


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 General Birchs gate 32 A, 0454 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 217, bnr. 155, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 05.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 22779-1004

Referansenummer: VM5517

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll

Uavhengig Takstingeniør

ch@norskeboligrapporter.no

416 43 719

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1901

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Flis, tregulv og parkett.
- Vegger: Tapet, panel, flis, sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: tapet, sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,89 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med

tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad og kjøkken i følge eier.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

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

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>
Aksomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aksomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aksomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

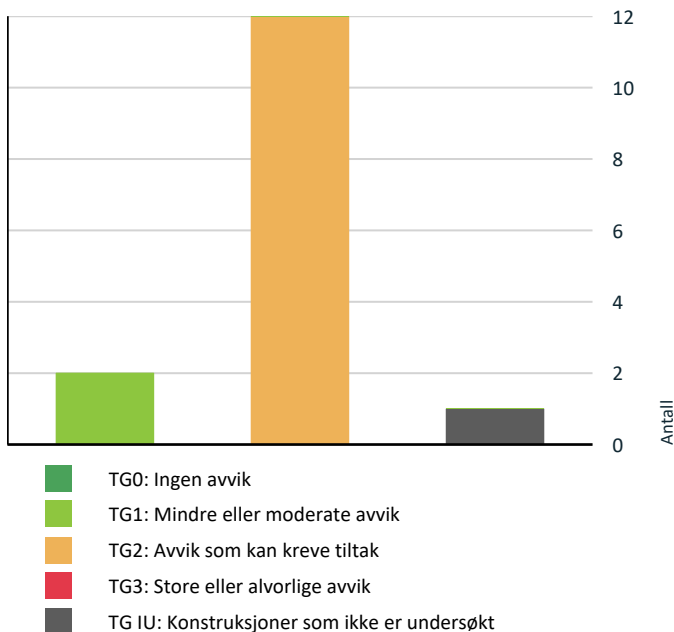
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)


! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1901

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1984 og 1985.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

- Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling. .

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédører, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNENDIG

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Enkelte med glassfelt.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbildet.

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2009.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og belegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert riss og slitasje i veggbelegget på badet. Overflaten fremstår med alders- og brukspregede skader. Riss og slitasje kan redusere beleggets fuktbeskyttende egenskaper og medføre økt risiko for fuktinntrengning over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.
- Sluket har begrenset tilgjengelighet for rengjøring og kontroll. Dette gjør vedlikehold mer krevende, og manglende rensing kan føre til redusert avrenning. Forholdet gir noe økt risiko for vannansamling og fuktrelaterte skader over tid dersom sluket ikke følges opp jevnlig.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.
- Det er benyttet glassbyggerstein i våtsone ved badekar. Løsningen avviker fra dagens anbefalte utførelser for våtrom. Glassbyggerstein i våtsone er en konstruksjon som kan være utsatt for fuktgjennomgang/svikt i fuger og overganger over tid.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Badekaret har ikke inspeksjonsluke. Området under karet kan derfor ikke kontrolleres uten demontering. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet, slik at tilstanden kan kontrolleres jevnlig.

- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på den innebygde sisternen. Når dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at løsningen har tilfredsstillende lekkasjesikring. Eventuelle lekkasjer kan derfor være vanskeligere å oppdage og kan over tid føre til fuktpåvirkning i omkringliggende konstruksjoner.

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking bak dusjsone ble ikke utført da veggen grenser mot fellesareal. Det ble forsøkt å gjennomføre hulltaking i tilstøtende vegg utenfor dusjsonen, men dette lot seg ikke gjøre på grunn av massiv trekonstruksjon i vegg. Konstruksjonen er derfor ikke kontrollert ved hulltaking, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner og øvrige tilgjengelige undersøkelser.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2007. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Hvitevarer: Kjøl/frys, komfyr, vaskemaskin og vaskemaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Automatisk lekkasjestopper er ikke installert, da dette ikke var påkrevd da innredningen ble byttet, siden de originale vannrørene fortsatt brukes. Dette innebærer at lekkasjer ikke stoppes automatisk. Det anbefales å installere en vannstopper, men det er ikke obligatorisk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Innredningen har svellinger.
Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Kullfilterventilator er montert. Spalte vindu for lufttilførsel.

Tilstandsrapport

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og plast. Synlige vannrør i plast. Innvendige stengeventiler til kjøkken er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen.

Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.

- Rørene er ikke tilfredsstillende klemt/festet.

Dette gjør at rørene kan bevege seg, noe som kan føre til slaglyd, i tillegg til at rørene er mer utsatt for skader.

- Deler av vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Hovedstoppekran ble ikke lokalisert under befaringen.

Manglende lokalisering av hovedstoppekran kan vanskeliggjøre rask avstengning av vannforsyningen ved lekkasjer eller andre hendelser. Forholdet medfører økt risiko for vannskader, og kostnader må påregnes for lokalisering, etablering eller utbedring dersom stoppekran ikke finnes eller ikke er tilgjengelig. Det anbefales å avklare plassering og funksjon.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Deler av rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter, produsert i 2006.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

- Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende.

Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1901 Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

Nordlyset AS utførte lys rehabilitering av korridor, kjøkken og bad i 2021.

