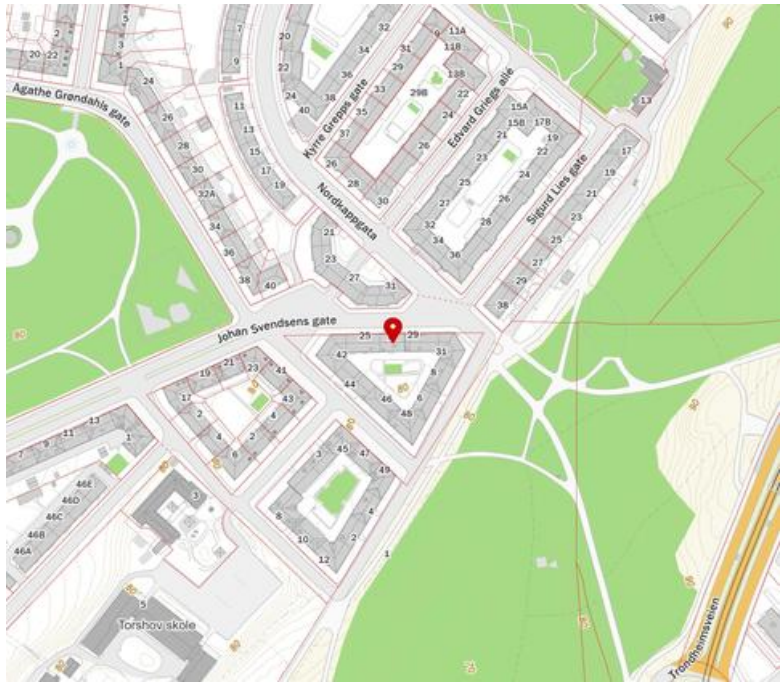
Sport

Torshovdalen	4 min
Haarklous plass	4 min
Mudo Torshov	9 min
Fresh Fitness Sinsen	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 22, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 12.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1671 **Referansenummer:** ZL8856

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum **Vår ref:** Vegard Anjum

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Vegard Anjum
Uavhengig Takstingeniør
vegard.anjum@tek-norge.no
400 96 057

Medansvarlig

Remy Ostuft
Uavhengig Takstingeniør
remy.ostuft@tek-norge.no
900 24 048

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 2 etasje og inneholder: gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom. Det medfølger bod i kjeller og nettingbod på loft.

Boligen fremstår i en generelt god tilstand med mange moderniserte overflater og tekniske installasjoner fra 2025 og 2026. Det er utført omfattende oppgraderinger av det elektriske anlegget og røropplegget i nyere tid, noe som reduserer det umiddelbare behovet for vedlikehold på disse punktene. Enkelte bygningsdeler bærer preg av alder eller har moderate avvik som er vanlige for denne typen bebyggelse, men helhetsinntrykket er en velholdt leilighet med normalt vedlikeholdsbehov.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag.
Bygningen har brannklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av Opus klikk-vinyl.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftfyll
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og ny peisovn.
Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

VÅTROM Gå til side

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast rør i rør.
Det er avløpsrør av plast.
Det er montert avløpspumpe i kjøkkenbenkeskapet.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Produksjonsår 2025.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang. Det er installert automatsikringer i sikringsskapet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

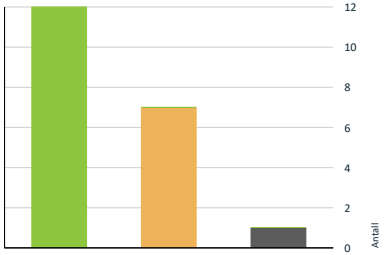
Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
-På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler.
-Eier/rekvirent plikter å gjennomgå rapporten for å avdekke eventuelle feil eller mangler før videre bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1924

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2004

"Vinduene er cirka 20 år gamle." Det bemerkes at vinduer av denne alderen normalt har lavere energieffektivitet og lydisolasjon enn moderne vinduer. Vinduene er vurdert å ha normal bruksslitasje sett i forhold til alder og funksjon"

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har brannklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Døren er over 20 år gammel og har passert halvparten av forventet brukstid.
Det er slitasje på karmer, overflater og tettelister. Entrédør er et brannskille mellom leiligheten og fellesareal. Det er viktig at dørblad har tett anslutning mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av døren og utbedring av slitasje på karmer, overflater og tettelister for å sikre at brannskillet opprettholdes og at døren har tett anslutning mot karm.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for redusert brannsikkerhet.



• Døren er over 20 år gammel og har passert halvparten av forventet brukstid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av Opus klikk-vinyl. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftfyll

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue og soverom.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Utført i 2012-2014 av PEWI AS.

(Eiers opplysning:)

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.

Pewi har rehabilitert pipene i borettslaget, men usikker på årstall. Pewi har også vært inne i 2025 og montert ny peisovn.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i veggfliser ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

• Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut flisen med sprekk for å hindre videre skade og opprettholde overflatens funksjon og estetikk.

• Sprekker i fliser kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon, noe som øker risikoen for fuktskader.



Sprukket flis høyre side av dør.



Sprukket flis venstre side av dør.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

(TEK97) :
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring . I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

(Kontroll av fallforhold/høydeforskjell er gjort med utgangspunkt i topp flis ved terskel, da membranen ikke er synlig og kan konstateres.)

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i flis ved nedsenkingen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Bom kan forekomme av ulike årsaker hvor flere ikke er en skaderisiko eller kvalitetsforringelse. Observer tilstand jevnlig, og se spesielt etter riss i fuger, sprekker i flis, endring i lydbildet samt tegn til bevegelse eller løse fliser. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.



Det er registrert bom i flis ved nedsenkingen i dusjsonen.

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

(Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.)



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte for tilluft under dør.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er nyoppført/nyrenovert og er ikke tatt i bruk/fuktbelastet. Hulltaking er derfor vurdert unødvendig.
Vegger har vært åpnet i forbindelse med tidligere skade i 2025, det forligger full skade rapport for dette arbeidet.

Det er utført andre fuktundersøkeler med egent verktøy, uten at det er påvist unormale verdier.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Kjøkken fra 2025

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

• Avtrekk fra kjøkken bør føres i egen kanal på grunn av fettavsetning fra matos.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



Avtrekk er med kullfilter. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber i kasse på baderom.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Bygningens felles røranlegg er derfor ikke vurdert.

Stoppekran er påvist og er plassert i kasse på badet.

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.(Kobber)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Vannrør med rør i rør system. Fordelerskap for forbruksvann er plassert på soverom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og er hovedsakelig fra 2025.

Det er montert avløpspumpe i kjøkkenbenkeskapet.

Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er spalter for tilluft på vinduene. Mekanisk avtrekksventil er installert på badet, med spalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

* Løsningen er naturlig ventilasjon, som var vanlig for byggeperioden, men den tilfredsstiller ikke dagens krav. Naturlig ventilasjon styres av vind/termisk oppdrift og stabilt og tilstrekkelig luftskifte være vanskelig, med begrenset filtrering og mulig trekk/varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

* Det anbefales å vurdere oppgradering til mekanisk eller balansert ventilasjon for å sikre jevn luftutskifting og bedre inneklima.

Uten tiltak kan komfort og energieffektivitet bli redusert over tid, og det kan oppstå risiko for dårlig luftkvalitet og varmetap.

* Tiltak som å etablere mekanisk/balansert ventilasjon vil være et felles tiltak i sameiet/borettslaget, og det vil være vanskelig å gjennomføre som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Inntil eventuelle felles tiltak blir gjennomført, anbefales det å holde alle lufteventiler åpne hele året for å sikre stabilt luftskifte, bedre luftkvalitet og et mer behagelig inneklima.



Naturlig avtrekk med tilluftventiler over vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Avløpspumpe for tappevann fra kjøkkenet, plassert i benkeskap på kjøkken.

Avløp fra kjøkkenvask ledes via en elektrisk gråvannspumpe (løftepumpe) plassert i benkeskap. Løsningen er valgt fordi kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering og mangler naturlig fall til avløpsstamme. Det er installert automatisk vannstopper med fuktsensor i bunnen av skapet samt magnetventil på vanntilførselen.

Merk: Selv om anlegget er nytt og fungerer som forutsatt, er avløpspumper mekaniske komponenter som krever jevnlig ettersyn, vedlikehold og rengjøring for å opprettholde driftssikkerhet. Løsningen er også avhengig av stabil strømtilførsel.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Avløpspumpe for tappevann fra kjøkkenet, plassert i benkeskap på kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i hjørneskap på kjøkken. Produksjonsår 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang. Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport



Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Det er automatsikringer i sikringsskapet.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

(Uten målinger er radonnivået ukjent, og forhøyede verdier kan over tid gi økt risiko for helseskade.)



I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved leiligheten.

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	64			64	
Kjeller Bod		5		5	
Loft Bod		3		3	
SUM	**64**	**8**			
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller Bod		Bod	
Loft Bod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er påvist av eier. Boden er merket med "Bjerke 2 etg".

Bod på loft er oppmålt av eier. Boden er merket med "Bjerke 2 etg".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026: Abildsø elektriske:
- Oppgradert med nye jordfeilautomater, ny jordskinne og ny kursfortegnelse.
- Lagt opp nye kurser og trukket om eksisterende anlegg for jording.
- Lagt opp nye kurser til platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt, stikkontakter under overskap, og tilkoblet Waterguard.
- Montert nye downlights, vifte og ny termostat/effektregulator for varmekabler på bad.
- Installert trådløst Plejd-system for styring av belysning i alle rom, inkludert programmering via app.
- Montert integrert LED-belysning (striper) og spotskinner.
- Fullstendig utskifting av stikkontakter, brytere og takpunkter i gang, stue, kjøkken og soverom.

2026: Pewi:
- Montering av ny peisovn.

2025: H2O VVS Service AS:
- Demonterte gulvfliser og monterte nye fliser på gulv, inkludert ny slukrist og ny dør på bad..
- Flyttet kjøkken og lagt opp nytt vann og avløp, inkludert avløpspumpe.

2025: Christiania Rørleggerbedrift.
- Monterte ny kran og vannlås på bad.

2025: Egeninnsats (faglært)
- Avretting av gulv med legging av Opus klikk-vinly på alle rom.
- Maling av av alle overflater i leiligheten.

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.1.2026	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Remy Ostuft	Takstingeniør
	Line Renate Strøm	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	224	22		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Johan Svendsens gate 27

Hjemmelshaver
Bjerke Ann-Karin, Oslo Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura	14.01.2026	Abildsø Elektriske. (Faktura 18222) Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.01.2026	Abildsø Elektriske. Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider.	Gjennomgått		Nei
Faktura	23.12.2025	PEWI AS: Montering av ny peisovn og røykrør.	Gjennomgått		Nei
Faktura	26.09.2025	Christiania rørleggerbedrift. Tilkobling VVB og kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Faktura	29.08.2025	H2O VVS: Flisarbeider på bad. Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider.	Gjennomgått		Nei
Faktura	24.07.2025	RETT GULV: Avretting av gulv i leilighet.	Gjennomgått		Nei
Faktura/Order	14.06.2025	HTH kjøkken. Kjøkken med beskrivelse av leveransen	Gjennomgått		Nei
Faktura	25.04.2025	H2O VVS: Div rør arbeider på bad og kjøkken. Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider.	Gjennomgått		Nei
Skaderapport	05.03.2025	Gjensidige forsikring/ KAPH Entreprenør AS. Rapport etter vannlekkasje på kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Faktura	15.06.2007	Antiga AS: Rehabilitering bad. Membran gulv og vegger, med nye fliser.	Gjennomgått		Nei

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	12.02.2026	
3	12.02.2026	
4	16.02.2026	
5	16.02.2026	Endring av kvm på bod loft. oppmålt av eier.
6	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige 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.

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO
Gnr 224 - Bnr 22
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZL8856

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjerke, Ann-Karin	9578-5993-4-4380619	2026-02-12 12:43:25

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
12. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0024/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ann-Karin Bjerke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. januar 2007

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: 58581232
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007: Totalrenovering av bad. Utført av Olav Myhre den gang Aqua Flis AS, men som nå heter Våtrom AS. 2025: Demonterte Saban Eganovic - H2O VVS Service AS gulvflisene og monterte nye fliser på gulvet, inkl. ny slukrist og ny baderomsdør. 2025: Svigerdatter demontert og montert nytt baderomsmøbel og hylle. 2025: Christiania Rørleggerbedrift har koblet ny kran og vannlås.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007: Utført av Olav Myhre den gang Aqua Flis AS, men som nå heter Våtrom AS. Sveisemembran på gulv og våtromsplater/ membran på vegger. 2025: Kun byttet gulvfliser og slukrist.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Finnes kvitteringer/ faktura fra 2007 da totalrenoveringen av badet ble utført. Olav Myhre den gang Aqua Flis AS, men som nå heter Våtrom AS. Har også kvitteringer/ faktura fra 2025 på bytte av gulvfliser utført at H2O VVS Service AS.

