Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SVOLDERGATA 22A

Dato: 14.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524946
1894

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 124

Vi viser til bestilling av 20260114 for SVOLDERGATA 22A.

GNR. 211 BNR. 124

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.03.1898.

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

773 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

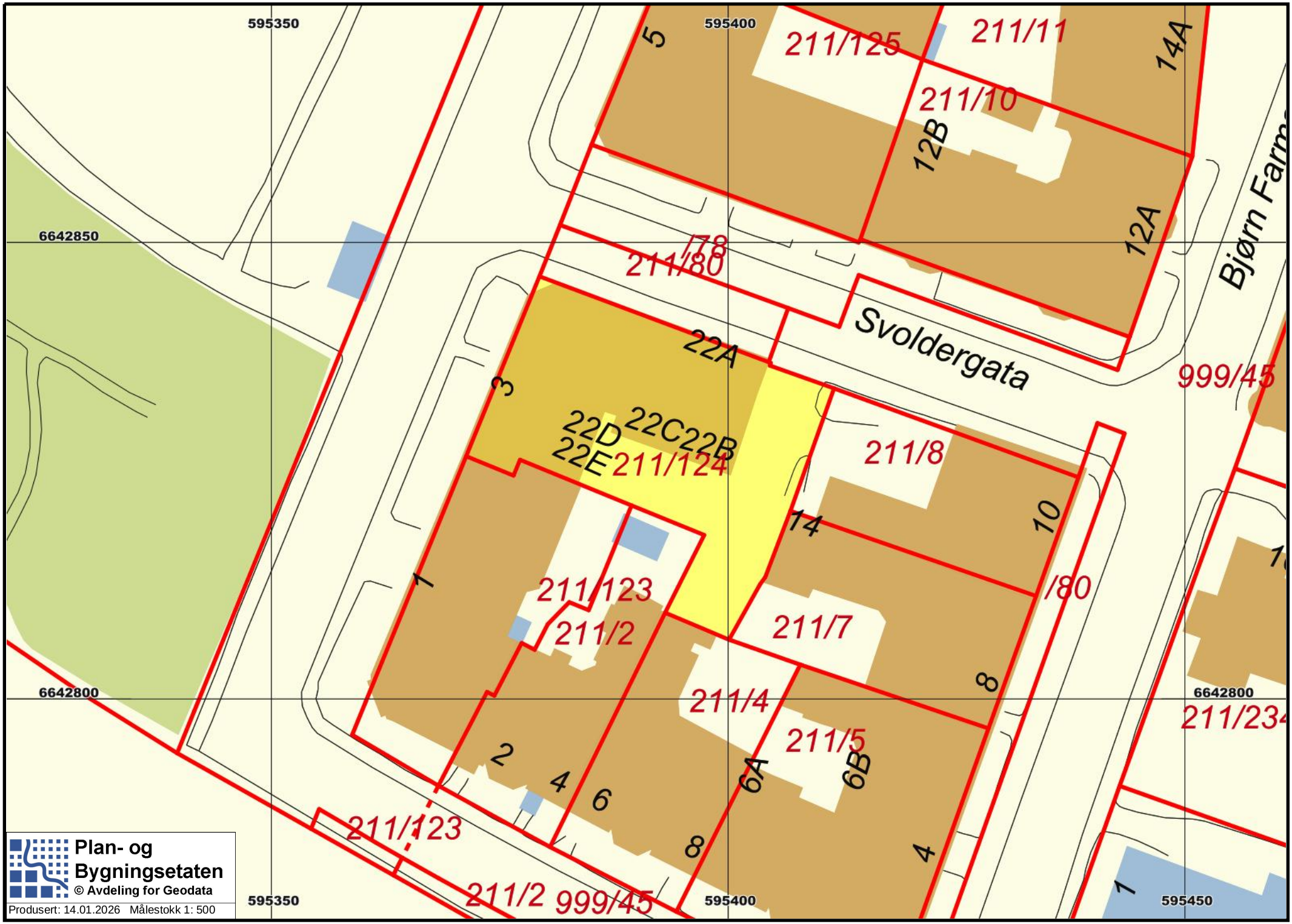
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595350
595400
595450
6642850
6642800
211/125
211/11
211/10
14A
12B
12A
211/80
/78
Svoldergata
Bjørn Farm
999/45
22A
3
22D
22C
22B
22E
211/124
211/8
14
10
1
211/123
211/2
211/7
/80
8
211/4
211/5
6A
6B
2
4
6
8
4
211/123
211/2 999/45
1
211/234
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 14.01.2026 Målestokk 1: 500

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3041
SAMEIET LEIV EIRIKSONSGATE 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LEIV EIRIKSONSGATE 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 19:00, Hos Malin i tredje i etasje.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LEIV EIRIKSONSGATE 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. En sameier som ikke har anledning til å være tilstede på årsmøtet, har anledning til å gi en av eierne eller noen i styret til fullmakt til å representere seg. Dette må skje skriftelig på mail til den du vil skal være din fullmektige.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid fra styret ble konstituert i mai 2024

1.Styret har gjennomført 6 styremøter.

2.I løpet av perioden har vi fått nye sameiere; Anita Farinetti (seksjon 5) og Marina Salim Asbah (seksjon 3). Velkommen til sameiet vårt.

3.Vi har gjennomført to dugnader, i november 2024 og mai 2025. På dugnaden i høst hadde vi også brannøvelse.

4.Vi fikk nytt fiberinternett i juli.

5.Vi har fått redusert priser på forsikring og lån noe.

6.Vi har levert inn Brannmappe til Brann og redningsetaten, noe som var et krav. Inngangsdører i oppgangen må brannsikres, vi har fått et tilbud på kr. 200.000, men har fått godkjent utsettelse på tiltaket til 28.01.2028.- Anbefales at daværende styret innhenter nye tilbud når det nærmer seg.

7.Trappene i oppgangen har fått et lite malingsstrøk der det var nødvendig.

8.Calling-systemet i trappeoppgangen er blitt fikset.

9.Treet i bakgården er blitt stusset, regningen er delt med naboer.

10.Vindusvask ble gjort i mai 2024 og 2025.

11. Generelt ellers løpende mindre vedlikeholdsarbeid der det har vært behov.

Fremtidige planer

1.Løpende male i oppgangen der det er behov.

2.Sprekkene i fasaden/balkongene i LE3 må følges opp løpende. Det er sammenlignet bilder fra 2022 med i år, og det ser ikke ut som det er skjedd noen endringer i sprekker. Styret anbefaler at dette følges opp videre.