Beskrivelse samsvarserklæring:

Eksisterende anlegg.

Skiftet kablene på lys.

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring og anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko> Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 75 | | | 75 | |
| Loft | | 3 | | 3 | |
| 1. Etasje | | 1 | | 1 | |
| SUM | 75 | 4 | | | |
| SUM BRA | 79 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue | | |
| Loft | | Bod | |
| 1. Etasje | | Bod | |

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Det er en bod i kjeller på ca 11 m². Denne er ikke medregnet i arealet grunnet lav takhøyde.

Bod på loft har større gulvareal, det er kun målbart areal som er med i beregningen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist faktura på følgende opplyste arbeider:
Nordlyset AS: Lys rehabilitering i korridor, kjøkken og bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 05.6.2026 | Cristopher Hummervoll | Takstingeniør |
| | Stefano Cirocchi | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|--------------------|------------------|---------------|
| 301 OSLO | 217 | 155 | | 3 | 781 m ² | Eiendomsverdi.no | Ikke relevant |

Adresse

General Birchs gate 32 A

Hjemmelshaver

Renzi Anastasia, Cirocchi Stefano

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 05.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 05.06.2026 | Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Eiendomsverdi.no | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 05.06.2026 | Eiers opplysninger, gitt under befaringen. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 12.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Egenerklæring

General Birchs gate 32 A, 0454 OSLO

15 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

General Birchs gate 32 A

Postadresse

General Birchs gate 32 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd fast i boligen hele tiden siden vi kjøpte den i 2015, og det har ikke vært lengre perioder hvor vi ikke har bodd i boligen.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Renzi, Anastasia

Selger

Ciocchi, Stefano

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det oppstod vannlekkasje fra leiligheten i 2. etasje grunnet feil kobling/montering av røropplegg til varmtvannsbereder (VVB). Lekkasjen førte til fukt/vann i vår leilighet i 1. etasje, hovedsakelig i taket på badet.

Det ble opprettet en skadesak hos sameiets forsikringselskap. Gjensidige. Det ble utført undersøkelser av mulig fukt/vann på bad og kjøkken i leiligheten i 1. etasje. Det ble ikke påvist vannskade på kjøkkenet. Det ble registrert fukt i taket på badet, men det var vanskelig å fastslå om dette stammet fra lekkasjen eller fra normal fuktighet som følge av bruk av dusj. Etter en periode fremstod taket som tørt, og det var ikke behov for ytterligere tiltak.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fasadeoppussing

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

-

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det oppleves tidvis at vann trenger inn i kjellerrommet under trappen (rommet foran inngangen til kjelleren). Vannet tørker normalt opp av seg selv, men over tid kan fuktpåvirkningen medføre skader. Styret har innhentet et tilbud fra Landskapsmesteren AS på kr 272 438,- for utbedring av forholdet.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er noe fukt i kjelleren

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lys rehabilitering på korridor, og kjøkken, og bad

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordlyset AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Total renovering/oppussing av badet 2009

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12323531

Egenerklærings skjema

Name

Anastasia Renzi

Date

2026-06-15

Name

Stefano Cirocchi

Date

2026-06-15

Identification



Anastasia Renzi

Identification



Stefano Cirocchi



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



Adresse

General Birchs gate 32A, 0454 OSLO

Dato for energimerking

17.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-296725

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80530439

Gårdsnummer

217

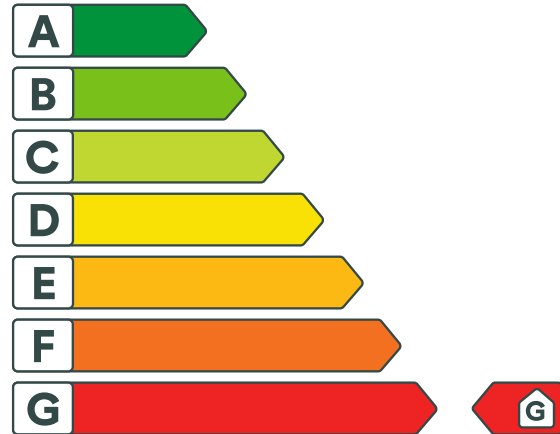
Bruksnummer

155

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0102


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

1901

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,5 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

508,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

508,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 807 kWh



General Birchs gate 32A, 0454 OSLO



Detaljer

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



General Birchs gate 32A, 0454 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: 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.

Brukertilta

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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. Kjøøl- 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER

BOLIGSAMEIET GENERAL BIRCHSGATE 32

Gnr 217, Bnr 155 i Oslo

§1 Formålet

Boligsameiet består av seksjonseierne i General Birchsgate 32. Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2 Eierforholdet

Eiendommen er oppdelt i til sammen 15 seksjoner. Innehaverne av den enkelte seksjon har en ideell andel i vedkommende bygning svarende til den sameiebrøk som er angitt i skjøtet på seksjonen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til en leilighet og leierett til bod.

Eieren av en seksjon er automatisk medlem av Sameiet, og bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og trufne beslutninger, herunder plikt til forholdsvis dekning av fellesutgifter etter vedtektenes § 8.