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: Pewi har rehabilitert pipene i regi av bortettslaget mellom 2012-2014. Pewi har også vært inne i 2025 og montert ny peisovn.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er planlagte arbeider i borettslaget.

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: 2025: Abildsø elektriske har utført ombygging/rehabilitert/ større utvidelse i sikringsskap, stue, soverom, gang, kjøkken og en mindre utvidelse på bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll utført 07.01.2026.

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

Nei

Eventuell kommentar: Gateparkering / beboerparkering hører til Oslo kommune.

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: 2007: Aqua Flis AS, men som nå heter Våtrom AS slo sammen to rom den gangen. 2025: Flyttet kjøkken og lagt opp nytt vann, varmtvannsbereder og avløpspumpe. H2O VVS Service AS har montert avløprør med limedeler, trekt om vann og levert waterguard. Christiania Rørleggerbedrift har koblet på alt av vann på kraner både bad og kjøkken.

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheter i 1 etg har fått utvidet sine seksjoner ned i kjeller og 3/4 etg har fått utvidet opp til loftet. Eneste endring det har for oss er mindre bodareal.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i noen fliser. Gulvet er lagt nytt i 2025.

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

Ja

Beskriv: Noen sprekker i mur bak kamin, utbedret i 2025 da ny peisovn er montert.

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)

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke selv vært påvirket av noe, men vet at det foreligger planer om å etablere ny drenering i nær fremtid.

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

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

Beskriv: Noe jordingsfeil før i tiden, men nå er alt nytt.

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

Beskriv: I ett bygg fra 1920 tallet så er dette normalt, men i 2025 avrettet vi alle gulv bortsett fra badet.

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

Beskriv: Vannlekkasje på det gamle kjøkkenet, men dette er håndtert av forsikringsselskapet og senere i 2025 ble det etablert nytt soverom og kjøkken. Utført av svigerdatter med bred erfaring, svennebrev som maler og byggtapetserer. Åbildsø elektriske H2O VVS Service AS Christiania Rørleggerbedrift

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

Eventuell kommentar: Lamper, hvitevarer, kjøkken, peisovn, panelovner osv er nytt i 2025.

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: 2025 Skaderapport skrevet av Recover AS grunnet vannlekkasje på gammelt kjøkken. 2026 Tilstandsrapport

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? BePeBYGG AS Ing. Martin Bøhm-Pedersen utarbeidet en Verdi- og lånetakst med en utarbeidet arealskisse 24.10.2006. 2026 utført ny oppmåling knyttet til tilstandsrapporten.

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

Eventuell kommentar: Leiligheten har vært et utleieobjekt i alle år.

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?
Ja

Beskriv: Det er planlagt rehabilitering av fasade, drenering og oppussing av trappeoppganger som kan utgjøre en endring i utgiftene knyttet borettslaget.

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: 8-0024/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjerke, Ann-Karin	2026-02-12

Identifikasjon

bankID Bjerke, Ann-Karin

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

enova

Energiattest

D

Adresse	**Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO**
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246307**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80552165**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **22**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1924**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,7 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **168,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 854 kWh**

A↑G D

Johan Svendsens gate 27, 0475 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

Boligsameiet Strykejernet

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 23.04.2025, kl 17:00

Sted: OBF, Innspurten 11 C, 2 etg.
Møterom Kampen



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til strykejernet@getmail.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Strykejernet onsdag 23.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Boligsameiet Strykejernet

Onsdag 23.04.2025, kl 17:00
OBF, Innspurten 11 C, 2 etg. møterom kampen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Strykejernet

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 120.000,- for arbeider i 2024 som indeksreguleres som tidligere vedtatt.

Forslag til vedtak: Honorar vedtas. Styret disponerer midler selv ift fordeling.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om status eierbrøker og planlagt reseksjonering av Sameiet

Det er høsten 2024 gjennomført oppmåling av alle sameiets seksjoner.

Arbeidet er gjennomført av et eksternt kreditert selskap. Styret vil orientere om arbeidet, ny oppdatert sameierbrøk samt planen videre rundt reseksjonering av sameiet.

4.2 Orientering fra styret om kostnadsestimater større vedlikeholdsarbeider

Styret vil orientere årsmøtet rundt omfang av anbefalte arbeider knyttet til Rehabilitering og større vedlikeholdsoppgaver.

Styret arbeider p.t. med kvalitetssikring av enkelte elementer knyttet til budsjett og spesifiseringer. Samlede innhentede kostnads estimater varierer noe da omfanget på arbeider ikke er endelig beskrevet.

De foreløpige kostandsoverslagene ligger i området 45-50.000.000,- Kr, hvor majoriteten av kostnader er knyttet til totalrehabillitering av sameiets tak og fasader samt en total rehabillitering av dreneringsarbeider rundt bygården. Kostnader estimert til 40.000.000,- kr.

Oppgradering av oppganger, andre fellesområder utendørs, utskifting dører (inkl. seksjoner) og vinduer er ikke ferdigstillet men anslås å ha en kostnadsramme på 10-15.000.000,- avhengig av hvilke valg sameiet vedtar å gjøre.

Estimater for hva rehabiliteringskostander vil bety i økt gjeldsbyrde pr. eierseksjon;

40.000.000,- kr = 6.000,- kr / m2

Estimert økning i "husleie" pr måned på renter og avdrag = 48,- kr / m2

Planlagte aktiviteter knyttet til vedlikehold i etter årsmøtet.

Sameiet leier inn en ekstern prosjketleder så snart som mulig for oppstart av arbeider med Fase 2 – Tilbudsforespørsel, evaluering og kontrahering

Det utarbeides tilbudsbeskrivelse for arbeidene beskrevet i Fase 1.Denne forespørselen utarbeides av ekstern prosjektledelse i samarbeid med styret i sameiet. For å sikre ansvarsplasseringen er styret anbefalt at tilbudet baserer seg på en totalentrepriseforespørsel eller tilsvarende, slik at en kontrakt opprettes mellom sameiet og entreprenøren.

Når endelig tilbud på arbeider foreligger vil sameiet innkalles til endelig beslutning i et ekstraordinært sameiermøte høsten 2025. Styret vi her presentere et endelig anbefalt tilbud og en oppdatert oversikt pr. eierseksjon over ny andel lån med tilsvarende økning i seksjonens estimerte økning i husleie.

Forslag til vedtak: Styret ber om tilbakemeldinger på fremdrift planlagt.

5. Forslag

5.1 Forslag om ekstern styreleder i Sameiet

Styrets innstillig er at sameiet bør velge en ekstern styreleder og at denne skal tiltre snarest mulig. Dette mener styret vil bidra til god drift av sameiet i de videre arbeider beskrevet under Rehabilitering og større vedlikehold;

- Kommende rehabiliteringsprosjekter krever ressurser, tid og kunnskap for å sikre god gjennoføring inkludert forprosjekt.

Argument nummer to for valg av en ekstern styreleder i sameiet vil også kunne motiveres i følgende;

- Vi har hatt flere vanskelige saker med konfliktorientert kommunikasjon mellom styret og enkelte seksjonseiere. I slike tilfeller vil det være en stor fordel å ha en profesjonell ekstern styreleder til å håndtere sakene uten habilitetsproblematikk eller at noen oppfatter at vennskap, naboskap osv blir en del av diskusjoner
- Styret opplever holdingsendring hvor seksjonseiere i økenende grad behandler styret som en profesjonell motpart, fremfor seksjonseiere som bruker fritid til "dugnadsarbeid" for fellesskapet.
- Styret opplever holdingsendring hvor det i økende grad fokuseres på seksjonseieres egne særinteresser på bekostning av hensynet til fellesskap og felles økonomi.
- Styret opplever at enkelte har større forventing til service, svartid, dokumentasjon m.m. enn styret mener er rimelig.

Styret innstilling er at ovennevnte samlet sett krever en profesjonalisering av styrearbeider i Sameiet, noe som løses best ved bruk av ekstern styreleder for habilitets og sosiale hensyn.

En ekstern styreleder estimeres til å koste sameiet 150.000,- kr pr. år.

Styrets innstilling: Styret har søkt etter og funnet en kandidat til styreleder i Sameiet. Styret står samlet bak valg av anbefalt kandidat. Foreslått ekstern kandidat til styreleder i Sameiet vil presenteres på årsmøtet 23 april

Styrets innstilling er videre at ekstern styreleder velges for en periode på 2 år.

5.2 Endring av styrehonorarer dersom beslutning om ekstern styreleder - 5.1

Styret foreslår følgende endringer i styrehonorarer.

Dagens styrehonorarer på ca 120.000,- kr reduseres til 100.000,- kr

Samlet økte styrehonorarer ved og med en ekstern styreleder settes fromver til 250.000,- kr.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at forslaget vedtas

5.3 Forslag om oppgradering dører i Sameiet

Jeg ønsker å ta opp to saker på årsmøtet, begge knyttet til støy fra dører i bygget.

1. Ytterdør og boddør

Både ytterdøren og døren til bodområdet smeller kraftig igjen, noe som vi opplever som forstyrrende, spesielt på kvelds- og nattestid. En enkel løsning kan være å montere en soft-close-mekanisme for å dempe lyden, ala denne:
https://www.clasohlson.com/no/Habo-400-d%C3%B8rlukker-med-standardarm/p/41-4445-2?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=dp-no-shopping-cm-high-Hardware&utm_id=21293886174&gad_source=1&gbraid=0AAAADv8oxonIwGtavZu6YVDwdu_qc32T

2. Leilighetsdører

Dagens leilighetsdører isolerer dårlig mot lyd, og støy fra oppgangen høres tydelig inne i leilighetene. Jeg vet at dette er en utfordring for flere beboere. Jeg foreslår at vi ser på muligheten for å bytte til dører med bedre lydisolasjon.

Håper dette kan tas opp til diskusjon på årsmøtet!

Mvh,

Tonje Vidringstad og Vegard Bakke Svendsen, JS31

Forslag til vedtak: Styret anerkjenner at sameiet har noe varierende standard på dører til fellesarealer såvel som dører inn til eierseksjonene.

I styrets arbeider med en helhetlig plan for oppgradering av Sameiet (Vedlikeholdsplanen) er dører en del av dette.

Dørpumper som er defekte eller ikke virker tilfredsstillende ønskes fortløpende innrapportert til styret slik at vi via vaktmestertjenester kan forsøke å utbedre dørpumper om disse ikke fungerer.

Avstemming foreslås at man stemmer JA til at disse sakene inngår i sameiets helhetsplan for vedlikehold.

5.4 Forslag til endret bruk av Sameiets næringsseksjoner

Hei!
Siden det i fjor var snakk om mulige alternativer for lokalene som per i dag leies ut til frisør og rengjøringsfirma, og vi ikke har hørt noe mer om det siden, håper jeg det er mulig at man, om det nok en gang skal stemmes over, kan ha med en mulighet for å stemme frem sambruk av disse lokalene for de som bor i gården heller enn å selge ut til leiligheter. Lokalene kunne for eksempel blitt brukt til felleskjøkken/selskapslokale/ utleieleilighet for besøk, eventuelt også treningsrom/badstu i kjellerlokalene. Vet det i utgangspunktet var snakk om å selge disse lokalene for å tjene penger til oppussing av fasaden, men føler det er en liten dråpe i en stor sum uansett, og at man kanskje kan tenke litt mer langsiktig og øke boverdien for både store og små andelseiere. Har ingen konkret formulering til avstemning da jeg som sagt ikke vet hvordan denne saken står for tiden.

Ellers vil jeg også foreslå at vi får forretningsfører fra OBF til å lede årsmøtet heller enn styreleder, slik at vi kan få en mer nøytral fordeling av taletid og -rekkefølge enn det jeg opplevde det var i fjor.

Hanna Malene Lindberg

Forslag til vedtak: Styret anbefaler ikke omdisponering av dagens utleielokaler (næringsseksjoner) med inntekt budsjettert til ca 295.000,- kr / år for foreslått alternativ bruk i sameiet. Dette motivert i inntekstbortfall for sameiet tilsvarende et estimat på ca 45,- kr/ m2 årlig i husleieøkning pr. seksjon.