3.Brannsikring av dører i hovedtrappen må gjennomføres innen 28.01.2028.

4.Rehabilitering av yttervinduer er et viktig vedlikeholdstiltak. Om styret følger anbefalingene fra Byantikvaren og Kulturminnefondet har vi mulighet til å få støtte med inntil 30 % av kostnadene. Styret anbefaler likevel å utsette dette noen år til økonomien i sameiet er bedre.

5.Styret har mottatt et forslag med ønske om å utbedre inngangspartiet til seksjon 2 og baktrappen, da den blir glatt om vinteren. Styret vil se på mulige løsningsforslag for å sikre at inngangspartiet er trygt om vinteren.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås at spares som en buffer for eventuelt fremtidige vedlikeholdskostnader. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Større vedlikehold

Styret har budsjettert med å brannsikre inngangsdører i hovedinngangen. Siden vi har fått utsettelse på dette til januar 2028 vil sameiet mest sannsynlig bruke mindre på vedlikehold for 2025 enn budsjettert.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune øker løpende kommunale avgifter, og det er varslet en stor økning for 2025. Vi har tatt høyde for dette i budsjettet.

Lån

Sameiet Leiv Eiriksonsgate 3 har lån i OBOS banken på ca. 2,8 millioner. I budsjettet har vi tatt høyde for at det ikke blir rentekutt, og at kostnadene for 2025 er lik det vi hadde i 2024. Dersom det likevel blir rentekutt vil det kun slå ut positivt med et bedre resultat.

Felleskostnader

Basert på regnskap for 2024 og budsjett for 2025 har styret besluttet å ikke øke felleskostnadene i år.

SAMEIET LEIV EIRIKSONSGATE 3
ORG.NR. 990 311 269, KUNDENR. 3041

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	889 596	863 544	889 450	889 728
Andre inntekter	3	1 200	150 503	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**890 796**	**1 014 047**	**889 450**	**889 728**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-32 216	-30 595	-32 431	-33 827
Konsulenthonorar	4	-1 091	-2 625	-4 000	-4 000
Kontingenter		-2 130	-1 990	-2 066	-2 200
Drift og vedlikehold	5	-95 526	-398 114	-113 000	-208 000
Forsikringer		-93 605	-92 798	-95 040	-95 660
Kommunale avgifter	6	-186 233	-157 947	-186 769	-212 966
Energi/fyring		-3 666	-3 927	-5 000	-4 100
TV-anlegg/bredbånd		-50 190	-47 541	-50 000	-50 256
Andre driftskostnader	7	-76 359	-71 204	-100 427	-92 037
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-541 016**	**-806 742**	**-588 733**	**-703 046**
DRIFTSRESULTAT		**349 780**	**207 305**	**300 717**	**186 682**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 122	1 224	90	0
Finanskostnader	9	-213 747	-193 528	-212 700	-212 014
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-212 625**	**-192 304**	**-212 610**	**-212 014**
ÅRSRESULTAT		**137 155**	**15 001**	**88 107**	**-25 332**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		137 155	15 001		

SAMEIET LEIV EIRIKSONSGATE 3
ORG.NR. 990 311 269, KUNDENR. 3041

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 808	402
Forskuddsbetalte kostnader		38 615	26 488
Driftskonto OBOS-banken		174 182	130 108
Sparekonto OBOS-banken		5 878	5 673
SUM OMLØPSMIDLER		**222 484**	**162 671**
SUM EIENDELER		**222 484**	**162 671**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-2 592 858	-2 730 013
SUM EGENKAPITAL		**-2 592 858**	**-2 730 013**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	2 809 560	2 859 293
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 809 560**	**2 859 293**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 271	2 029
Leverandørgjeld		382	9 031
Påløpte renter		1 128	18 672
Påløpte avdrag		0	3 659
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 781**	**33 391**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**222 484**	**162 671**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Leiv Eiriksonsgate 3

Malin Brandtun Lars Brambani Eirik Hegland

Kari Kleivan

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	864 468
Internett	25 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**889 596**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Søppelbrikker	200
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 200**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 091**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-69 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 245
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 486

Kostnader dugnader	-1 294
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-95 526**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-137 741
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-45 772
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-186 233**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 220
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 100
Renhold ved firmaer	-61 260
Andre fremmede tjenester	-253
Kontor- og datarekvisita	-1 327
Bank- og kortgebyr	-2 198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-76 359**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	917
Renter av sparekonto i OBOS-banken	205
SUM FINANSINNTEKTER	**1 122**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-213 747
SUM FINANSKOSTNADER	**-213 747**

NOTE: 10
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	140 707	
Nedbetalt i år	49 733	
		-2 809 560
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 809 560**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Leiv Eiriksonsgate 3

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	889 596	889 450	-146	0 %
Andre inntekter	1 200	0	-1 200	100 %
Sum driftsinntekter	**890 796**	**889 450**	**-1 346**	**0 %**
Driftskostnader				
Regnskapsførerhonorar	-32 216	-32 431	-215	1 %
Konsulenthonorar	-1 091	-4 000	-2 909	73 %
Kontingenter	-2 130	-2 066	64	-3 %
Drift og vedlikehold	-95 526	-113 000	-17 474	15 %
Forsikringer	-93 605	-95 040	-1 435	2 %
Kommunale avgifter	-186 233	-186 769	-536	0 %
Energi/fyring	-3 666	-5 000	-1 334	27 %
TV-anlegg/bredbånd	-50 190	-50 000	190	0 %
Andre driftskostnader	-76 359	-100 427	-24 068	24 %
Sum driftskostnader	**-541 016**	**-588 733**	**-47 717**	**8 %**
Driftsresultat	**349 780**	**300 717**	**-49 063**	**-16 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	1 122	90	-1 032	-1 147 %
Finanskostnader	-213 747	-212 700	1 047	0 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-212 625**	**-212 610**	**15**	**0 %**
Årsresultat	**137 155**	**88 107**	**-49 048**	**-56 %**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 3041 **Selskapsnavn:** SAMEIET LEIV EIRIKSONSGATE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260017
Addresse	Svoldergata 22A		
Postnr.	0271	Sted	OSLO
Selgers navn	Malin Brandtun		
Selgers navn	Jonas Himberg Sørlie		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF skadeforsikring for sameiet, DNB på innbo

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bad 1 (3.etg. v. master bedroom): Ingen feil. Bad 2 (3.etg. v. kjøkken): Svak sprekk flis, sporadisk lukt fra sluk (bruker ikke dusj, så sluk tørker ut, lukt forsvinner med vann). Bad 3 (loft): Svak sprekk og hakk i flis. Separat WC (kverntoalett): Ingen