§3 Årsmøtet

Sameiets øverste organ er Årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Årsmøtet avgjør om Sameiet skal ha revisor og forretningsfører.

Med innkallelsen skal følge årsberetning og driftsregnskap, samt driftsbudsjett for inneværende år.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til slikt møte dersom minst 2 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 14 – fjorten – dagers frist. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skjer på samme måte med minst 7 – syv – dagers frist.

§ 4 Ledelse og deltakelse i årsmøtet

Årsmøtet ledes av styreleder. Hver seksjonseier har en stemme. Eier man flere seksjoner gir hver seksjon rett til en stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall med mindre annet er uttrykkelig bestemt i vedtektene.

Seksjonseier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må være et familiemedlem over 18 år, eller en advokat eller en som selv er seksjonseier. Fullmektigen må fremlegge skriftlig fullmakt. Fullmektigen kan bare representere en seksjonseier i tillegg til seg selv.

§ 5 Styret

Sameiet ledes av et styre på tre til fem medlemmer bestående av seksjonseiere eller deres familiemedlemmer over 18 år.

Styret velges av årsmøtet. Styreleder velges av årsmøtet ved særskilt valg. Ved første gangs valg foretas valg av leder og ett styremedlem for ett års periode. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på to år. Gjenvalg kan skje. Ved hvert ordinært årsmøte velges et varamedlem til styret med funksjonstid på ett år.

§6 Styrets ansvar

Styret forplikter sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem.

Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for årsmøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelse og drift av sameiet.

§7 Driftsregnskap

Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Driftsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

§8 Driftsutgifter

Driftsbudsjett skal omfatte fellesutgifter, som bl.a. vil være:

- Kommunale avgifter
- Huseierforsikring og annen felles assurance
- Elektrisitet (utvendig lys, varme og lys i fellesrom)
- Forretningsfører

På budsjettet settes også opp passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innredninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Styret utligner på seksjonseierne alle fellesutgifter vedrørende driften av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige à konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for betaling av renter og avdrag på pantegjeld vedrørende egen eierandel.

§ 9 Panterett

Det forbeholdes sameiet panterett for kr 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum og er uten opptrinnsrett. Sameiet

plikter å vike prioritet for inntil 95% av senere lånetak, avgitt av en av forsikringsrådet godkjent takstmann.

§10 Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er trykt og utgitt av Norges Huseierforbund med de tillegg som årsmøtet til enhver tid bestemmer.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatt påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene, se §11.

§11 Mislighold

Ved vesentlig mislighold fra seksjonseiers side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte seksjonen og overdra sin seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny seksjonseier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold skal påtales skriftlig, og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameiepliktene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling a fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter, eller til dekning av fastsatt ekstra betaling, vedtatt på årsmøtet, skal seksjonseier sendes skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 – fjorten dager.

I påkravet skal det stå at unnlattelse av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å søke dekning gjennom realisasjon av den panterrett sameiet har i henhold til vedtektenes §9.

Ved mislighold utover dette beløp eller ved vesentlig mislighold av ikke økonomisk art, har styret på samme møte og med samme frist rett til å kreve at seksjonseieren fraflytter eiendommen og overdrar sameieandelen til ny seksjonseier.

Styrets beslutning om at en seksjonseier skal fraflytte og overdra sin andel, kan innankes innen 8 – åtte dager etter at styrets beslutning er mottatt, til et ekstraordinært årsmøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning.

Vedtak om å pålegge fraflytting og overdragelse kan bare treffes med $\frac{3}{4}$ flertall av de avgitte stemmer.

Etterkommer ikke seksjonseieren pålegget om fraflytting og overdragelse, vedtar seksjonseieren med disse vedtekter utkastelse etter bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven §13 -2 jfr. §4 – 18, jfr eierseksjonslovens §38. Seksjonseieren vedtar videre at styret kan overdra hans seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny eier. I oppgjøret er sameiet berettiget til å få dekket sine utgifter og kostnader ved salget, samt hva seksjonseieren skylder sameiet.

§12 Disposisjonsrett

Seksjonseieren kan fritt overdra og pantsette sin seksjon i overensstemmende med nåværende vedtekter. Ved salg er så vel selger som kjøper ansvarlig for at eventuell udekket del av seksjonens andel av fellesomkostninger blir betalt. Seksjonseieren kan også fritt leie ut sin leilighet, men slik

utleie må dog på forhånd godkjennes av styret, som ikke kan nekte godkjenning annet enn på saklig grunnlag. Bortleie endrer ikke seksjonseierens rettigheter eller plikter etter nåværende vedtekter. Seksjonseieren blir fullt ansvarlig for leieres handlinger eller unnlattelse eller øvrige forhold til sameiet.

§13

Den enkelte seksjonseier har ikke innløsnings- eller forkjøpsrett og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst etter bestemmelsene i lov om sameie. Seksjonseierne hefter proratorisk for sameiets forpliktelser.

§14 Vedlikehold

Seksjonseier har plikt til forsvarlig vedlikehold av sin leilighet med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektrisk ledninger med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra vannlås.

Seksjonseier plikter videre å vedlikeholde ledninger og innretninger som er satt opp med skriftlig samtykke fra sameiets styre.