Styret planlegger videre arbeider for klargjøring av forslag til fremtidig bruk og disponering av næringsseksjoner

Styret anbefaler sameiet å stemme NEI til forslagene da disse er utredet i flere foregående år. Dette spesielt motivert i pågående arbeider med vedlikehold og oppgraderinger i Sameiet.

5.5 Forslag om tiltak mot sykkeltyveri i Strykejernet

Parkering av lastesykler og større elsykler i portene har økt problemet med tyveri i Strykejernet. Dette skyldes at de dyreste og mest attraktive syklene står synlig mot gatene, som en fri invitasjon og fristelse for sykkeltyver. Det blir stjålet ikke bare sykler, men også alt av tilbehør som fastmonterte sykkelvesker, batterier, etc.På bare to måneder ble det stjålet to lastesykler og to sykkelvesker fra porten mot Jolly Kramer-Johansens gate, til en verdi av over 170.000 kr. Tyvene er effektive og demonterer lett GPS-trackere i sykkelstyrer og kutter låser og kjettinger med batteriverktøy.

Grønn omstilling, lokale initiativer for reduksjon av bilparkering, bedre sykkelstier og kommunal tilskuddsordning til elsykler vil fremover kun øke antallet av elsykler og lastesykler i Strykejernet.

Siden styret har besluttet at all parkering av lastesykler henstilles i portene, hvordet

er størst risiko for tyveri, oppfordres styret til også å iverksette sikkerhetstiltak som minsker tyveri. Dette vil også fungere som sikkerhetstiltak mottyveri av sykler i gården generelt.

Forslag til sikkerhetstiltak:
• Portlås som låser automatisk på et fast tidspunkt (f.eks. fra 22:00 til 06:00) men kan åpnes av beboere i dette tidsrommet med hovednøkkel eller brikke. Alternativt med kodelås. Dette vil kunne hindre størstedelen av tyverier, spesielt av lastesykler, da disse er for tunge til å løfte over portene.
• Flere og bedre fester i betonggulv og vegger (flere fester har blitt revet ut avveggene).
• Overvåkning i form av bevegelsessensor og kraftig lys, alarm eller kamera.
• Annen løsning for plassering av lastesykler i gården eller annetsteds som skaper større trygghet

Vennlig hilsen
Lars Højberg

Styrets innstilling: Styret forholder seg til tidligere årsmøtebeslutning om at porter skal være åpne. Problemstillingen rundt sykkeltyverier, låsing av porter, parkering av sykler osv. er tatt opp som forslag på flere av Sameiets årsmøte tidligere

Det er monert innfestede bolter for låsing av sykler i de to portrommene. Dette er et resultat av en tidligere sak tatt opp i sameiets årsmøte. Styret har forøvrik montert nye fester i betonggulv med ekstra forsterkning.

Når det gjelder plass for parkering av lastesykler er dette et stadig tilbakevendende spørsmål. Å frigi plass til Lastesykler på bekostning av den allerede begrensede plassen for sykkelparkering for vanlige sykler er dette diskutert ved flere tidligere årsmøter. Et kompromiss vedtatt tidligere er bruk av portrom som parkering for denne typen sykler.

Overvåkning med kamera, lys og bevegelsessensorer er tidligere vurdert til krevende og inngripende overfor beboere og ikke formålstjenelig. Dagens portrom og gårdsrom er belyst når mørkt.

Styret har tidligere sjekket opp tyverisikre skur på utsiden og fått nei fra kommunen. Andre løsninger for sykkelskur innvendig i sameiets fellesarealer er tidligere nedstemt i årsmøtet 2024. Dette pga relativt sett svært høye kostnader pr sykkel kombinert med begrenset fysisk plass i samme fellesarealer.

5.6 Sameiets godkjenneelse av nytt oppmålt areal for kostnadsfordeling

Nytt oppmålt areal for seksjoner i Sameiet på 6704 m2 mot tidligere 6559 m2.

Mindre justeringer på enkelte seksjoner grunnet gjeldende oppmålings standarder. Vedlagt er:

1. Endring av brøk iht. oppmåling
2. Endring av felleskostnader (anslag, mindre avvik kan fremkomme ved endelig innlegging)

Forslag til vedtak: Eierbrøker oppdateres så fort samtlige seksjonseiere har gitt sin tilslutning. Det vil settes opp et møte kort tid etter møtet

hvor alle kan signere samtykke om endring av brøk og reseksjonering.

Sameiet reseksjonerer brøken når samtykke foreligger.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Helge Husby

Avgående Styreleder ønsker og anbefaler at sameiet velger en ekstern styreleder Per Christian Larsen (ref. Sak 5.1)

Forslag til vedtak: Styret har søkt etter og funnet en kandidat til styreleder i Sameiet. Styret står samlet bak valg av anbefalt kandidat. Foreslått ekstern kandidat til styreleder i Sameiet vil presenteres på årsmøtet 23 april

Styrets innstilling er videre at ekstern styreleder velges for en periode på 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Even Larsen (stiller til gjenvalg med forbehold om valg av ekstern styreleder)
- Pål Sydengen (stiller til gjenvalg med forbehold om valg av ekstern styreleder)
- Marianne Knudsen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

- Petros Arvantidis
- Kari Ann Libæk

Styret har dessverre ikke når inkalling skrives mottatt instillinger fra valgkommite og gjør derfor oppmerksom på at nye kandidater vil kunne bli nominert direkte på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler gjenvalg av Even Larsen og Pål Sydengen for å sikre kontinuitet i styrets arbeider.

Styret anbefaler videre at styrets varamedlem (2024) Thomas Dalbakk som kandidat Styremedlem. Dette for ytterligere sikre kompetanse og kontinuitet i styrearbeider

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Erik Graff-Wang
- Thomas Dalbakk (stiller til gjenvalg om ikke valgt til styret)

Forslag til vedtak: Thomas Dalbakk som kandidat til Varamedlem, (om ikke valgt til styremedlem). Dette for å sikre kompetanse og kontinuitet i styrearbeider

Styret anbefaler og ønsker generelt "nye sameiere" flyttet inn i sameiet de seneste årene som varamedlemmer i 2025 for å sikre fremtidig interresse for styrearbeider.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 05.04.2025

Styret i Boligsameiet Strykejernet

Styreleder, Helge Husby
Styremedlem, Marianne Knudsen
Styremedlem, Pål Robin Sydengen
Styremedlem, Kari Ann Libæk
Styremedlem, Petros Arvanitidis
Styremedlem, Even Sønnik Haug Larsen
Varamedlem, Erik Graff-Wang
Varamedlem, Thomas Dalbakk

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Boligsameiet Strykejernet

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Helge Husby
Styremedlem, Marianne Knudsen
Styremedlem, Pål Robin Sydengen
Styremedlem, Kari Ann Libæk
Styremedlem, Petros Arvanitidis
Styremedlem, Even Sønnik Haug Larsen
Varamedlem, Erik Graff-Wang
Varamedlem, Thomas Dalbakk

Styret har bestått av 2 kvinner og 4 menn.

Styret kan kontaktes på strykejernet@getmail.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Strykejernet

Boligsameiet Strykejernet er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 875506692. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 82 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Vaktmester- og renholdstjeneste

Boligsameiet Strykejernet har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Services AS.
Vaktmestertjenestene er i hovedsak skifte av lyspærer, rydding, plenklipping og snømåking og enkelt vedlikehold på fellesarealer i Sameiet

.
Boligselskapet har avtale om rengjøringstjeneste med Prima Renhold. Rengjøringen i oppgangene skjer normalt hver tirsdag.

Boligselskapet har serviceavtale med Anticimex for bekjempelse av skadedyr.

Bredbånd, kabel-tv

Boligsameiet Strykejernet har bredbånd- og TV-signaler fra Telia. Hver enkelt beboer bestiller tjenester og faktureres direkte fra Telia.
Sameiet betaler for service/vedlikehold av kabelnettet. Seksjoneier bestiller selv tjenester fra Telia.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller/loft kan bestilles hos styret via strykejernet@getmail.no.

Skilt til ringeklokke ved utgangsdør og postkasse, må besørges av den enkelte hos lokale jernvarehandlere.

Vi oppfordrer alle til å skaffe seg et skikkelig skilt slik at vi kan få et mer helhetlig uttrykk. For de som trenger assistanse vil også legges tilrette for hjelp med nye skilt til ringeklokke på både vår og høst-dugnad.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt.

Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal

da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Boligsameiet Strykejernet, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern,

byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.
Følgende er gjort i år:

- Kontrollert og utbedret avvik på lekeplass
- kontrollert brannvarslingsanlegg, utbedret avvik

- kontrollert slokkemidler på fellesareal
- påminnelse til beboere om ansvar for el-anlegg og slukkemidler
- Gjennomført kontroll og oppfølging på enkelte seksjoners branntetninger ifbm utbygningssaker
- Noe overfladisk utbedring i fellesarealer ifbm utbygninger av seksjoner i sameiet

Forsikring

Eiendommen til Boligsameiet Strykejernet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 58581232.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret på strykejernet@getmail.no

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Sameiets bygningsmasse nærmer seg 100 år (2025) og vi må påregne en vesentlig økning i vedlikeholdsaktivitet og fremtidige utgifter i årene som kommer.

Styret vurderer generelt fremtidige kostander knyttet til vedlikeholdsoppgaver som svært krevende innenfor dagens løpende budsjettrammer.

I påvente av en på årsmøte godkjent større vedlikeholdsplan er det ikke gjennomført noen større vedlikehold i 2024 på Sameiets fellesarealer og bygningsmasse.

20xx: Antatte og planlagte fremtidige større vedlikeholdsarbeider (uprioritertrekkefølge)
- Rehabilitering av tak inkludert utbedringer isolasjon og takrenner
- Større vedlikeholdsarbeider på fasader og piper.
- Rehabilitering sameiets uteområder inkludert utvidelse av sykkelparkering
- Oppgraderinger / utskifting sameiets hovedinntak av strøm
- Dreneringsarbeider - gate for gate, samt innvendig gårdsrom
- Oppgraderinger / utskifting av sameiets tilkobling mot offentlig vann og avløp

2024: I påvente av en på årsmøte godkjent større vedlikeholdsplan er det ikke gjennomført noen større vedlikehold i 2024 på Sameiets fellesarealer og bygningsmasse.

Styret har siden forrige ordinære sameiemøte 02.07.2024 fortsatt arbeidet med fremtidige vedlikeholdsarbeider i Sameiet. Styret har benyttet ekstern ressurs for gjennomføring av følgende i 2024;

Fase 1 - Utarbeidelse av Vedlikeholdsplan og oversikt større fremtidige vedlikeholdsoppgaver påkrevd i Sameiet

Vedlikeholdsplanen skal omfatte alle arealer unntatt innvendig i leilighetene (gjelder også bad). Status: Styret har mottatt en prioritert 10-års vedlikeholdsplan som

bidrar til at sameiet kan prioritere hva som må gjøres årene som kommer.

Desverre har ikke kvaliteten på leveransen svart helt på styrets forventninger. Dette gjelder både tidspunkt for leveranse og innhold. Styret arbeider p.t. med kvalitetssikring av enkelte elementer knyttet til budsjett og spesifiseringer.

Planlagte aktiviteter knyttet til vedlikehold i 2025:

Fase 2 – Tilbudsforespørsel, evaluering og kontrahering
Det utarbeides tilbudsbeskrivelse for arbeidene beskrevet i Fase 1.

Denne forespørselen utarbeides av ekstern prosjektledelse i samarbeid med styret i sameiet. For å sikre ansvarsplasseringen er styret anbefale at tilbudet baserer seg på en totalentrepriseforespørsel eller tilsvarende, slik at en kontrakt opprettes mellom sameiet og entreprenøren.

Planlagte aktiviteter knyttet til vedlikehold i 2026:

Fase 3 – Prosjekt-/Byggeledelse i utførelsesperioden
Prosjektledelse skal være sameiet sin profesjonelle partner i utførelsesperioden, som sameiets prosjekt- og byggeleder inkl. å opptre som byggherreombud på vegne av styret

Oppgaver vil da i hovedsak være å ivareta at valgte entreprenør utfører arbeidene iht. kontrakt.

Fase 4 - Oppfølging etter overtagelse
Nødvendig oppfølging av reklamasjoner og oppfølging i garantiperioden skal tilbys etter medgått tid til en forhåndsavtalt timepris pr time.