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

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

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

Bad 1: Utvidet fra WC til bad - totalrenovert BOVG '24. Bad 2: Nye rør fra vask til vaskemaskin ifbm oppussing '24. Bad 3: Forrige eier oppgir: Rørleggermester Andreas Eriksen & Snekkerkompaniet '19. WC: Ny durgoventil ifbm oppussing '24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Sluttrapport, samsvarsærklering og annen dokumentasjon på arbeidet vi har gjort i leiligheten ligger i Boligmappa. Forrige eier bygget ut loftet i 2018-2019. De oppgav i sin egenerklæring at arbeidet var gjort av faglært. Ferdigattest i Boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad 1: Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad 1: Ja

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

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

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

Bad 1: Ja, varmekabler, spotter, belysning i speil, baderomsvifte (ventilasjon) og stikkontakter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bad 1: Ja, dokumentasjon ligger i boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Takarbeid utført før vi overtok, inkludert bytting av skifer 2021 - lånet til sameiet knytter seg til dette. Utført av City Taktekking AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har dokumentasjon i Styrerommet/Obos.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eldre bygg - så det er noe skjevheter i gulv. Oppgitt fra forrige eier: Sprekker i kjellertak rehabilitert i regi av sameiet i 2023.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduer i hovedetasje er eldre og det er derfor noe utettheter. Er også en liten sprekk i vindu på barnesoverommet. Oppgradering av vinduer er en sak som blir sett på av styret, men er foreløpig enighet om å avvente oppgradering/rehabilitering.

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

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

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

Oppgitt av forrige eier: Utført fasadearbeid i 2019 (Plan Entreprenør AS).

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Oppgitt av forrige eier: Fasade: Plan Entrenprenør AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

Loftsutbygging av forrige eier. Forrige eier oppgir Rørleggermester Andreas Eriksen og Snekkerkompaniet AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon ligger under Saksinnsyn på Plan og Bygg og ferdigattest i Boligmappa.

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Gjennomgang og opprydding i elektrisk anlegg ifbm. oppussing 2024, ny oppdatert kursfortegnelse

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroll og Samsvarsærklering ligger i Boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Loftsutbygging av forrige eier.Forrige eier oppgir: "Det har tidligere vært hybel i del av 3.etg med inngang fra baktrapp. Denne ble innlemmet i selve leiligheter før vi overtok"

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest på loftsutbygging fra Plan og Bygg: "Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer"

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brannsikringskrav av gården i 2022. Brorparten er gjennomført. Det resterende omhandler å brannsikre inngangsdører, eksempelvis tette brevsprekk. Dette skal gjøres ila 2027.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har ikke opplevd innsekter/skadedyr på eiendommen. Sameiet har forebyggende avtale med Pelias Skadedyrskontroll for å forhindre skadedyr. Pelias rapporterte om noe gnag fra mus (ikke rotter) på åter utendørs fra sist kontroll i desember.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

4 felles parkeringsplasser i bakgård. Opplever svært sjeldent problemer med å finne parkering, enten i bakgård eller soneparkering rett utenfor hovedinngang.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 25.01.2026

Signert av *Malin Brandtun*

Signert av *Jonas Himberg Sørlie*

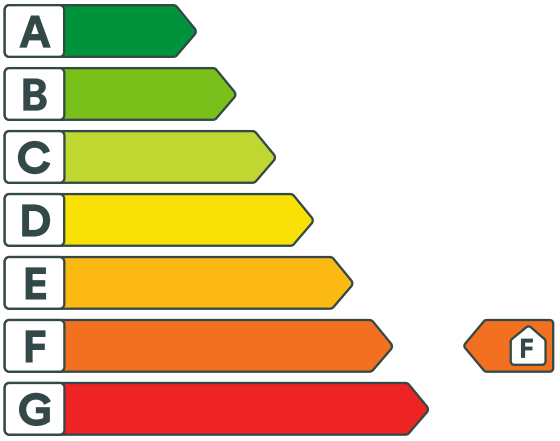
Initialer selger:
M B
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Svoldergata 22A, 0271 OSLO**	
Dato for energimerking **25.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250033**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80493525**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **124**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1903**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **177,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **177,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **262,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **262,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 960 kWh**

Svoldergata 22A, 0271 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: 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 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

GARTNERFUGLEN ARKITEKTER AS
Hegdehaugsveien 14
0167 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.06.2023
Astrid Rohde Wang	201715881 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jørgen Ekseth Lundsaunet	

Adresse:	LEIV EIRIKSSONS GATE 3	Eiendom:	211/124/0/0
Tiltakshaver:	MARIANNE CECILIA MOBRAATEN	Søker:	GARTNERFUGLEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Leiv Eirikssons gate 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer, mottatt 30.05.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:			
Beskrivelse	*Tegningsnr*	*Dato*	*PBE-id*
Situasjonsplan	A001	28.04.2017	1/15
Plan 3 etasje	A101	28.04.2017	1/31
Detaljsnitt	A201	27.09.2017	1/37
Plan loft - som bygget	A102	28.03.2023	10/5
Takplan - som bygget	A103	28.03.2023	10/6
Snitt - som bygget	A200	28.03.2023	10/7
Fasade sør - som bygget	A300	28.03.2023	10/8
Fasade øst - som bygget	A301	28.03.2023	10/9

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsaunet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
MARIANNE CECILIA MOBRAATEN, LEIV EIRIKSSONS GATE 3, 0271 OSLO

Husordensregler

Gjeldende for sameiet LE3 som består av Svoldergata 22 A, B, C, D og E,
samt Leiv Eirikssons gt. 3.

Husordensreglene er gjeldende fra 7 mai 2021

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder bestemmelser og opplysninger som ivaretar hensynet til fellesskapet og sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne forplikter seg til å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstandene og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer påser at husordensreglene blir overholdt, og styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

2. Ro og orden

2.1 Hver sameier bes overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne skal sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager bør det vises særlig hensynsfullhet.
- I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager bør det vises særlig hensynsfullhet.

- Ved spesielle situasjoner (renovering, selskapeligheter mm.), som kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er informert om dette på forhånd.

3. Leiligheter (boligseksjoner)

3.1 Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer bl.a. vann og avløp, sluker, innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Det vises forøvrig til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven fra 2017).

4. Balkonger og Terrasser

4.1 Det skal vises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrasser og balkonger. Pga brannfare tillates kun bruk av gass eller elektrisk grill.