§15 Diverse bestemmelser

Endringer i nåværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på årsmøtet og med 2/3 flertall av de avgitte stemmer som må omfatte minst halvparten av samtlige seksjonseiere.

Oslo, 11.4.2019

HUSORDENSREGLER FOR GENERAL BIRCHSGATE 32

Beboerne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes. Ingen beboere må drive virksomhet eller foreta seg noe som kan skade gården, eller unødig sjenere øvrige beboere med støy, lukt eller på annen måte.

1. Søppel

Avfall skal sorteres og legges i anviste søppelbeholdere. Søppel skal være innpakket før det legges bort. Alt søl omkring søppelkassene må unngås. Det er forbudt å sette fra seg annet avfall som feks møbler, juletrær o.l ved søppelkassene eller i gårdens fellesrom. Dette må oppbevares i egne tilhørende boder eller kjøres bort til egnede avfallsdeponi. Sameiet leier en container 1 gang per år dette kan kastes i.

Styret har rett til å fjerne/kaste sjenerende eller hindrende gjenstander uavhengig av gjenstandensverdi.

Det er strengt forbudt å mate duer, eller for øvrig legge ut matrester som kan tiltrekke dyr som rotter, mus etc. Jfr. Helserådets bestemmelser.

2. Trappeoppgang og felles rom

Det skal ikke henses gjenstander i trappeganger, kjellerrom, gang og gårdsplass.

I henhold til branninstruks og sikkerhet skal ikke oppgangen brukes som lagringsplass.

Hver enkelt har ansvar for å holde det ryddig i sin respektive oppgang/baktrapp. Oppgangene vaskes av innleid hjelp 1 gang per uke så lenge ikke annet er bestemt av styret.

Reklamebrosjyrer og andre trykksaker fra beboerens postkasser må ikke bli liggende ved postkassene.

Bruk av stearinlys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.

Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner etc.

Inngangsdører, loft og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

3. Bad, WC , elektrisk

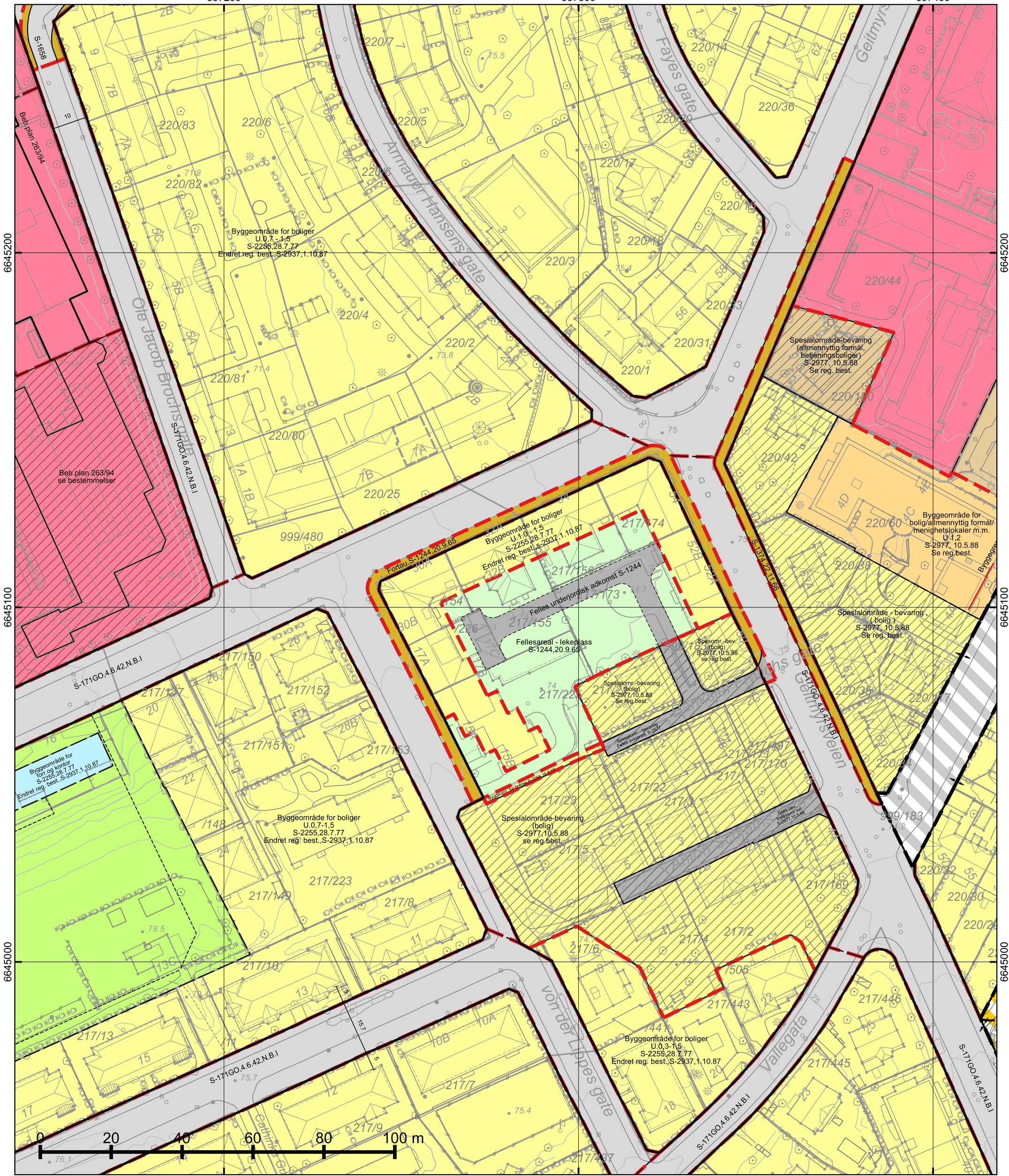
Ved vannlekkasjer har den som forvolder skaden ansvar for alle følgeskader i naboeligheter. Reparasjon og vedlikehold på leilighetens rør og elektriske anlegg skal utføres av autorisert personell.