Styret vil på Sameiermøtet 23 april redegjøre for status og videre anbefalinger

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 7 møter og en del mindre arbeidsmøter knyttet til koordinering av aktiviteter

Styrets arbeid i 2024

Styret har i perioden hatt fokus på videre utarbeidelse av en grundig fremtidig vedlikeholdsplan for Sameiet.
I tillegg har styret arbeidet med oppfølging av tidligere vedtatte årsmøtesaker der de mest vesentlige sakene knyttet til drift i sameiet vært følgende:

1) Oppmåling av sameiets seksjoner for å sikre korrekte seksjonsbrøker.
2) Forberedelser til en vedtatt reseksjonering av Sameiet

Disse arbeidene er nå ferdigstillet og styret vil gi en oppdatering på veien videre som en orienteringssaker på årsmøtet 23 april 2025.

Styrearbeider generelt i Sameiet

Styrets innstillig er at sameiet bør velge en ekstern styreleder og at denne skal tiltre snarest mulig. Motivasjonen for dette er at kommende rehabiliteringsprosjekter krever

vesentlig mere ressurser, tid og kunnskap for å sikre god gjennoføring inkludert forprosjekt. Styret opplever også en økning i vanskelige saker med konfliktorientert kommunikasjon mellom styret og enkelte seksjonseiere. I slike tilfeller vil det være en stor fordel å ha en profesjonell ekstern styreleder til å håndtere sakene uten habilitetsproblematikk.

Sak om valg av ekstern styreleder fremmes som egen sak av styret på årsmøtet 23 april 2025

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr - 113.000, og endringer i disponible midler på kr - 113.000

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

06.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Boligsameiet Strykejernet

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 491 093	3 302 212	3 401 239	3 663 333
Sum		**3 491 093**	**3 302 212**	**3 401 239**	**3 663 333**
Andre inntekter	2	580 500	0	0	0
Sum andre inntekter		**580 500**	**0**	**0**	**0**
Sum		**4 071 593**	**3 302 212**	**3 401 239**	**3 663 333**
Forretningsførsel og revisjon	3	237 981	204 089	229 000	236 500
Lønn og honorar	4	136 920	102 690	102 690	136 920
Vedlikehold	5	269 604	751 216	421 000	496 000
Eksterne tjenester	6	622 702	336 289	268 000	310 000
Kabel-tv og bredbånd		44 644	42 904	44 500	46 000
Forsikring		570 650	509 867	550 000	550 000
Kommunale avgifter		1 089 971	923 379	1 090 000	1 240 535
Festeavgifter		168 870	168 870	176 000	176 000
Brensel og strøm		86 134	90 967	90 000	85 000
Andre driftsutgifter	7	125 989	107 066	59 500	15 000
Avskrivninger		1 585	0	0	0
Tap o.l		-71 225	0	0	0
Sum		**3 283 824**	**3 237 336**	**3 030 690**	**3 291 955**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**787 769**	**64 876**	**370 549**	**371 378**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**787 769**	**64 876**	**370 549**	**371 378**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	127 099	105 566	5 000	5 000
Rentekostnad	9	230 044	212 582	222 724	211 007
Andre finansposter	10	-47 635	-43 702	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-55 310**	**-63 314**	**-217 724**	**-206 007**
Årsresultat	11	**732 460**	**1 562**	**152 825**	**165 371**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-259 299	-266 595	-261 412	-278 532
Vedlikeholdsfond		0	-750 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	1 585	750 000	0	0
Endring i disponible midler	11	**474 745**	**-265 033**	**-108 587**	**-113 161**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Aktivert rehabilitering	14	156 877	158 462
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**156 877**	**158 462**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 713
Forskuddsbetalte kostnader	12	52 065	50 239
Andre fordringer		24 871	19 689
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 297 835	2 432 242
Innestående på særvilkår		1 296 895	1 253 149
Sum omløpsmidler		**3 671 666**	**3 758 031**
SUM EIENDELER		**3 828 543**	**3 916 493**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-665	-2 227
Årets resultat	11	732 460	1 562
Sum egenkapital		**731 795**	**-665**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	2 936 628	3 195 927
Sum langsiktig gjeld		**2 936 628**	**3 195 927**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 507	5 711
Gjeld til forvaltningsklient		1 470	1 421
Leverandørgjeld		42 528	530 284
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	102 690
Påløpne renter		39 928	42 129
Annen kortsiktig gjeld		67 687	38 995
Sum kortsiktig gjeld		**160 120**	**721 230**
Sum gjeld		**3 096 748**	**3 917 158**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 828 543**	**3 916 493**

Oslo 31.12.24
Styret i Boligsameiet Strykejernet

Sted:_____, dato:_____

Helge Husby Styreleder	Even Sønnik Haug Larsen Styremedlem	Petros Arvanitidis Styremedlem
Pål Robin Sydengen Styremedlem	Kari Ann Libæk Styremedlem	Marianne Knudsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 697 415	2 578 711	2 652 930	2 841 970
3602 Leieinntekt forretningslokaler	287 208	263 538	287 209	295 826
3607 Renter og avdrag	461 005	441 060	441 100	489 537
3613 Salg av nøkler	9 465	0	0	0
3690 Andre inntekter	0	903	0	0
3692 Inntekt vaskeri	36 000	18 000	20 000	36 000
Sum	**3 491 093**	**3 302 212**	**3 401 239**	**3 663 333**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	580 500	0	0	0
Sum	**580 500**	**0**	**0**	**0**

Andre inntekter i 2024 var salg av fellesareal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar	169 278	166 776	173 000	175 000
Annen regnskapsførsel	62 578	31 813	50 000	55 000
Sum	**237 981**	**204 089**	**229 000**	**236 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 35 Boligsameiet Strykejernet

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	120 000	90 000	90 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	12 690	12 690	16 920
Sum	**136 920**	**102 690**	**102 690**	**136 920**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	61 024	557 311	100 000	250 000
6602 Vedlikehold tak	0	0	20 000	20 000
6604 Vedlikehold vinduer	0	0	15 000	0
6605 Vedlikehold dører	0	0	15 000	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	0	30 000	30 000
6609 Vedlikehold belysning	0	0	10 000	10 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	102 800	2 434	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	0	15 000	15 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	0	30 000	30 000
6617 Vedlikehold uteområder	0	0	15 000	15 000
6619 Vedlikehold vaskeri	0	0	15 000	5 000
6620 Vedlikehold uteområde	29 743	123 940	20 000	5 000
6634 Vedlikehold alarmanlegg	0	0	30 000	30 000
6636 Vedlikehold låssystem	0	0	20 000	20 000
6640 Periodisk vedlikehold	52 712	49 369	50 000	50 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	11 325	18 163	30 000	10 000
6695 Egenandel forsikring	12 000	0	6 000	6 000
Sum	**269 604**	**751 216**	**421 000**	**496 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	167 463	106 465	95 000	130 000
6360 Renhold	127 770	103 140	113 000	120 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	47 120	60 000	60 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	14 434	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	298 434	79 563	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	14 601	0	0	0
Sum	**622 702**	**336 289**	**268 000**	**310 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 395	4 000	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	16 969	7 861	8 000	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	10 749	10 913	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 161	8 067	7 500	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	2 695	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	15 298	23 735	15 000	15 000
7790 Andre driftskostnader	77 812	51 400	25 000	0
Sum	**125 989**	**107 066**	**59 500**	**15 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	125 708	105 415	5 000	5 000
8053 Renteinntekt særvilkår 1	0	151	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 392	0	0	0
Sum	**127 099**	**105 566**	**5 000**	**5 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 9492.70.46959	229 874	212 582	222 724	211 007
8159 Andre rentekostnader	170	0	0	0
Sum	**230 044**	**212 582**	**222 724**	**211 007**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-47 635	-43 702	0	0
Sum	**-47 635**	**-43 702**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**3 036 801**	**3 301 834**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	732 460	1 562
Tilbakeføring avskrivninger	1 585	0
Avdrag langsiktig lån	-259 299	-266 595
B. Årets endring i disponible midler	**474 745**	**-265 033**
C. Disponible midler 31.12	**3 511 546**	**3 036 801**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	6 264	5 595
1749 Forskuddsbetalte kostnader	45 801	44 644
Sum	**52 065**	**50 239**

Note 13 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**94927046959**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.54 %
Beregnet innfridd:	27.10.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 195 927
Avdrag i perioden:	259 299
Lånesaldo 31.12:	**2 936 628**
Saldo 5 år frem i tid:	1 310 685

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927046959	1	63 577	63 577
	1	63 129	63 129
	1	61 786	61 786
	1	60 891	60 891
	1	57 757	57 757
	2	57 309	114 618
	1	56 861	56 861
	1	55 966	55 966
	2	54 622	109 244
	1	54 175	54 175
	2	51 488	102 976
	1	50 593	50 593
	2	49 250	98 500
	1	48 354	48 354
	2	47 907	95 814
	1	47 459	47 459
	1	46 563	46 563
	1	45 668	45 668
	2	44 773	89 546
	1	43 877	43 877
	2	43 429	86 858
	1	42 982	42 982
	2	42 086	84 172
	2	40 743	81 486
	2	38 504	77 008
	1	38 057	38 057
	1	36 266	36 266
	1	33 579	33 579
	1	33 132	33 132
	1	31 788	31 788

Lån

2	31 341	62 682
3	30 893	92 679
2	29 998	59 996
2	29 550	59 100
1	29 102	29 102
1	28 207	28 207
2	27 759	55 518
1	26 864	26 864
2	26 416	52 832
1	25 968	25 968
2	25 520	51 040
1	25 073	25 073
4	24 625	98 500
4	24 177	96 708
5	23 729	118 645
1	23 282	23 282
1	22 386	22 386
2	21 491	42 982
1	20 148	20 148
1	17 461	17 461
1	14 775	14 775

Note 14 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	158 462
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	158 462
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 585
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	156 877
Årets avskrivninger :	1 585
Antatt levetid i år :	100

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Strykejernet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Strykejernet

Styreleder	Helge Husby (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Even Sønnik Haug Larsen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Kari Ann Libæk (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Pål Robin Sydengen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Petros Arvanitidis (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Marianne Knudsen (sign.)	24.03.2025

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Boligsameiet Strykejernet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Strykejernet som viser et overskudd på NOK 732 460. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 2. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112
Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no
PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. Verifisert av SIGNICAT 02.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.04.2025 16:27:55