4.3 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder kan det være nødvendig å måke/fjerne snø og vann fra terrasser og evt balkonger for å hindre ødeleggelser og overbelastning. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.4 Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være forsvarlig sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind. Det vises her til generelt erstatningsansvar.

4.5 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne må sørge for å holde de ytre og indre felles inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier skal man unngå å ha private gjenstander i innvendige fellesområder, dette innebefatter sko, møbler o.l.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i, eller gjøre andre endringer av utvendige og innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres under trappen i nederste etasje.

5.5 Det er satt av arealer til sykkelparkering i bakgården og i kjelleren.

5.6 Ta hensyn når du røyker i de utvendige fellesområdene.

6. Renovasjon

6.1. Sameiet disponerer 2 søppelbeholdere som er plassert i bakken ned fra Svoldergt. Det er en for papir og en for annet husholdningsavfall. Husholdningsavfall forstås som den grønne posen for matavfall, den blå for plastikk og en generell pose for annet restavfall. Papir er alt resirkulerbart papir som aviser, kartonger mm. Kartonger skal brettes sammen og deles i biter.

6.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelbeholderne.

6.3 Glass- og metallemballasje henvises til kommunens utplasserte containere i nærområdet.

6.4. Alt annet avfall skal leveres på kommunens miljø- og gjenbruksstasjoner. Se appen Oslonøkkelen for nærmere informasjon eller kommunens hjemmeside.

7. Parkering

7.1 Retningslinjer for parkering på sameiets fire parkeringsplasser i bakgården:

1. Parkering i bakgården skal skje på (de fire) oppmerkede plassene.
2. Parkering skjer etter "sist-til-mølla" prinsippet. Det innebærer at vi parkerer i gatene i omegnen i det omfang det er plass. Dette for å sikre at beboere som kommer hjem på kvelden kan benytte en av de fire plassene i bakgården.
3. Parkeringsplassene i bakgården skal dekke dag-til-dag behov.
   - plassene skal derfor ikke benyttes for parkering av bil ved ferie/reise
   - beboere må bytte på å bruke plassene, slik at alle slipper til
4. Parkeringsplassene er forbeholdt sameiere, eller deres leietagere.
5. Dersom leiligheten benyttes til kortidsutleie er det for leietagerne ikke anledning til å benytte parkeringsplassene i bakgården.
6. Hver leilighet kan parkere bare en bil på sameiets parkeringsplasser. Brukes en annen bil enn den man normalt disponerer skal bilen merkes med beboers navn.

Sameiere som har leietakere plikter å videreformidle denne informasjonen til sine leietakere ved innflytting.

7.2 Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for sameiers regning og risiko i.h.t. vedtektene.

7.3 Styret oppfordrer generelt sameiere med bil til å skaffe seg beboerkort for parkering i bydelen vår. Ved behov for lading av elbiler anbefales ladestasjonene i Bjørn Farmannsgate.

8. Dyrehold

8.1 Dyrehold er tillatt, men sørg for at det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene.

9. Forsikringer og skader

9.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

9.2 Skade som antas å kunne dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, må uten ugrunnet opphold meldes styret.

9.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

10. Sikkerhet

10.1 Alle dører inn til bygningen er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til beboere av gården.

10.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørtelefonen ved inngangsdøren. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget.

10.3 Alle utgangsdører og dørene inn til kjeller og loft skal være låst til enhver tid.

11. Eierskifte og utleie

11.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til Styret i.h.t. vedtektene.

11.2. Viser forøvrig til regler om kortidsleie i vedtektene.

12. Postkasser og dørtelefon

12.1 Det tillates ikke navnelapper av papir på disse innretningene. Postkassene skal ha standardskilt bestilt på https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004 Adressemerking av dørtelefonen foretas av styret. Endring av navn sendes styret på mail: LE3post@gmail.com.

13. Dugnad(er)

13.1 Sameiere, alternativt sameieres leietakere oppfordres til å delta på sameiets dugnad(er). Formålet med dugnadene er å holde fellesområdene våre ryddige og fine, samt å skape et godt samhold i gården.

Styret 7.5.21

Godkjent på årsmøtet 9.6.2021

Natalie Wintermark
styreleder

Gro Sæther
protokollvitne

Børre A. Børretzen
protokollfører

Nabolagsprofil

Svoldergata 22A - Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	5 min 0.4 km
Filipstad Linje VY66, NW192	8 min 0.7 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	16 min 1.4 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	20 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	17 min 1.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørn Farmanns gate 12-16 - 10908	1 min
Bjørn Farmanns gate 12-16 - 10910	1 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

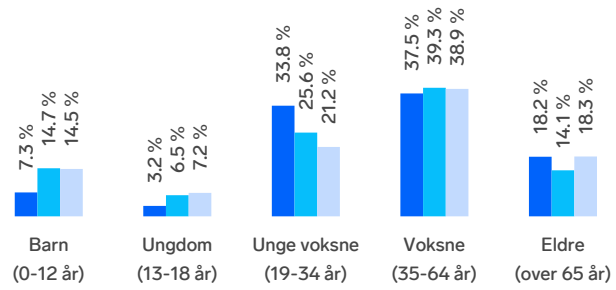
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år) 27 barn	6 min 0.4 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	7 min 0.5 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Skillebekk Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Extra Gimle	9 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

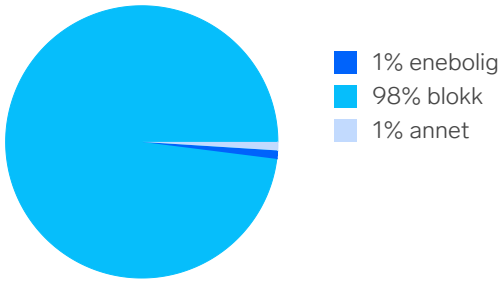
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Reichweins plass balløkke Ballspill	12 min 0.9 km
Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	12 min 0.9 km
SATS Solli plass	11 min
Studio Jobbsprek	16 min

Boligmasse



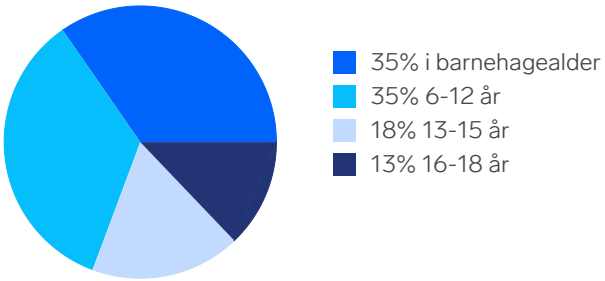
«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