4. Husro regler

Mellom kl 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk, eller drives selskapelighet utover kl 23.00, skal beboerne i de nærmeste leiligheter varsles med opplysninger om tid og antatt varighet på forhånd.


Brudd på husordensregler kan medføre advarsel fra styret. Vesentlige brudd og gjentatte advarsler gir styret grunn til å oppmøde eier av leilighet til oppsigelse av leiekontrakt.

Disse er vedtatt på årsmøtet april 2006





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





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|--|---|--------------------|---|
|  <p>Oslo</p> <p>Dato: 26.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p> | <h3>Reguleringskart</h3> | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p> | | |
| | <p>PlottID/Best.nr: 158448/ 86533590</p> | <p>Deres ref.:</p> | |
| | <p>Adresse: General Birchs gate 32</p> | <p>Kommentar:</p> | |
| <p>Gnr/Bnr: 217/155</p> | | | |

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

| | |
|--|---------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 72 - Felles lekeareal |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 120 - Forretning m.tilh.anlegg |
|  | 148 - Bolig/offentlig |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |
|  | 170 - Privat institusjon |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 312 - Fortau |

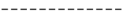
| | |
|--|--|
|  | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
|  | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer |


| | |
|--|---|
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig |
|  | 665 - Spesialområde bevaring offentlig |
|  | 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig |
|  | 670 - Spesialområde bevaring avkjørsel |

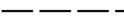
 RbBevaringGrense


 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense

 76 - Felles underjordisk anlegg

 312 - Fortau

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Underjordisk anlegg

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel

Tegnforklaring - kommuneplan

| | | | |
|---|--|--|---|
|  | Farled |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
|  | Fjernveg (tunnel) |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
|  | Fjernveg |  | Bane, eksisterende |
|  | Markagrense |  | Havn, eksisterende |
|  | Plangrense |  | Havn, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende |  | Grønnstruktur, eksisterende |
|  | Sporveg, eksisterende |  | Grønnstruktur, fremtidig |
|  | Sporveg, fremtidig |  | Forsvaret |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig |  | LNF-areal, eksisterende |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende |  | LNF-areal, fremtidig |
|  | Jernbane, eksisterende |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
|  | Turvei |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk) |  | Farled |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, eksisterende |
|  | Samferdsel (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, fremtidig |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt |  | Naturområde |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt |  | Friluftsområde |
|  | Spredt boligbebyggelse |  | Ytre by (utviklingsområder) |
|  | Bestemmelsesgrense |  | Indre by (utviklingsområder) |
|  | Aktivitetssone marka |  | 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 |

ÅRSBERETNING 2025
for
SAMEIET GENERAL BIRCHSGATE 32
(Organisasjonsnummer 992 970 391)

Styret har bestått av

| | |
|-------------|------------------------|
| Leder | Bente Stenersen |
| Styremedlem | Frithjof Jacobsen |
| Styremedlem | Nini Pharo Halle |
| Vara | Kjell Frostrud Johnsen |

Generelle opplysninger

Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret organisasjonsnummer 992 970 391

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring AS med forsikringsnummer 72551524.

Styrets e-post: styretgb32@gmail.com.

Boligmappa benyttes for lagring av teknisk dokumentasjon tilknyttet Sameiet.

Styrets arbeid

Styret opplever at vi har et velfungerende sameie. Vi bor i et gammelt bygg som krever en del vedlikehold. Styret går jevnlig og sjekker status på bygningsmassen, men er avhengig av at øvrige sameiere også varsler om de avdekker noe som bør følges opp.

Det har i løpet av 2025 vært avholdt 7 styremøter samt kommunikasjon på mail. Styret benytter epost for å sende ut informasjon til seksjonseierne.

HMS

Alle brannslukningsapparat i fellesareal ble sjekket på vårdugnaden.

Våre fellesarealer er stort sett ryddig. Alle Sameiere er pliktig å etterse at fellesareal til enhver tid er ryddet slik at rømningsveier er frie.

Vask

Aksel S. Tveito, 4 etg, utførte trappevask i 2025. I vinterhalvåret er det mye søle som dras inn og det er vanskelig å holde trappeløpene rene.