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG



Dagens fordelingsnøkkel			%	Forslag ny brøk iht. opp	Differan	Ny %	% avvik
Pål Robin Sydengen, Ingrid Bjørge A	1	128	1,94 %	127	-1	1,91 %	-0,03 %
Marius Grevskott, Marianne Knudse	2	122	1,85 %	125	3	1,88 %	0,03 %
Marie Toldnes	3	57	0,87 %	57	0	0,86 %	-0,01 %
Knut Aanstad, Gyrid Jerve	4	50	0,76 %	52	2	0,78 %	0,02 %
Anne Lise Martinsen	5	54	0,82 %	54	0	0,81 %	-0,01 %
Anne Margrethe Kristiansen	6	57	0,87 %	56	-1	0,84 %	-0,02 %
Helge Husby, Guro Kjørsvik Husby	7	142	2,16 %	148	6	2,23 %	0,07 %
Sondre de Flon	8	54	0,82 %	53	-1	0,80 %	-0,02 %
Erik Graff-Wang	9	66	1,00 %	96	30	1,45 %	0,44 %
Joachim Præsthus, Åse Valsø	10	104	1,58 %	101	-3	1,52 %	-0,06 %
Ann-Karin Bjerke	11	66	1,00 %	65	-1	0,98 %	-0,02 %
Anders Ivar Norlemann, Guro Larse	12	62	0,94 %	62	0	0,93 %	-0,01 %
Anna Bache-Wiig, Ivar Omenås	13	138	2,10 %	145	7	2,18 %	0,09 %
Amie Ida Ørbeck Eliassen, Karsten	14	102	1,55 %	115	13	1,73 %	0,18 %
Kari Ann Libæk	15	96	1,46 %	91	-5	1,37 %	-0,09 %
Michael John, Cecilie Aubert	16	85	1,29 %	85	0	1,28 %	-0,01 %
Mathias Johansson, Hanna Malene	17	56	0,85 %	54	-2	0,81 %	-0,04 %
Sigbjørn Solheim, Seda Melissa Wit	18	54	0,82 %	54	0	0,81 %	-0,01 %
Ida Berg Slang	19	53	0,81 %	53	0	0,80 %	-0,01 %
Marit Søreng	20	55	0,84 %	54	-1	0,81 %	-0,02 %
Edda Jansdottir Arneberg	21	74	1,12 %	73	-1	1,10 %	-0,03 %
Ole Christian Furuseth	22	94	1,43 %	94	0	1,42 %	-0,01 %
Dag Bøyesen	23	113	1,72 %	112	-1	1,69 %	-0,03 %
Dag Bøyesen	24	71	1,08 %	74	3	1,11 %	0,04 %
Boligsameiet Strykejernet	25	86	1,31 %	85	-1	1,28 %	-0,03 %
Natalie Eriksen, Peder Raaum	26	70	1,06 %	67	-3	1,01 %	-0,05 %
Thomas Dalbakk, Jeanette Jansen	27	75	1,14 %	75	0	1,13 %	-0,01 %
Turid Andresen	28	69	1,05 %	69	0	1,04 %	-0,01 %
Tonje Elisabeth Hove, Tor Arvid Lun	29	110	1,67 %	110	0	1,66 %	-0,01 %
Tormod Eriksen, Silvia Hairunnisa N	30	128	1,94 %	132	4	1,99 %	0,04 %
Whyn Lam	31	115	1,75 %	103	-12	1,55 %	-0,20 %
Anelia Koleva Buitelaar	32	39	0,59 %	38	-1	0,57 %	-0,02 %
Per Ola Ertzgaard, Rita Ertzgaard	33	33	0,50 %	34	1	0,51 %	0,01 %
Sondre Martin Bjørdal, Danielle Liu	34	81	1,23 %	112	31	1,69 %	0,46 %
Heidi Rønneberg, Tomas Tellier	35	53	0,81 %	52	-1	0,78 %	-0,02 %
Anelia Koleva Buitelaar	36	55	0,84 %	56	1	0,84 %	0,01 %
Ida Jasmine Hegazi Høyer	37	54	0,82 %	52	-2	0,78 %	-0,04 %
Ginevra Testa Jakobsen	38	53	0,81 %	53	0	0,80 %	-0,01 %
Riselia Duarte Bezerra	39	97	1,47 %	97	0	1,46 %	-0,01 %
Inger Marie Jaavall	40	52	0,79 %	52	0	0,78 %	-0,01 %
Bård Jemtland, Marte Vike Arnesen	41	97	1,47 %	98	1	1,48 %	0,00 %
Sascha Maximus	42	86	1,31 %	102	16	1,54 %	0,23 %
Ingebjørg Grete Kongshaug	43	53	0,81 %	54	1	0,81 %	0,01 %
Sverre Strandberg	44	55	0,84 %	54	-1	0,81 %	-0,02 %
André C. Vifladt	45	53	0,81 %	52	-1	0,78 %	-0,02 %
Roar Grønskag, Elise Dingstad	46	106	1,61 %	106	0	1,60 %	-0,01 %
Rita Helen Halse	47	55	0,84 %	55	0	0,83 %	-0,01 %
Nina Baastad, Knut Arne Fossland	48	94	1,43 %	94	0	1,42 %	-0,01 %
Andreas Dagestad Rand, Kaja van D	49	100	1,52 %	98	-2	1,48 %	-0,04 %
Brith Klæboe Ramberg	50	107	1,63 %	107	0	1,61 %	-0,01 %
Audun Aurstad Gjernes	51	48	0,73 %	48	0	0,72 %	-0,01 %

Pål Robin Sydengen, Ingrid Bjørge A	1	128	1,94 %	127	-1	1,91 %	-0,03 %
Gunn-Helen Øiseth Moen	52	69	1,05 %	69	0	1,04 %	-0,01 %
Elisabeth Egeland	53	67	1,02 %	67	0	1,01 %	-0,01 %
Åse Kristin Sødal	54	67	1,02 %	69	2	1,04 %	0,02 %
Erun Li Jensen	55	48	0,73 %	48	0	0,72 %	-0,01 %
Lisbeth Mattson, Dan-Åke Mattson	56	70	1,06 %	68	-2	1,02 %	-0,04 %
Tonje Sund, Thomas Armitage	57	121	1,84 %	119	-2	1,79 %	-0,05 %
Nora Midtsund	58	69	1,05 %	68	-1	1,02 %	-0,02 %
Jarle Brunsell	59	98	1,49 %	98	0	1,48 %	-0,01 %
Lasse Bjølgerud	60	115	1,75 %	118	3	1,78 %	0,03 %
Emil Døssland Helvik, Maren Ida De	61	58	0,88 %	58	0	0,87 %	-0,01 %
Jon Olav Folsland	62	122	1,85 %	102	-20	1,54 %	-0,32 %
Harald Erik Sørlie, Hege Blom Thors	63	110	1,67 %	115	5	1,73 %	0,06 %
Lars Atle Mitlid, Catharine Mitlid	64	59	0,90 %	60	1	0,90 %	0,01 %
Elias Glad Haug	65	59	0,90 %	58	-1	0,87 %	-0,02 %
Evy Arvanitidis	66	125	1,90 %	115	-10	1,73 %	-0,17 %
Cecilie Langfeldt Lønn, Vegard Løn	67	108	1,64 %	108	0	1,63 %	-0,01 %
Karoline Henriksen, Monica Egeber	68	60	0,91 %	163	-4	2,45 %	-0,08 %
Karoline Henriksen	69	107	1,63 %				
Ola Hermansen, Synnøve Mjeldheir	70	127	1,93 %	117	-10	1,76 %	-0,17 %
Kari Underthun	71	91	1,38 %	88	-3	1,33 %	-0,06 %
Even Sønnik Haug Larsen, Åsa Hoe	72	123	1,87 %	123	0	1,85 %	-0,02 %
Anne-Marie Ingberg	73	65	0,99 %	64	-1	0,96 %	-0,02 %
Therese Hustad Hansson	74	91	1,38 %	91	0	1,37 %	-0,01 %
Siri Smørdal	75	63	0,96 %	62	-1	0,93 %	-0,02 %
Ingun Bjerke Nikolic	76	62	0,94 %	63	1	0,95 %	0,01 %
Anders Lundell, Hilde Holsten	77	129	1,96 %	134	5	2,02 %	0,06 %
Hilde Marie Myrvold	78	136	2,07 %	145	9	2,18 %	0,12 %
Lars Moastuen, Thea Knudsen	79	141	2,14 %	141	0	2,12 %	-0,02 %
Ida Kock, Geir Halnes	83	45	0,68 %	55	10	0,83 %	0,14 %
		6 582		6 641			

	Dagens felleskostnader			ye felleskostnader - ansla			
	Felleskostnader	Renter og avdrag	SUM	Felleskostna	Renter og av	SUM	Endring
1	4 625	793	5 418	4548	780	5328	-90
2	4 408	756	5 164	4476	768	5244	80
3	2 059	353	2 412	2041	350	2391	-21
4	1 806	310	2 116	1862	319	2181	65
5	1 951	335	2 286	1934	332	2265	-21
6	2 059	353	2 412	2005	344	2349	-63
7	5 130	880	6 010	5300	909	6209	199
8	1 951	335	2 286	1898	326	2223	-63
9	2 385	409	2 794	3438	590	4027	1233
10	3 757	645	4 402	3617	620	4237	-165
11	2 385	409	2 794	2328	399	2727	-67
12	2 240	384	2 624	2220	381	2601	-23
13	4 986	855	5 841	5192	891	6083	242
14	3 685	632	4 317	4118	706	4824	507
15	3 468	595	4 063	3259	559	3818	-245
16	3 071	527	3 598	3044	522	3566	-32
17	2 023	347	2 370	1934	332	2265	-105
18	1 951	335	2 286	1934	332	2265	-21
19	1 915	328	2 243	1898	326	2223	-20
20	1 987	341	2 328	1934	332	2265	-63
21	2 674	459	3 133	2614	448	3062	-71
22	3 396	583	3 979	3366	577	3943	-36
23	4 083	700	4 783	4011	688	4699	-84
24	2 565	440	3 005	2650	455	3104	99
25	3 107	533	3 640	3044	522	3566	-74
26	2 529	434	2 963	2399	412	2811	-152
27	2 710	465	3 175	2686	461	3146	-29
28	2 493	428	2 921	2471	424	2895	-26
29	3 974	682	4 656	3939	676	4615	-41
30	4 625	793	5 418	4727	811	5538	120
31	4 155	713	4 868	3688	633	4321	-547
32	1 409	242	1 651	1361	233	1594	-57
33	1 192	205	1 397	1218	209	1426	29
34	2 926	502	3 428	4011	688	4699	1271
35	1 915	328	2 243	1862	319	2181	-62
36	1 987	341	2 328	2005	344	2349	21
37	1 951	335	2 286	1862	319	2181	-105
38	1 915	328	2 243	1898	326	2223	-20
39	3 505	601	4 106	3473	596	4069	-37
40	1 879	322	2 201	1862	319	2181	-20
41	3 505	601	4 106	3509	602	4111	5
42	3 107	533	3 640	3653	627	4279	639
43	1 915	328	2 243	1934	332	2265	22
44	1 987	341	2 328	1934	332	2265	-63
45	1 915	328	2 243	1862	319	2181	-62

46	3 830	657	4 487	3796	651	4447	-40
47	1 987	341	2 328	1969	338	2307	-21
48	3 396	583	3 979	3366	577	3943	-36
49	3 613	620	4 233	3509	602	4111	-122
50	3 866	663	4 529	3832	657	4489	-40
51	1 734	298	2 032	1719	295	2014	-18
52	2 493	428	2 921	2471	424	2895	-26
53	2 421	415	2 836	2399	412	2811	-25
54	2 421	415	2 836	2471	424	2895	59
55	1 734	298	2 032	1719	295	2014	-18
56	2 529	434	2 963	2435	418	2853	-110
57	4 372	750	5 122	4261	731	4992	-130
58	2 493	428	2 921	2435	418	2853	-68
59	3 541	607	4 148	3509	602	4111	-37
60	4 155	713	4 868	4225	725	4950	82
61	2 096	359	2 455	2077	356	2433	-22
62	4 408	756	5 164	3653	627	4279	-885
63	3 974	682	4 656	4118	706	4824	168
64	2 132	366	2 498	2149	369	2517	19
65	2 132	366	2 498	2077	356	2433	-65
66	4 516	775	5 291	4118	706	4824	-467
67	3 902	669	4 571	3867	663	4531	-40
68	2 168	372	7 069	5837	1001	6838	-231
69	3 866	663					
70	4 588	787	5 375	4190	719	4908	-467
71	3 288	564	3 852	3151	541	3692	-160
72	4 444	762	5 206	4404	756	5160	-46
73	2 348	403	2 751	2292	393	2685	-66
74	3 288	564	3 852	3259	559	3818	-34
75	2 276	390	2 666	2220	381	2601	-65
76	2 240	384	2 624	2256	387	2643	19
77	4 661	800	5 461	4798	823	5622	161
78	4 914	843	5 757	5192	891	6083	326
79	5 094	874	5 968	5049	866	5915	-53
83	1 626	279	1 905	1969	338	2307	402
	237 807,00	40 795,00					
	kr 2 853 684,00	kr 489 540,00					

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Strykejernet onsdag 23.04.2025 kl. 17:00 - OBF, Innspurten 11 C, 2 etg. .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Strykejernet

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 29 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 33 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Kjetil Sørensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Helge Husby valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Det ble bedt om protokolltilførsel knyttet til Avsnittet Rehabilitering og større vedlikehold: Kulepunkt 3 om sykkelparkering ble nedstemt på årsmøtet 2024.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å delvis dekke tidligere års udekket tap (kr 665) og det resterende ble overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 120 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om status eierbrøker og planlagt reseksjonering av Sameiet

Styret orienterte om at det høsten 2024 er gjennomført oppmåling av alle sameiets seksjoner. Arbeidet er gjennomført av et eksternt kreditert selskap. Styret orienterte om arbeidet, ny oppdatert sameierbrøk samt planen videre rundt reseksjonering av sameiet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om kostnadsestimater større vedlikeholdsarbeider

Styret orienterte om omfattende rehabilitering og vedlikeholdsarbeider som estimeres til 45-50 millioner kroner. Majoriteten av kostnadene, cirka 40 millioner, knytter seg til totalrehabilitering av tak, fasader og dreneringsarbeider. Oppgradering av oppganger, fellesområder, dører og vinduer anslås til 10-15 millioner kroner avhengig av valg fra sameiet.

Estimert økning i gjeldsbyrde pr. eierseksjon er 6.000 kroner/m2, som vil føre til en husleieøkning på 48 kroner/m2 pr måned.