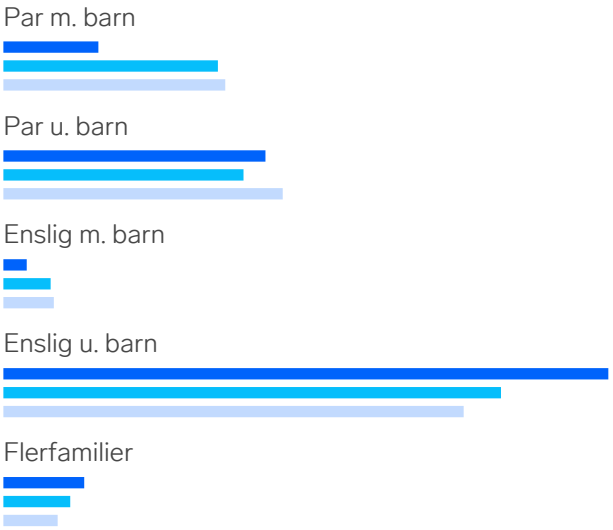
Varer/Tjenester

Aker Brygge	15 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



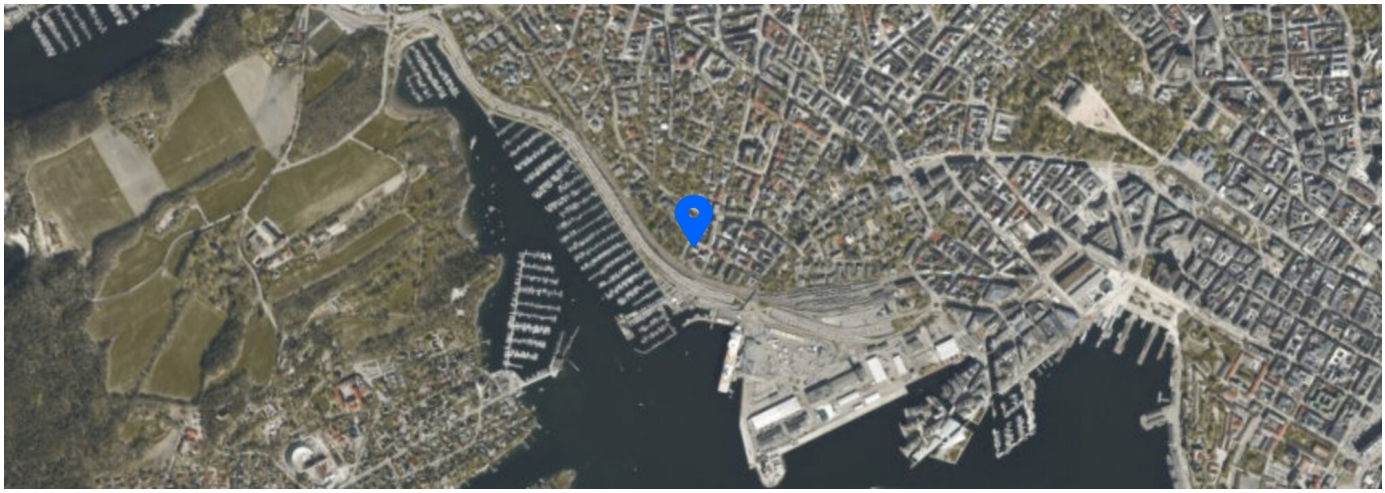
0% 57%

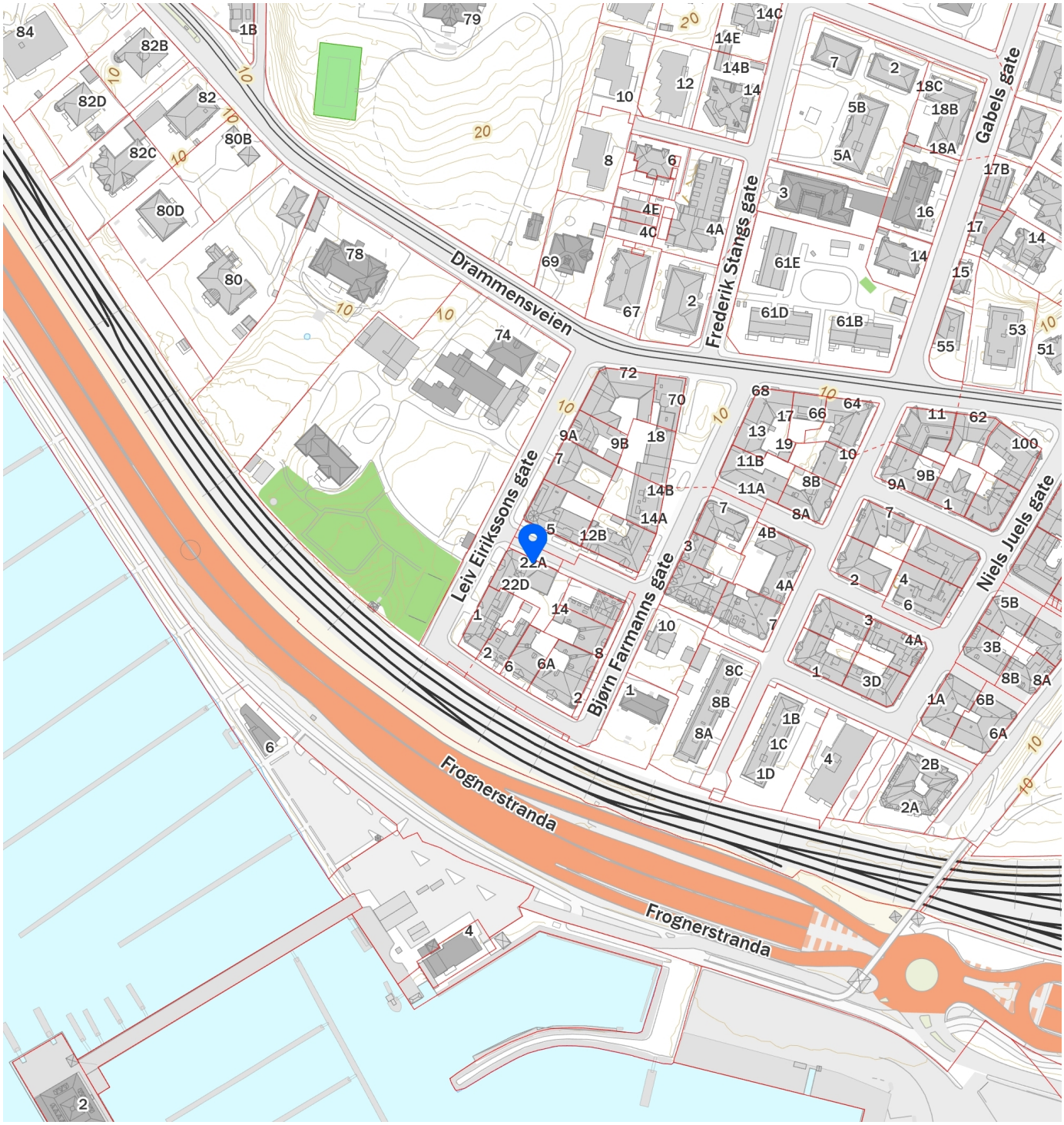
Skillebekk vestre/Frogner sørøst
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





FINN

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Leiv Eiriksonsgate 3

Møtedato: 21.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Børretzen & Kleivan, 3. etg.