Mattene i inngangspartiet byttes hver 4 uke fra uke 16 til uke 40 og hver 2 uke fra uke 44 til uke 16 og leveres av Leko matter.

Vannlekkasje

Det var vannlekkasje mellom seksjon 6 og seksjon 3 i juni 2025, hvor sameiets forsikring er benyttet. Egenandel er dekket av seksjon hvor vannlekkasje oppsto. Lite framdrift i saken. Det er skade i fellesareal knyttet til seksjon 6.

Vedlikehold

Det har inneværende år ikke vært jobbet noe videre med tiltakspunkt knyttet til alternativ rømningsvei som er gjenstående punkt knyttet til brannteknisk vedlikehold. Sameiet har fått ny utsettelse for tiltaket til september 2026. Styret har diskutert tiltak om installasjon av branntau i de to seksjoner som er over 7 m fra bakkeplan, men dette vil ikke alene være nok til å lukke punktet.

Høst 2025 hadde Sameiet tilsyn med vårt fyringsanlegg. Kontroll ble gjennomført i de fleste seksjoner samt i fellesareal. Vi fikk ingen anmerkninger og det er ikke behov for feiring av pipeløpene, men vi ble anbefalt å oppgradere pipeløpene med rør innenfor en 10 års periode. Videre må ett pipeløp på vårdugnad tømmes for murpuss.

Høst 2025 gjennomførte Alfa Malermesterfirma oppussing av fasade ut mot gate. Fasaden ble vasket, løst puss fjernet og synlige skader reparert før fasade, vinduer og nedløpsrør ble malt. Styret er fornøyd med utført arbeide, men forventer de kommer tilbake ila vår 2026 for å fjerne meldte malingsflekker på grunnmur.

Planlagt vedlikeholdstiltak, oppussing trappeløp, ble ikke gjennomført som planlagt i 2025 da vi tok gatefasaden.

Fremtidig vedlikehold

Mindre prosjekter:

Tette lekkasje ved pipeløp

Pussing&maling av trapper

Montere varmekabel i nedløpsrør ved portrom evt skifte nedløpsrør

Utbedre/skifte gateløp

Feste dreneringspapp & føre avløpsvann bort fra husvegg

Større prosjekter:

Utskifting vinduer (mange vinduer i seksjoner er fra 1985)

Utbedring av tak mot bakgård

Utbedre grenrør i kjeller

Oppgradere loftareal

Alternativ rømningsvei for seksjoner over + 5 m over bakken

Oppgradere bakgård med ny asfalt

Tidligere vedlikehold:

2025 Oppussing gatefasade (Alfa Malermester)

2024 Utbedring deler av gjerde mot Von der Lippes gate (Bygg 1 Oslo)

2024 Utskifting av lysstoffrør på loft (Fagerborg Installasjon)

2024 Etablering av ekstra strømuttak i hage (Fagerborg Installasjon)

2022 Oppussing trappeløp ut mot bakgård (Alfa Malermester)

2022 Sliping og lakkering av gulv (Alfa)

2022 Utbedring lekkasje ved 2 pipeløp på tak ()

2022 Utskifting vinduer i trappeløp ut mot bakgård (AltiGlass)

2021 Rens av luftkanaler (TT Teknikk)

2020 Oppussing trappeløp ut mot gate (Alfa Malermester)

2020 Utskifting til brannsikre vinduer i baktrapp- EI60/Ei30 (AltiGlass)

2018 Brannsikring av boder i trapperom (Oslo Brannsikring)

2016 Oppussing fasade indre gård (Alfa Malemester)

2014 Utbedring tak mot gate og nye snøfangere

2013 Utbedring soilrør fra loft til kjeller (Proline)

2013 Utbedring av Pipeløp (Murermeister Per Snarud)

2012 Installasjon brannvarslingsanlegg (Fagerborg Installasjon)

2008 Utskifting inngangsdører og oppussing av port (S.H.Francke)

2006 Utbedring balkonger mot gate

Dugnad

Det ble gjennomført to felles dugnader, vår og høst, med godt oppmøte.

Robotgressklipperen fungerer godt, men den krever jevnlig ettersyn samt at kanter må klippes. Dugnadbasert ettersyn av seksjonseierne i sommerhalvåret fungerte tilfredsstillende i 2025.

Økonomi

Sameiet har hatt driftsinntekter på kr 684 231,- og driftskostnader på kr 1 243 611.

Årsregnskapet viser et driftsunderskudd på Kr 559 380 mot budsjettet overskudd på Kr 57 906,-. Underskudd skyldes at vi gjennomførte oppussing av fasaden i 2025 og ble i sin helhet dekket av avsatte midler til vedlikehold.

Sameiets Egenkapital per 31.12.25 utgjør Kr 189 085,52.

Sameiets største utgiftsposter utover vedlikehold er kommunale avgifter, forsikring og TV & bredbånd.

I 2025 var det brudd i forhandlinger mellom Telia & Tv2, Sameiet fikk kompensasjon for måneder uten tilgang til Tv2, men denne kompensasjonen ble «spist opp» i økt lisenskost oktober.