Etter årsmøtet vil en ekstern prosjektleder bli leid inn for å starte Fase 2, som inkluderer tilbudsforespørsel og kontrahering. Styret anbefaler totalentreprise for å sikre ansvarsplassering. Når det foreligger endelige tilbud, vil det bli innkalt til et ekstraordinært sameiermøte høsten 2025 for endelig beslutning om arbeider og oppdatert låneandel per seksjon.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag om ekstern styreleder i Sameiet

Styret anbefaler at sameiet velger en ekstern styreleder for å sikre god drift i forbindelse med kommende rehabiliteringsprosjekter. Dette vil bidra til nødvendig ressurshåndtering, tid og kompetanse for vellykket gjennomføring.

Videre har styret opplevd utfordringer med konfliktorientert kommunikasjon mellom styret og enkelte seksjonseiere. En profesjonell ekstern styreleder vil kunne håndtere slike saker objektivt, uten habilitetsproblematikk eller personlige relasjoner som kan påvirke diskusjoner.

Det er også en økende tendens til at seksjonseiere behandler styret som en profesjonell motpart, og det stilles større forventninger til service og dokumentasjon enn styret anser som rimelig. Dette underbygger behovet for en profesjonalisering av styrearbeidet.

Kostnaden for en ekstern styreleder er estimert til 150.000 kr per år inkludert MVA.

Styret ber om fullmakt til/vedtak på å inngå avtale med ekstern styreleder innfor rammene på 2 år og økonomi som nevnt ovenfor.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av styrehonorarer dersom beslutning om ekstern styreleder - 5.1

Styret orienterte om at denne saken feilaktig er lagt inn som en behandlingssak. Dette er kun en orientering om at honoraret til alminnelige styremedlemmer skal justeres ned til neste år dersom det velges en ekstern styreleder.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.3 Forslag om oppgradering dører i Sameiet

Forslag fra Vegard Bakke Svendsen og Tonje Vidringstad om at:

1. Det monteres en soft-close mekanisme på bod og ytterdører.
2. Inngangsdører til seksjonene byttes til dører med bedre isolering.

Vedtak:
Forslaget falt - *1 stemte for og 32 stemte mot.*

5.4 Forslag til endret bruk av Sameiets næringsseksjoner

Vedtak:
Forslag 5.4 trekkes. Forslaget var ment som en diskusjonssak.

5.5 Forslag om tiltak mot sykkeltyveri i Strykejernet

Forslaget ble justert av forslagstiller under årsmøtet. Det foreslås av Lars Højberg følgende sikkerhetstiltak: Portlåsene med unntak av Agathe Grøndalsgate låses automatisk på et fast tidspunkt (f.eks. fra 22:00 til 06:00) men kan åpnes av beboere i tidsrommet.

Vedtak:

Forslaget falt- 12 stemte for, 17 stemte mot, og 4 stemte blankt.

5.6 Sameiets godkjenneelse av nytt oppmålt areal for kostnadsfordeling

Nytt oppmålt areal for seksjoner i Sameiet på 6704 m2 mot tidligere 6559 m2. Mindre justeringer på enkelte seksjoner grunnet gjeldende oppmålingsstandarder.

Eierbrøker oppdateres så fort samtlige seksjonseiere har gitt sin tilslutning. Det vil settes opp et møte kort tid etter møtet hvor alle kan signere samtykke om endring av brøk og reseksjonering.

Sameiet reseksjonerer brøken når samtykke foreligger fra samtlige seksjonseiere.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt- 30 stemte for. Det ble avgitt 3 blanke stemmer.

Forslaget står seg kun om det innhentes tilslutning fra samtlige seksjonseiere til endringen.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Per Christian Larsen ble valgt som ekstern styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Even Larsen, Pål Sydengen og Thomas Dahlback ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Rita Helen Halse og Benedicte Bosdal Ingebritsen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:49.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Per Christian Larsen for 2 år
- Styremedlem: Pål Sydengen for 2 år
- Styremedlem: Thomas Dahlback for 2 år
- Styremedlem: Even Larsen for 2 år
- Styremedlem: Petros Arvantidis 1 år igjen
- Styremedlem: Kari Ann Libæk 1 år igjen
- Varamedlem: Rita Helen Halse for 1 år
- Varamedlem: Benedicte Bosdal Ingebritsen for 1 år

Protokoll for Boligsameiet Strykejernet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Helge Husby (sign.)	30.04.2025

Boligsameiet Strykejernet

VEDTEKTER Boligsameiet Strykejernet

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET STRYKEJERNET

Vedtatt i ordinært årsmøte 06. april 2011

Sist endret i ordinært årsmøte (10.06.24) i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017.

§ 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1.1 Navn, opprettelse og organisering
Sameiets navn er Boligsameiet Strykejernet og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 30.07.1998.

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

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

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

§ 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene.
Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.
§ 6.5 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. 12 Protokoll fra årsmøtet
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 7. REVISJON OG REGNSKAP

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

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

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

§ 9. MISLIGHOLD

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

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

§ 10. ENDRING I VEDTEKTENE

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Strykejernet onsdag 23.04.2025 kl. 17:00 - OBF, Innspurten 11 C, 2 etg. .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Strykejernet

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 29 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 33 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Kjetil Sørensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Helge Husby valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Det ble bedt om protokolltilførsel knyttet til Avsnittet Rehabilitering og større vedlikehold: Kulepunkt 3 om sykkelparkering ble nedstemt på årsmøtet 2024.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å delvis dekke tidligere års udekket tap (kr 665) og det resterende ble overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 120 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om status eierbrøker og planlagt reseksjonering av Sameiet

Styret orienterte om at det høsten 2024 er gjennomført oppmåling av alle sameiets seksjoner. Arbeidet er gjennomført av et eksternt kreditert selskap. Styret orienterte om arbeidet, ny oppdatert sameierbrøk samt planen videre rundt reseksjonering av sameiet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om kostnadsestimater større vedlikeholdsarbeider

Styret orienterte om omfattende rehabilitering og vedlikeholdsarbeider som estimeres til 45-50 millioner kroner. Majoriteten av kostnadene, cirka 40 millioner, knytter seg til totalrehabilitering av tak, fasader og dreneringsarbeider. Oppgradering av oppganger, fellesområder, dører og vinduer anslås til 10-15 millioner kroner avhengig av valg fra sameiet.

Estimert økning i gjeldsbyrde pr. eierseksjon er 6.000 kroner/m2, som vil føre til en husleieøkning på 48 kroner/m2 pr måned.

Etter årsmøtet vil en ekstern prosjektleder bli leid inn for å starte Fase 2, som inkluderer tilbudsforespørsel og kontrahering. Styret anbefaler totalentreprise for å sikre ansvarsplassering. Når det foreligger endelige tilbud, vil det bli innkalt til et ekstraordinært sameiermøte høsten 2025 for endelig beslutning om arbeider og oppdatert låneandel per seksjon.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag om ekstern styreleder i Sameiet

Styret anbefaler at sameiet velger en ekstern styreleder for å sikre god drift i forbindelse med kommende rehabiliteringsprosjekter. Dette vil bidra til nødvendig ressurshåndtering, tid og kompetanse for vellykket gjennomføring.

Videre har styret opplevd utfordringer med konfliktorientert kommunikasjon mellom styret og enkelte seksjonseiere. En profesjonell ekstern styreleder vil kunne håndtere slike saker objektivt, uten habilitetsproblematikk eller personlige relasjoner som kan påvirke diskusjoner.

Det er også en økende tendens til at seksjonseiere behandler styret som en profesjonell motpart, og det stilles større forventninger til service og dokumentasjon enn styret anser som rimelig. Dette underbygger behovet for en profesjonalisering av styrearbeidet.

Kostnaden for en ekstern styreleder er estimert til 150.000 kr per år inkludert MVA.

Styret ber om fullmakt til/vedtak på å inngå avtale med ekstern styreleder innfor rammene på 2 år og økonomi som nevnt ovenfor.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av styrehonorarer dersom beslutning om ekstern styreleder - 5.1

Styret orienterte om at denne saken feilaktig er lagt inn som en behandlingssak. Dette er kun en orientering om at honoraret til alminnelige styremedlemmer skal justeres ned til neste år dersom det velges en ekstern styreleder.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.3 Forslag om oppgradering dører i Sameiet

Forslag fra Vegard Bakke Svendsen og Tonje Vidringstad om at:

1. Det monteres en soft-close mekanisme på bod og ytterdører.
2. Inngangsdører til seksjonene byttes til dører med bedre isolering.

Vedtak:

Forslaget falt - *1 stemte for og 32 stemte mot.*

5.4 Forslag til endret bruk av Sameiets næringsseksjoner

Vedtak:

Forslag 5.4 trekkes. Forslaget var ment som en diskusjonssak.

5.5 Forslag om tiltak mot sykkeltyveri i Strykejernet

Forslaget ble justert av forslagstiller under årsmøtet. Det foreslås av Lars Højberg følgende sikkerhetstiltak: Portlåsene med unntak av Agathe Grøndalsgate låses automatisk på et fast tidspunkt (f.eks. fra 22:00 til 06:00) men kan åpnes av beboere i tidsrommet.

Vedtak:

Forslaget falt- 12 stemte for, 17 stemte mot, og 4 stemte blankt.

5.6 Sameiets godkjenneelse av nytt oppmålt areal for kostnadsfordeling

Nytt oppmålt areal for seksjoner i Sameiet på 6704 m2 mot tidligere 6559 m2. Mindre justeringer på enkelte seksjoner grunnet gjeldende oppmålingsstandarder.

Eierbrøker oppdateres så fort samtlige seksjonseiere har gitt sin tilslutning. Det vil settes opp et møte kort tid etter møtet hvor alle kan signere samtykke om endring av brøk og reseksjonering.

Sameiet reseksjonerer brøken når samtykke foreligger fra samtlige seksjonseiere.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt- 30 stemte for. Det ble avgitt 3 blanke stemmer.

Forslaget står seg kun om det innhentes tilslutning fra samtlige seksjonseiere til endringen.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Per Christian Larsen ble valgt som ekstern styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Even Larsen, Pål Sydengen og Thomas Dahlback ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Rita Helen Halse og Benedicte Bosdal Ingebritsen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:49.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Per Christian Larsen for 2 år
- Styremedlem: Pål Sydengen for 2 år

- Styremedlem: Thomas Dahlback for 2 år
- Styremedlem: Even Larsen for 2 år
- Styremedlem: Petros Arvantidis 1 år igjen
- Styremedlem: Kari Ann Libæk 1 år igjen
- Varamedlem: Rita Helen Halse for 1 år
- Varamedlem: Benedicte Bosdal Ingebritsen for 1 år

Protokoll for Boligsameiet Strykejernet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Helge Husby (sign.)	30.04.2025

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Boligsameiet Strykejernet
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 16.12.2021
Ref. 35	21/40635	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Boligsameiet Strykejernet og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 26. september 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 224/22 ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 133 552, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 168 870.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 5 886, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

DAGBOKFØRT

22.APR.85 022276

BYSKRIVEREN I OSLO

Festekontrakt.

FD 2735/1954 A.3

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo Leiegårder.....

en del av eiendommen ..Torshov kvartal XII -XIII -XIV-XIVB og XV.
gnr. 224 bnr. 22,23,24,25,111,112,123,124,228,226,227

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

og er ..~~21601,9~~ 4726,4 m² stor. Målebrev, datert .15/10.1923..., tinglyst ..4/3.1924.. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ..70..... år og regnes fra .1/11.1951... Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ...~~6481.-~~..... beregnet etter ..3.5.. pst. av grunnprisen kr. 10.-..... pr. m² ~~tillagt utgiften etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hvef ...1/5. og 1/11 og første gang .1/5.1952

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

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

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

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

Bl. 16. 4-50. 1200. H. A.

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg

§ 8.
Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

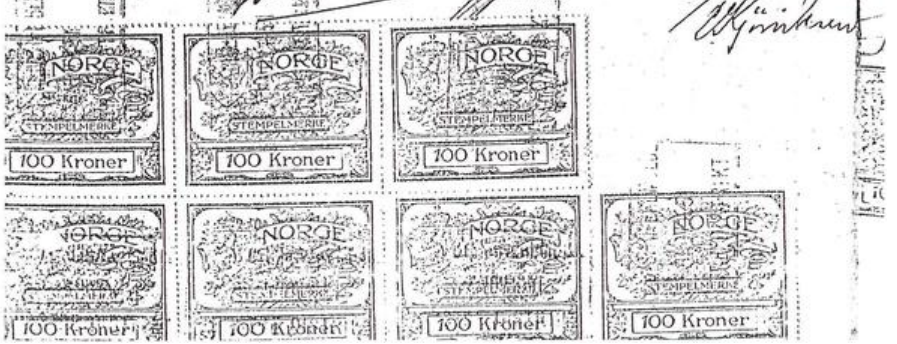
Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 31 oktober 1951.