Til stede: Børre A. Børrretzen, Kari Kleivan, Marie Borchenius, Herman Wintermark, Eirik Hegland, Malin Brandtun, Lars Brambani, Mads Gjertsen

Hans Landsværk representert ved fullmakt oversendt styreleder på mail.

Totalt 10 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Kari Kleivan.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kari Kleivan valgt.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Eirik Hegland valgt. Som protokollvitne ble Lars Brambani valgt.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. **Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Saksframstilling: Se vedlegg 3A til innkallingen. Det stemmes over om styret skal gå videre med å utrede denne muligheten.

Forslag til vedtak: Styret undersøker saken videre, spesielt med tanke på å få redusert omkostningene.
Vedtak: Godkjent (styret undersøker videre, endelig tilbud/beslutning må godkjennes av sameierne)

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Malin Brandtun valgt.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Lars Brambani valgt.

Som styremedlem for 1 år, ble Kari Kleivan valgt.
Vedtak: Godkjent

Transaksjon 09222115557518185013 BESKRIVTET Signert KK, LB

Møtet ble hevet kl.: 19:01. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Kari Kleivan

Fører av protokollen
Navn: Eirik Hegland

Protokollvitne 1
Navn: Lars Brambani

Ved valgene på årsmøtet og har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Malin Brandtun	Svoldergata 22 A (seksjon 9/11)	2 år
Styremedlem	Eirik Hegland	Svoldergata 22 E (seksjon 13)	1 år igjen
Styremedlem	Lars Brambani	Svoldergata 22 A (seksjon 4)	2 år
Styremedlem	Kari Kleivan	Svoldergata 22 A (seksjon 10/12)	1 år

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Transaksjon 09222115557518185013 Signert KK, LB

LE-3 GENERALFORSAMLING 21/5-24

BØRRE A. BØRRETZEN
KARI KLEIVAN
MARIE BORCHSENIUS
Herman Wistemark
Eirik Hegland
Malin Brandtun
Lars Brambani
Mads Gjertsen

9 - AV 13 SEKSJONER

~~FRAVÆR KONSERNSJEF~~

FULLMAKT FRA HANS LANDSVÆRK.

Transaksjon 09222115557518185014 Signert KK, LB

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518185014

Dokument

3041 Protokoll årsmøte 21.5.24-5
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2024-05-23 13:06:57 CEST (+0200) av SMB (S)
Ferdigstilt den 2024-05-24 13:58:58 CEST (+0200)

Initiativtaker

SMB (S)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

Kari Kleivan (KK)
kari.kleivan@gmail.com
+4790 91 55 61
Signert 2024-05-23 13:32:07 CEST (+0200)

Lars Brambani (LB)
lars.brambani@mfa.no
+4748208300
Signert 2024-05-24 13:58:58 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151657/ 86524946

Adresse: SVOLDERGATA 22

Gnr/Bnr: 211/124

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

595300 595400 595500

6642900 6642800 6642700

Spesialområde - bevaring (1.ambassade 2.bolig) S-3126,20.9.89 Se reg. best.

Drammensveien

S-3126,20.9.89

Vitenskapsakademiet

Spesialområde - bevaring almennyttig formål 2. bolig) S-3126,20.9.89 Se reg.best.

Felt B2

Felt B

Felt A

Gr. før beb.

Spesialområde - bevaring (ambassade) S-3126,20.9.89 Se reg.best.

Felt C

Felt D

Leiv Eirikssons gate

Forretning og kontor i 1. og 2. et.

Friområde (park) S-1949,26.9.74

Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U 1,4 S-1949, 26.9.74 Endr. av par.6, sak 413/76 Endr. av par.5, S-2395

Forretning i 1. og

Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U.1,4 S-1949,26.9.74 Endret par.6,sak 413/76 Endret par.5,S-2395

Bjørn Farmanns gate

Eivind Astrups gate

999/797

Svoldergata

Forhage

S-161GO.17.10.40.V.B.I

Byggeområde for bolig Vedt.10.10.91 (S-1949)

Byggeområde for kontor i kjeller Vedt.10.10.91

Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende service-formål U 1,4 S-1949,26.9.74 Endr.av paragraf 6 sak 413/76 Endr.av paragraf 5 S-2395

Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende service-formål U 1,4 S-1949,26.8.74 End.par.6 sak 413/76 End.par.5 S-2395

Gabels gate

Skarpsnogata

R=450

Havnepromenade

H9 Forsamlingsarealer

S18 Parkeringsplasser S-5093, 24.6.20 se reg.best.

H810_1

H810_10

H190_2

o_Annen veigrunn - grøntareal AG1; S-5094

o_Annen veigrunn - grøntareal AG1

o_AG1

o_Sykkelvei S1

Frognerstranda

E18

Drammensveien

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151657/ 86524946
Deres ref.:
Adresse: SVOLDERGATA 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/124

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- 6230 - Småbåthavn

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151657/86524946
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

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197401375

Lovverk: BL 1965

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: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Svoldergata 22A
0271 OSLO
Gnr./Bnr.: 211/124
Seksjonsnr. : 11
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 180 m² (BRA-i: 177 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 180 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Magnus Slåtsveen

Mobil: 91732106

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.01.2026
Referansenummer	15078441
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0017
Hjemmelshaver/selger	Malin Brandtun/Jonas Himberg Sørlie
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Malin Brandtun
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-3 °C
Rapportdato	26.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Svoldergata 22A
Postnummer/sted	0271 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	211/124
Seksjonsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 779 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1903	2018/2019	

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Leiv Eiriksonsgate 3 beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet består av 13 seksjoner og har felles tomt. Felles tomt opparbeidet med blant annet: Asfaltert adkomst, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende yttervegger av murkonstruksjon. Etasjeskiller av tre. Utvendige fasader i pussede/malte flater. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entrédør og slett entrédør med brannklasse EL30. Koblede vinder og balkongdør med to-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer, tofløyet balkongdør og balkongfoldedør med to og tre-lags glass fra 2019. Oppvarming med varmepumpe kombinert med vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje og loftetasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av 3.etasje med entré, vindfang, to soverom, stue, kjøkken/spisestue, to baderom og toalettrom. Loftetasje med gang, stue/kjøkken, baderom, to soverom og rom benyttet som soverom.