Resultatregnskap 2025

| | Driftsregnskap 2025 | | Budsjett 2025 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Driftsinntekter | Note | | |
| Andel felleskostnader | kr | 682 474,00 | kr 683 464,00 |
| Nøkler | kr | 1 757,00 | |
| Sum driftsinntekter | kr | 684 231,00 | kr 683 464,00 |
| Utgifter | | | |
| Kommunale avgifter | kr | 203 102,14 | kr 208 600,00 |
| Forsikringspremie - Gjensidige | kr | 167 563,00 | kr 169 158,00 |
| Tv&Bredbånd - Telia | kr | 91 953,20 | kr 88 300,00 |
| Strømutgifter | 1 kr | 6 184,39 | kr 7 000,00 |
| Leko matter | kr | 4 897,00 | kr 5 000,00 |
| Trappevask | kr | 19 425,00 | kr 25 200,00 |
| Medlemskap Huseiernes landsforbund | kr | 2 200,00 | kr 2 300,00 |
| Dugnad | 2 kr | 4 322,50 | kr 6 000,00 |
| Lisenskostnad fakturering DNB | kr | 3 465,00 | kr 4 000,00 |
| Kontroll brannvarslingsanlegg | 3 kr | - | kr 10 000,00 |
| Besluttet Vedlikehold | 4 kr | 724 655,00 | kr 70 000,00 |
| Øvrige driftskostnader | 5 kr | 15 844,10 | kr 30 000,00 |
| Sum utgifter | kr | 1 243 611,33 | kr 625 558,00 |
| Driftsresultat | kr | -559 380,33 | kr 57 906,00 |
| Finansinntekter | | | |
| Renteinntekter | kr | 17 936,63 | |
| Utbytte fra Gjensidige | kr | 15 968,00 | |
| Finanskostnader | kr | 136,00 | |
| Sum finansinntekter og gebyrer | kr | 33 768,63 | |
| Årsregnskap | kr | -525 611,70 | |

Balanse 2025

Eiendeler

| | | |
|------------------------------|-----------|-------------------|
| Bankinnskudd DNB pr 31.12.25 | | |
| 1520.14.33727 | kr | 48 449,78 |
| 7041.05.15464 | kr | 140 635,74 |
| Sum Eiendeler | kr | 189 085,52 |

Egenkapital og Gjeld

Egenkapital

| | | |
|-------------------------|-----------|-------------------|
| Egenkapital pr 1.1.2025 | kr | 714 697,22 |
| Årsresultat | kr | -525 611,70 |
| Sum Egenkapital | kr | 189 085,52 |

Note 1: Strømutgifter

Strømforbruket i fellesareal var på 1713 kwh i 2025, noe som var en nedgang på 5% fra 2024. Midlertidig støtte utgjorde totalt Kr 150

Note 2: Dugnad

| | | |
|----------------------------|-----------|-----------------|
| Henting av Isekk | kr | 2 752,50 |
| 2 stk Isekk, husvask, kost | | 1 165,00 |
| Strøsand&salt | | 405,00 |
| | kr | 4 322,50 |

Note 3: Kontroll brannvarslingsanlegg

Det ble ikke utført kontroll av brannvarslingsanlegget inneværende år. Siste kontroll 2023

Note 3: Vedlikehold

| | | |
|--|-----------|-------------------|
| Leie Gategrunn 2025 | kr | 761,00 |
| Alfa: Oppussing fasade | kr | 700 000,00 |
| Alfa: Endringsordre: male stållister rundt vin | kr | 20 000,00 |
| Oslo Kommune: Leie fortausgrunn | kr | 7 917,80 |
| Alfa: 50% split på leie fortausgrunn | kr | -4 023,80 |
| | kr | 724 655,00 |

Note 4: Øvrige driftsutgifter

| | | |
|---------------------------------------|-----------|------------------|
| Utskifting batteri robotgressklipper | kr | 1 124,10 |
| Utskifting lås kjeller + 5 nye nøkler | kr | 9 194,00 |
| Reperasjon calling anlegg | kr | 5 347,50 |
| Nye kroker til huske | kr | 178,50 |
| | kr | 15 844,10 |

Protokoll årsmøtet sameiet General Birchsgt 32

Møtet ble holdt hos Styreleder Bente Stenersen tirsdag 24.mars 2026.
Styreleder var møteleder.

1. Konstituering
 - a. Valg av referent
Frithjof Jacobsen valgt til referent
 - b. Er møtet korrekt innkalt
Ingen innsigelser på innkalling
 - c. Registrering av oppmøte/fullmakt
Oppmøte: Seksjon 12 Bente Stenersen, seksjon 14 Kjell Frostrud Johnsen, seksjon 7 Nini Pharo Halle, seksjon 9 Frithjof Jacobsen, seksjon 6 Caroline Sand og Atle Wehn Hegnes
Fullmakt til styret: Seksjon 15 Torhild Knutsen og Seksjon 5 Anna H. Vandenhove
Seksjon 13 Arild Gundhus og seksjon 10 Andrea Worsøe og Andreas Westre meldte skriftlig støtte til styrets innstillinger på nevnte saker
 - d. Velge en til å signere protokoll
Kjell Frostrud Johnsen og Bente Stenersen

2. Gjennomgang av årsberetning og regnskap 2025

Merknad mht Leko matter; finnes det noen type matter som absorberer mer, evt ha flere matter? Ønskelig at styre følger opp saken.