Som fester: For Oslo kommune:

½ Oslo Leiegårder

John Johansen



Tillegg til festekontraktr vedk. Bornholm kv. XXII-XXIV -XIV og XV.

De tomtefestede arealer omfatter følgende matr. nr.

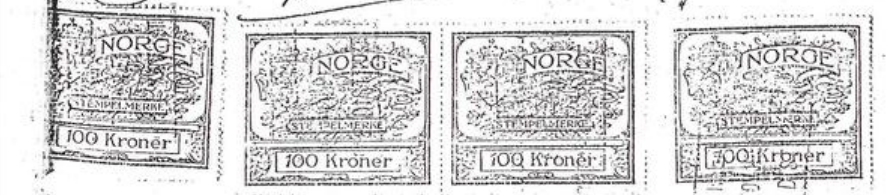
Vola Hallsgate 1, 27, 39, 41, 43, 45, 47 og 49.
Johan Svendsensgate 1, 3, 7, 9, 11, 13 og 15.
Johan Selmersgate 1.
Johan Selmers-gate 2, 4 og 6.
Johan Svendsensgate 17, 19, 21, 213 og 23.
Edmund Neupertsgate 2 og 4.
Agathe Brandahlsgate 41 og 43.
Wergelandsgate 21 og 23.
Johan Svendsensgate 25, 27, 29, 31 og 313.
Agathe Brandahlsgate 42, 44, 46, 48, 45, 47 og 49.
Wergelandsgate 32 og 34.
Johan Selmersgate 1, 11 og 12.
Edmund Neupertsgate 1, 3 og 5.

Tillegg til § 7:
Etter annen setning (3.linje skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørselers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forskudd og fruntillig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantheftelser på henholdsvis kr. 2.500,000,- og kr. 1,224,400,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

p/s Oslo Leiegårder





Innbokført som dok.nr. 14/05 3/19 5 den 6 mars 1952
med Oslo byskriverembete, østre distrikt.
Innført i grunnbok nr. – bl. østre vedk
fraværende eiendommen
Utskrift i dankbok 4c bl.
Vår anbefalte kvittering betalt til Statsraaden kr. 30,– (1 sept.)

Anmerkning om heftelser meddeles pr
Betalt for dette ekstrakt gebyr kr. 2.50

G. Arntzen

Skadeserstatning for omhandlende eiendommen utgjør kr. 3.916.000.–
Tragic for verdien av fritt grunn " 216042.–
kr. 3.699.958.–

Rest kr. 1.0[illegible]

Oslo den 28. mars 1952.

2/4-1952 Hans Olsen

G. Arntzen

1/65.–

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysing for eiendommene:

Ole Bullsgt. 35,37,39,41,43,45,47,49, Johan Svendsensgate 1,3,5,7,9,11,13,15, Johan Selmersgt. 1.

Johan Svendsensgate 17,19,21,21 b og 23, Johan Selmersgate 2,4 og 6., Edm. Heupertsgate 2 og 4, Ag. Grøndahlsgate 41 og 43.

Ag. Grøndahlsgate 45, 47 og 49, Johan Selmersgt. 8,10 og 12, Edm. Heupertsgate 1,3 og 3b, Fagerheimsgt. 30-32, med samlet areal 16.878,5 m2. Festekontraktens restareal utgjør 4726.4 m2. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 1418,- pr. år.

For de i denne påtegning nevnte arealer blir det utstedt nye festekontrakter.

O s l o, den 2. sept. 1954.
Boligrådmannen.

⅛ Oslo Leiegårder

Nærværende festekontrakt som omfatter eiendommene Fagerheimsgt. 34 og 36. Johan Schwendsensgt. 25,27,29,31 og 31b. Ag. Gröndahlsgt. 42,44,46,48 - 11 eiendommer, transporteres med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Torshov kv. XV.

Oslo, den 28. desember 1954.
Boligrådmannen.

BOLIGRÅDMANNEN

Som eldre fester:
⅛ Oslo Leiegårder

Som ny fester:
Boliglaget
Torshov kv. XV

1. De av Oslo Boligforvaltning utregnede festegrunnlag for 1961, jfr. bilag 1-3 til brev av 1.7.1[illegible], godkjennes som beregningsgrunnlag for festeavgiftene i 10-årsperioden 1.11.1961 - 1.11.1971.

2. Festeavgiften for 10-årsperioden 1.11.1971 - 1.11.1981 reguleres etter reglene i [illegible], første ledd i lovens 2. prisdepartementets forskrifter av [illegible]. Festerente %. 1/1 1973

3. For lite betalt festeavgift i perioden 1.11.1961 - ~~1.11.1971~~ beregnet på grunnlag av det korrigerte festeavgiftsgrunnlag i henhold til pkt. 1 foran, festerente 4%, avgjøres ved at påvirkende festeavgift oppebæres tilbake til og med 1976.

Oslo den 18.6.1976

Bestemmelsene i festekontraktens § 13 utgår i sin helhet.

§ 13 skal ha følgende ordlyd:

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten. Ny fester må påregne festeavgift som for nye festere.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1.ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.
Festeretten til gnr 224 bnr 22 m.fl. overføres fra Borettslaget Torshov Kv. XV til: Boligsameiet Strykejernet som for sitt vedkommende vedtar kontrakten.

For overføring av festeretten er ikke betalt noe vederlag.
Årlig festeavgift er kr 46.854.

Oslo, den 25. januar 1985

Som tidligere fester:
Borettslaget Torshov kv XV
Bor tslaget Torshov Kv. XV

For Oslo kommune
Halvor Fossum

Annette Thorsø Mohr

Som ny fester:
Boligsameiet Strykejernet

Jeg/~~vi~~ som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år:

1.:.....
Født: .....
Adr.:.....

2.:.....
Født:.....
Adr.:.....

D .GBOKFØRT

22.APR.85 022276

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 250,-
Dok.avgift betalt med kr.
~~Merknad etter tgll. § 11:~~

BYSKRIVEREN I OSLO

EYSTEIN HUSBY
hjelpedommer

Husordensregler- Boligsameiet Strykejernet vedtatt i sameiemøte den 06.04.11

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, sportsutstyr, leker og lignende må ikke hensettes i gang områder, trapper eller avsatser.
Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Det er kjøpt inn plastkasse til bruk for oppbevaring av leker, kassen er plassert på lekeplassen.
Ved bruk av vannbasseng sommerstid må den enkelte sørge for at bassenget ikke forlates uten tilsyn og at det tømmes når man går fra det.

§ 4. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.
Ved oppussing/rehabilitering av boligen skal ikke avfall oppbevares på fellesarealene, verken inne eller ute. Hensatt avfall vil bli fjernet for eiers regning. Styret kan ved behov gi tillatelse til plassering av konteiner i gårdsrommet i kortere perioder.

Det er kun husholdningsavfall som skal kastes i sameiets avfallskonteinere.
Renovasjonsetaten henter kun det som er i konteinere, avfall skal derfor ikke hensettes ved siden av avfallskonteinere, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Reduser volumet så godt det lar seg gjøre før det kastes.

§ 5 Grillplass.
Hver enkelt plikter å rydde etter seg ved bruk av grillplassen, matrester og søppel må fjernes etter hvert. Varme griller kan ikke stå uten tilsyn, dette av hensyn til at barn kan komme til skade. Tennveske og grillkull skal IKKE settes igjen ute.

§ 6 Postkasse – og dørklokkeskilt
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen og ringeklokken ved ytterdør er utstyrt med etternavn på beboer(e) av seksjonen.

§ 7 . Orden
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.
Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 8 . Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 9. Felles signalanlegg
For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 10. Energisparing
For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, og andre fellesarealer der lyset ikke skal stå på.

§11. Dyrehold.
Styret gir tillatelse til å holde hund / katt. Ved naboklager kan tillatelsen inndras. Tillatelse til førerhund / tjenestehund gis automatisk. Hunder/ katter skal ikke luftes i gårdsrommet.

§ 12. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Felles brannalarmanlegg. Anlegget registrerer røyk og varslingen foregår ved tyfon i oppgangen. Sensorene står inne i den enkelte leilighet, anlegget er ikke viderekoblet til brannvesenet.
Det er den enkelte sameiers plikt til å påse at installert felles brannvarslingsanlegg i egen seksjon er koblet til og fungerer. (rødt blink indikerer feil på brannvarsler)
Dersom det i forbindelse med oppussing av boligen eller av andre grunner er nødvendig å koble fra sensor midlertidig må styret kontaktes. Kostnader for reparasjon av alarmanlegget som skyldes feil bruk vil måtte dekkes av den enkelte seksjonseier/ beboer.

§ 13. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 14. Erstatningsansvar
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 15. Innkjøring med bil
er kun tillatt ved person- og varelevering/henting. Vi oppfordrer beboerne til å kjøre minst mulig i gården. BILER SKAL IKKE STÅ PARKERT i gården. Innkjøring skjer fra Agathe Grøndahlsgate, denne portalen er stengt med bom som alltid skal lukkes etter bruk. Det er ikke tillatt å vaske bil eller skifte dekk inne i gården.

§16 . ***Vaskeri***
kan kun benyttes mellom kl.07.00 og kl.22.00 på hverdager, og mellom kl.07.00 og kl.18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er vaskeriet stengt. Tørkebåsen kan kun benyttes fra mandag kl.06.00 til lørdag kl.17.00, og skal være tom på søndager og helligdager.
Vaskeriet kan benyttes etter inngått avtale med styret.
Brukere av vaskeriet har ansvar for å overholde vasketidene. oppsatt vasketid som ikke er benyttet etter ½ time kan benyttes av andre. Enhver har ansvar for å rydde etter seg og for å la vaskeriet være tilgjengelig for nestemann.

§17 Alle bygningsmessige forandringer
som krever søknad til Plan- og bygningsetaten skal forelegges styret før søknad sendes. Større
ombygninger begrenses til hverdager mellom kl.07.00 og kl.20.00.
Sameiet må med tiden skifte alle rør, hvis beboer ønsker å oppgradere eller etablere baderom før rehabiliteringen av røranlegget er fullført bør rørene i gjennomføringene (der hvor dette er aktuelt) skiftes samtidig. Om dette ikke gjøres vil membran evt. varmekabler og fliser bli ødelagt når rørene i gjennomføringen skiftes i ettertid.
Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for at egne bygningsmessige forandringer skjer på forskriftsmessig måte. Eventuelle skader skal betales av seksjonseier.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

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

paragraf 3

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

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

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

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

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

paragraf 10

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

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

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

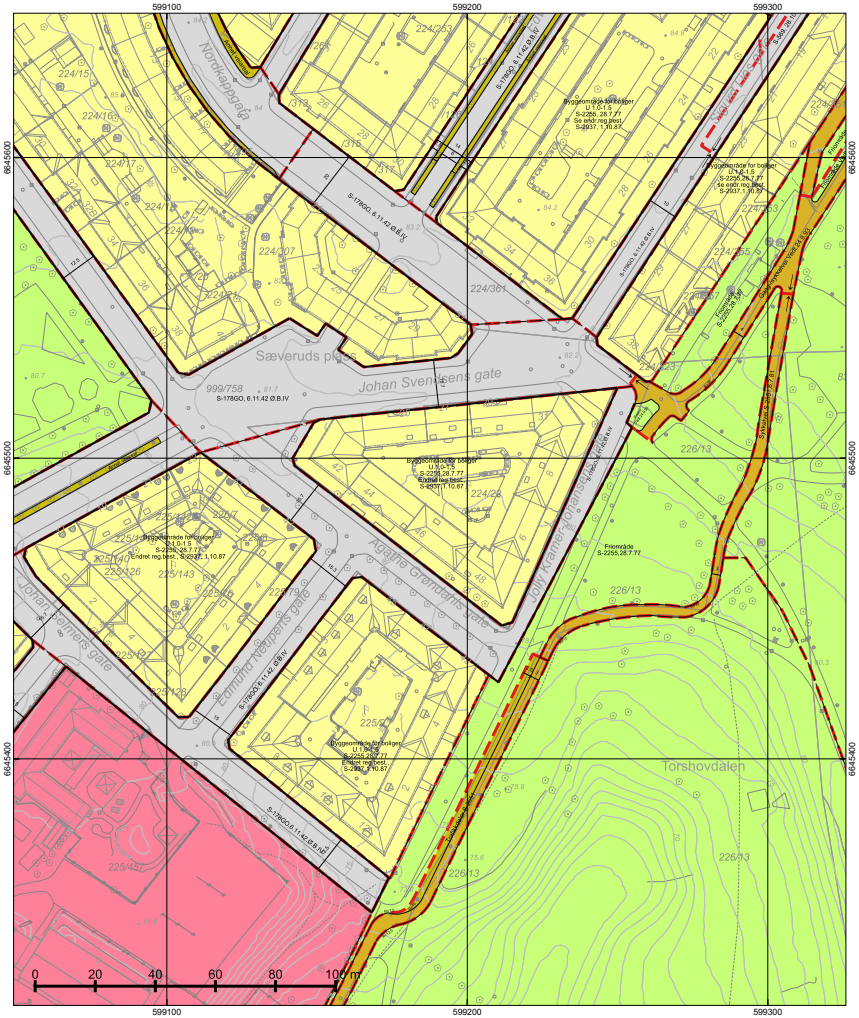
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