Utgang fra kjøkken/spisestue til balkong.

Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 1		Vannrør	8	
Våtrom - Baderom 2		Ventilasjon	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Våtrom - Baderom 3		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Annet	10	
Kjøkken - Kjøkken 3.etasje		Overflater gulv	10	
		Vannrør	10	
Kjøkken - Loftetasje		Vannrør	11	
		Ventilasjon og avtrekk	11	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	11	
Øvrige rom		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Loft - innredet		Konstruksjonsoppbygging	12	
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetsmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		3		3	
		Kjellerbod.			
3.etasje	124			124	3
	Entré, vindfang, to soverom, stue, kjøkken/spisestue, to baderom og toalettrom.				Balkong.
Loftetasje	53			53	26
	Gang, stue/kjøkken, baderom, to soverom og rom benyttet som soverom.				Takterrasse.
SUM	177	3		180	29
	Total bruksareal: 180 m²				

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rom benyttet som soverom er ikke måleverdig grunnet skråtak og lav takhøyde. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av rom benyttet som soverom og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealet er derfor ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 57 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 53 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.

Leiligheten består av Seksjonsnr 9 og 11.

Utgang fra kjøkken/spisestue til balkong på 3 m2 (TBA).

Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse på 26 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 177 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom 1

Baderom fra 2024. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil med belysning over servant. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmaturer tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG i	Sanitærutstyr / innredning	Det vurderes og være montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Vannrør	Tilførselsrør av kobber i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Baderom 2

Baderom fra 2013 (i følge eiers opplysninger). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur speil på vegg over servant. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG i	Overflater himling	Det er registrert riss/sprekker i plateskjøter i himling. Vurdert å være av kosmetisk betydning.
TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte vurderes og ikke være av tilstrekkelig størrelse. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er i tillegg registert en sprukket gulvflis ved dør. Eventuell utbedringer anbefales.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Dreneringsrør fra fordelerskap plassert i dusjsone. Dette er en uheldig plassering siden området er utsatt for høy fuktbelastning. TG2 er satt for å belyse risiko for fukt i konstruksjon.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Baderom 3

Baderom fra 2018/2019 (i følge eiers opplysninger). Flislagt gulv med varme. Flislagte og malte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning over servant. Innmurt badekar med skillevegg i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på vegg. Varmtvannsbereder på ca. 187 liter er plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Fall til sluk er vurdert til å være mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av badekar med dusjvegger er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av badekar forutsettes.
TG i	Vannrør	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.
TG i	Sanitærutstyr / innredning	Det vurderes og være montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 39,7 %, temperatur 17,3 grader C og duggpunkt 3,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt. Det er i tillegg registert ett hakk i en gulvflis.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.
	Annet	Varmtvannsberederen er plassert i himling, og en eventuell utskifting utløser større arbeider.

Kjøkken - Kjøkken 3.etasje

Gulvflater belagt med gulvbord av tre. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater samt stukkatur og rosett. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate med nedsenket servant med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Nedfelt induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovner og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har komfyrvakt.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG 2	Overflater gulv	Gulvbord av tre bærer preg av slitasje samt merker/hakk. Bør ses i sammenheng med gulvets alder. Eventuell fornyelse kan vurderes.
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Kjøkken - Loftetasje

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Stikkontakt på vegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Nedfelt induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har komfyrvakt.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Avløpsrør - Innredning

TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate belagt med fliser. Vegger i malte flater og teglstein. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Frittstående kverntoalett. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør

TG 2	Ventilasjon	Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
TGIU	Sanitærutstyr / innredning	Kverntoalett er ikke undersøkt. Dette krever spisskompetanse.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med gulvbord av tre og parkett. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater samt Himlinger med stukkatur og rosett. Profilerte innerdører.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater himling - Overflater vegger

TG 2	Overflater gulv	Gulvbord av tre bærer preg av slitasje samt merker/hakk. Bør ses i sammenheng med gulvets alder. Eventuell fornyelse kan vurderes.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved Stue og vindfang har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes. Innerdør bærer preg av alder/ slitasje. Bør ses i sammenheng med dørenes alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater. Slette innerdører.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Deler av loftet er bruksendret fra råloft til beboelsesrom. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Vedovn i stue. Skorstein fra byggeår. Skorstein av teglstein. I følge eiers opplysninger ble pipeløp oppgradert med stålrør i 2013.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Trapp av metall. Rekkverk av metall og håndløper av tre.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er registrert manglende rekkverk i deler av trappen samt rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 3.etasje

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: Stue og kjøkken.

TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i 3.etasje.

Høydeforkjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 40 mm i kjøkken og 10 mm i stue.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Loftetasje

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: stue/kjøkken og soverom 3.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skjevhetsmåling

TG i	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i loftetasje. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 9 mm i stue/kjøkken og 5 mm i soverom 3.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder på ca. 187 liter fra 2018 er plassert i himling på baderom 3. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2011 er plassert i himling i vindfang. Fordelerskap er plassert på vegg i baderom 3, vindfang og kjøkken. Vannrør av typen rør-i-rør, forkrommede rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Ventilasjon med mekanisk avtrekk fra baderom og kjøkken i 3 etasje. Stoppekraner er plassert i inspeksjonsluke på baderom 1 og i fordelerskap. Oppvarming med varmepumpe.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Ventilasjon

TG 2	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Lufteledningen tilknyttet kverntoalett for avløpssystemet er ikke ført til det fri, men er avsluttet i vegg med durgoventil. Systemet bør bygges om og lufteledningen bør føres til det fri.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfang. Måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget).