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

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

Paragraf 12

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

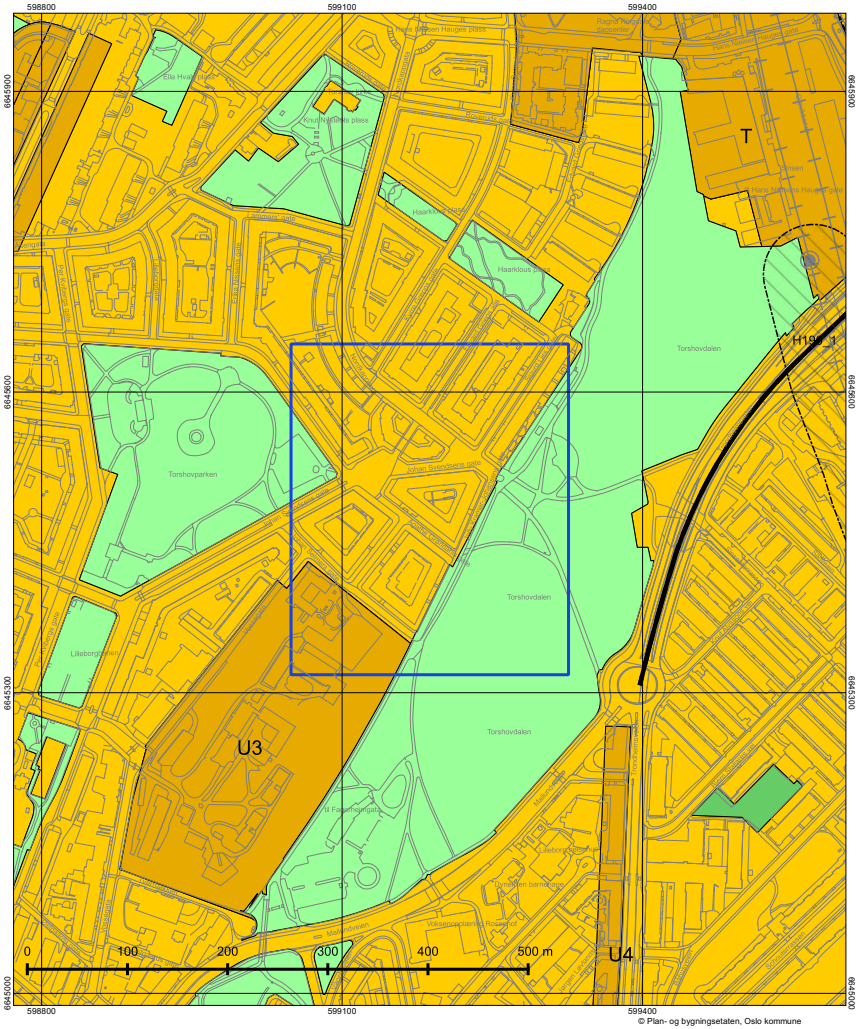
Reguleringskart

– 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: 151575/ 86524851
Deres ref.:
Adresse: JOHAN SVENDSENS GATE 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/22

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



Oslo

Dato: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151575/86524851
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 13.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524851
205063

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 22

Vi viser til bestilling av 20260112 for JOHAN SVENDSENS GATE 27.

GNR. 224 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.1924.

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

4726 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

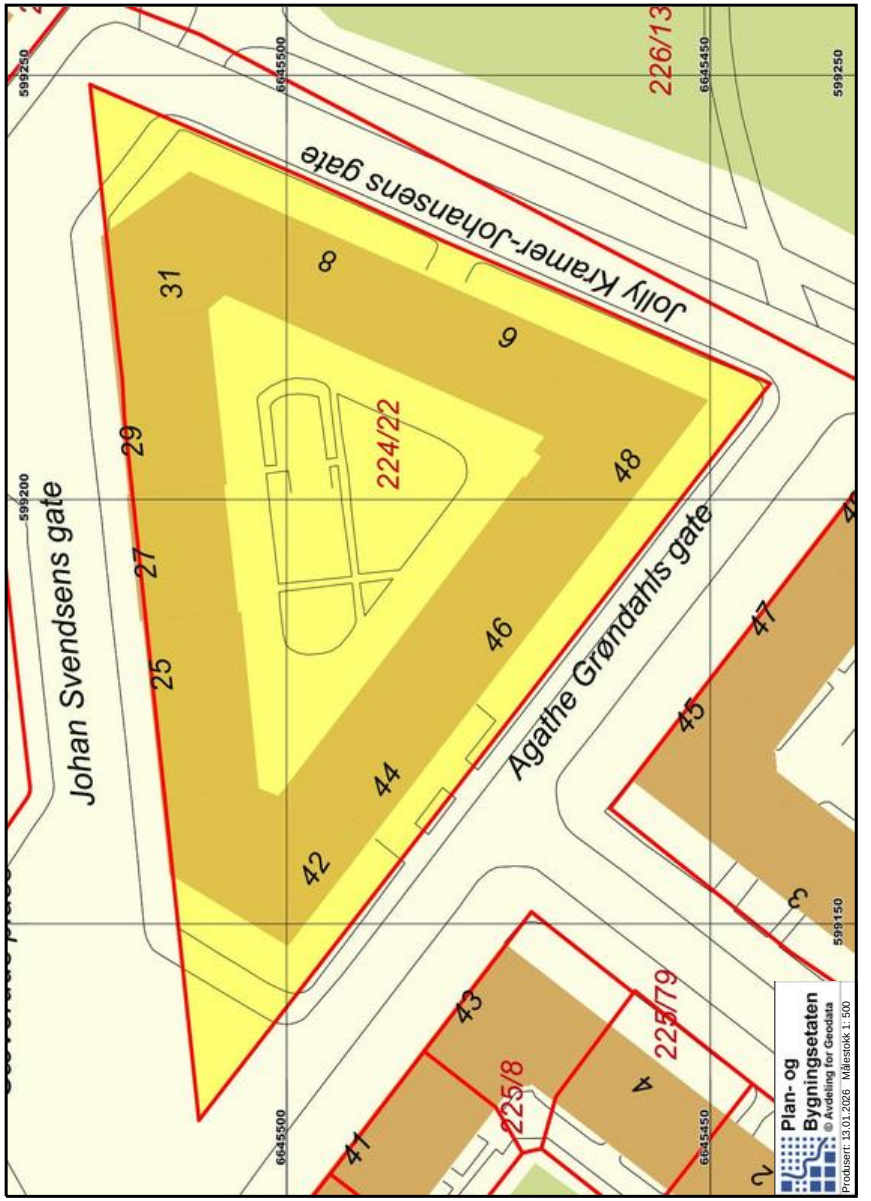
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

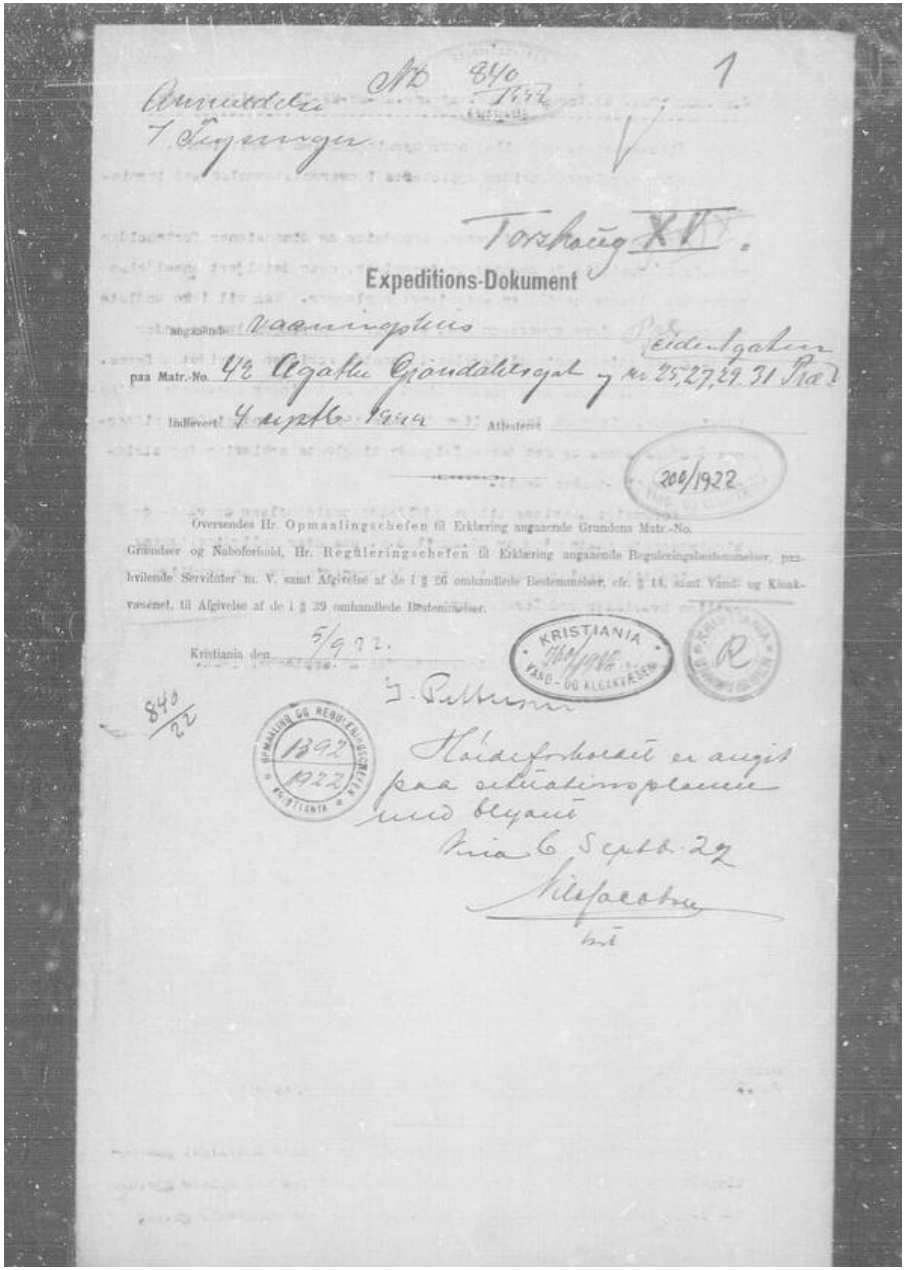
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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





Nr 840 1922

Anmeldelse
fra Tingvangen.

Torsdag XI.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningsplass Eidsvigaten

paa Matr.-No. 42 Agatha Grøndahlsgt 7 nr 25, 27, 29, 31 Rad

Indleveret 4 sept 1922 Afbestilt

200/1922

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

Kristiania den 5/9 22.

KRISTIANIA
VAND- OG KLOAKVÆSEN

J. Pettersen

840/22

OPMAALING OG REGULERINGSKONTOR
1892
1922
KRISTIANIA

Høiderforholdet er angit
paa situationsplanen
med blyant
Oslo 6 Sept. 22
Hilfsarbeider

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

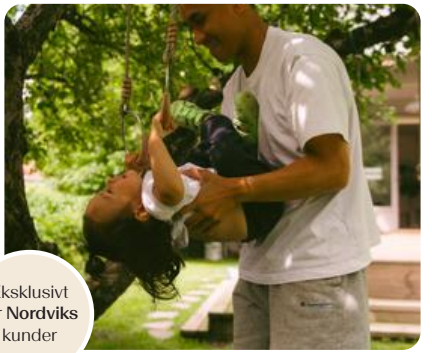
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0024/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johan Svendsens gate 27 0475 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 22, snr 11 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no