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke besiktiget da det er redusert tilkomst til varmtvannsbereder da de er plassert i himling.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja, men knapper på ventilator kjøkken 3 etg. kan henge litt. Videre opplyser eier at 2 av 8 spotter i skap på kjøkken 3 etg. er defekte"

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget: Selger opplyser om at 2 av 8 spotter i skap på kjøkken 3 etg. er defekte". Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget installert etter 1999 samt manglende dokumentasjon/ukjent oppgraderingshistorikk på eldre deler av anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres at el-arbeider er utført iht krav. Det er derfor registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Dører og vinduer

Profilert entrédør og slett entrédør med brannklasse EL30. Koblede vinder og balkongdør med to-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer, tofløyet balkongdør og balkongfoldedør med to og tre-lags glass fra 2019.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Takvinduer

TG i	Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
TG 2	Vinduer	Koblede vinduer fra ukjent årstall er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Dører	Balkongdør fra ukjent årstall i 3.etasje av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken til balkong. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av metall og tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 90 cm.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse. Gulvflate belagt med terrassebord. Takterrassen har utebelysning, stikkontakt og markise. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til ca. 117 cm.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG 2 Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr:Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner:ja
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:
Entrédøren oppfyller ikke branntekniske egenskaper etter krav i dagens byggtekniske forskrift.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca:

3. etasje:
Kjøkken: 3,13 meter til 2,18 meter.
Stue: 3,2 meterEntre: 3,23 meter.
Baderom 1: 2,39 meter.
Baderom 2: 2,7 meter til 2,14 meter.
Toalettrom: 1,98 meter.
Soverom 1: 3,15 meter til 2,38 meter.
Soverom 2: 3,21 meter til 2,23 meter.

Loftetasje:
Stue/kjøkken: 3,14 meter til 0,5 meter.
Baderom 3: 2,08 meter.
Soverom 3: 3,16 meter til 0,5 meter.
Soverom 4: 3 meter til 0,54 meter.

Til informasjon:
Toalettrom og baderom 3 har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Til informasjon:
Rom benyttet som soverom avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt diverse FDV-dokumentasjon. Fremlagt arbeidsbeskrivelse av rørarbeider på baderom.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 2024.09.09 , arbeidene gjelder rehabilitering av bad, soverom. Rydde opp i en del rør og kabler på loft.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 23.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk baderom 1]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk baderom 2]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk baderom 3]

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LEIV EIRIKSSONSGT. 3

Vedtatt på årsmøte
9.6.2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Leiv Eirikssonsgt. 3 har gårdsnummer 211 og bruksnummer 124 i Oslo kommune. Sameiets adresse er Leiv Eirikssonsgate 3 samt Svoldergata 22 A, B , C, D, E. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.12.1988.

Sameiet består av 13 seksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. 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, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Seksjonene skal kun anvendes til boligformål.

Korttidsutleie av boligseksjon(er) er i henhold til eierseksjonsloven §24 definert som utleie på under 30 døgn. Loven gir anledning til kortidsutleie på inntil 120 dager i løpet av ett år, med anledning til å regulere dette i sameiets vedtekter. I vårt sameie har vi vedtatt et tak for slik utleie på 60 døgn i løpet av et år.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, og skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

Juridiske personer kan ikke kjøpe leilighet/seksjoner i sameiet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. 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 sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Da ingen seksjoner har egne parkeringsplasser henvises det inntil videre til ladestasjonene i Bjørn Farmannsgate.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering/bruksendring.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt eller slik at det er til unødig eller urimelig sjenanse for beboerne i leilighetene.

Parkeringsplasser i bakgård og nedkjøring til bakgård eies av sameiet. Benyttelse reguleres av husordensreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsregler kan styret - etter forutgående varsel på minst tre dager til sameier og evt. leietaker - fjerne bil/gjenstander tilhørende sameier/leietaker, for sameiers regning og risiko. Sameier plikter å dekke sameiets kostnader ved borttauing. Eventuell regress mot leietaker er et anliggende mellom den enkelte sameier og dennes leietaker. Dersom leiligheten benyttes til kortidsutleie (ref punkt 2.3.) er det ikke anledning til å benytte parkeringsplassene i bakgården.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Opparbeidelse av boder i henhold til tinglyste seksjoneringstegninger belastes sameiet som en fellesutgift.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter bl.a.:
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og AC anlegg
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

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.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Enhver betydelig midlertidig eller varig teknisk endring, ombygging, bruksendring, omseksjonering av egen seksjon, eller arbeider i og ved egen seksjon eller på eiendommen, skal forelegges styret i skriftlig form med nødvendig dokumentasjon, til orientering og godkjenning, minimum 30 dager før tiltakene iverksettes. Styret kan ikke motsette seg sameierens tiltak uten saklig grunn

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets 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. Se også siste ledd under punkt 5.1.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over kulturminner – med de forpliktelser og begrensninger det medfører.

5.4. Spesielle bestemmelser

Sameierne kan ikke motsette seg at det etableres adkomst og trapp fra eksisterende hovedtrapp og opp til seksjon 11 og 12 på loftet, slik at disse kan tas i bruk som selvstendige boligenheter i samsvar med offentlige krav. Kostnadene til slik etablering bæres dog av seksjonenes eiere.

Styret kan ikke motsette seg et slikt tiltak. Orienteringsplikt til styret omfatter også slike tiltak.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTE (ORDINÆRT SAMEIERMØTE)

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Årsmøte/ordinært sameiermøte

Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte/ordinært sameiermøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst tre uker. Endelig agenda og dokumentasjon sendes senest åtte dager før møtet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene møtet skal behandle. Skal møtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet (ordinært sameiermøte) 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 sameiermøtet
a) behandle styrets årsrapport.
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet/sameiermøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av årsmøtet etter 7.5 annet ledd, kan sameiermøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet/sameiermøtet og stemmer for det, kan sameiermøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt sameiermøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet/sameiermøtet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på sameiermøtet 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.

Styremedlemmer, forretningsfører, evt. revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på sameiermøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet/sameiermøtet

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet/sameiermøtet. Særlige begrensninger i årsmøtet/sameiermøtets myndighet.

Beslutninger på sameiermøtet 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.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet/sameiermøtet 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, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiermøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet/sameiermøtet 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.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet/sameiermøtet

På årsmøtet/sameiermøtet 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.

7.13. Protokoll fra årsmøtet/sameiermøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet/sameiermøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet/sameiermøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. 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.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 – 3 styremedlemmer. På årsmøtet skal det velges 3 styremedlemmer i tillegg til styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene inkl. styreleder tjenestegjør i to år. Minst ett av styremedlemmene skal være på valg hvert år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. 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. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles oppdrag, rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. 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, evt. ved hjelp av forretningsfører.

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.

Vedtatt på årsmøte 9.6.2021 og signert av

Natalie Wintermark	Gro Sæther	Børre A. Børretsen
Styreleder	Protokollvitne	Protokollfører