Årsberetning og regnskap gjennomgått og godkjent

3. Saker til vedtak

1. Vedlikehold vinduer

Det er innmeldt to saker som gjelder vinduer i bygården. Styret har valgt å samle de under ett punkt.

- Det er behov for maling av vinduer mot gårdsplassen. Malingen er tørr og sprekker opp
- To seksjoner har meldt om punktert vindu i sin seksjon

Styrets innstilling:

Vinduene ble sist malt i forbindelse med fasadeoppussing i 2016. på generelt grunnlag er det anbefalt å male vinduene ca hvert 5 år for å gi vinduer tilstrekkelig pleie. Vinduene ut mot bakgården blir utsatt for mye sol, så mange trenger sårt ett ekstra malestrøk. Flertall av vinduene i seksjonene er fra 1985. Det er meldt

om punktert vindu fra to seksjoner, men på grunn av alder utelukker ikke styret at dette også kan gjelde flere leiligheter. Punktert vindu dekkes ikke av forsikringen. Siden glassene er av eldre årgang er de også mindre energieffektive. Enova har støtteordning som dekker opp til 25% av kost for oppgradering til mer energieffektive vinduer/glass.

I henhold til eierseksjonsloven § 32 har seksjonseier vedlikeholdsplikt for vinduer, men dette gjelder ikke ved utskifting.

Styret har ikke innhentet tilbud på utvendig maling av vinduer da dette bør sees i sammenheng med eventuelt behov for utskifting.

Styret anbefaling er å gjøre en kartlegging av vinduene i gården vår 2026 og vurdere hvilke vedlikeholdstiltak og kostnader som kreves for å sikre godt vedlikehold av gårdens vinduer. Avhengig av vedlikeholdstiltak må det kalles inn til ekstraordinært møte for å beslutte tiltak og finansiering. Søknad om støtte må inngå som del av finansiering.

Forslag til vedtak: Styret gjennomfører kartlegging og vurdering som skissert

Vedtatt enstemmig

2. Verdsetting av gamle boliger

Innmeldt sak:

Kan vi ha en felles protest fra sameiet for den nye verdsettingen av gamle boliger som gir mange titusen ekstra i skatt hvert år av en «fiktiv» verdi. Det er hårreisende at de øker verdien 40% for å få 10 000 ekstra i skatt. Disse burde gått til vedlikehold av boligen. Noen av oss blir snart pensjonister og pensjonen tåler ikke slike skatter.

Tilleggsinformasjon per mail 18.3: Markedsverdi basert på sjablong gir

- En for høy verdi på 120 år gamle sameier med høye vedlikeholdskostnader
- For høy verdi per leilighet da det kreves store investeringer for å bli den standard som markedsverdi tilsier
- Unødvendig ressursbruk å kreve ny takst for å få redusert markedsverdi
- Markedsverdi er ustabil og kan uventet falle brått og boligeiere betaler da i tillegg skatt på en verdi som ikke eksisteres
- Mange har sin formue i egen bolig

Styrets innstilling:

Styret har diskutert saken og vi mener dette er en politisk sak som ikke går under vårt mandat å ta videre.

Sameiet er medlem av Huseiernes landsforbund og de jobber med høringsinnspill som gjelder nevnte sak. Hva Huseierne jobber med kan den enkelte sameier leses mer om

på: www.huseierne.no/ Økte skatteverdier løfter formuesskatten for mange

Forslag til vedtak: Styret skal ikke følge opp denne type saker

Vedtatt, mot forslagsstillers stemme

3. Bruk av fellesareal

Flere seksjonseiere har installert varmtvannsberedere, rør o.l i fellesarealene. Mye av dette er gjort for flere år siden.

I henhold til eierseksjonsloven står det tydelig at Bruksenheten og fellesarealene ikke må brukes på en måte slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Styret foreslår at det ikke er tillatt med nye installasjoner av denne typen i fellesarealene og får skrevet dette inn i vedtektene. Eksisterende installasjoner kan beholdes og vedlikeholdes, men ikke utvides.

Styret foreslår at det er den enkelte seksjon som må bære ansvaret og kostnaden hvis installasjoner av denne typen skader fellesområdene.

Vedtaksendring krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Nye installasjoner er ikke tillatt f.o.m dags dato og styre utarbeider tekst som skal inn i vedtekter til behandling på neste årsmøte.

Vedtatt enstemmig

4. Forslag vedlikehold 2026/2027

De mindre vedlikeholds punkter som styret mener må prioriteres i 2026/2027:

A. Lekkasje ved pipeløp (2026)

a. Høst 2025 ble det avdekket lekkasje ved pipeløp. Utbedring dekkes ikke av forsikringen. Det er innhentet tilbud fra Frank Onsrud Blikkenslageri Kr 70 000,-.

b. Forslag vedtak: Styret anbefaler å gjennomføre tiltaket. **VEDTATT**

B. Utbedre eventuelt skifte gatelys (2026)

a. Gatelyset ut mot gate har sluttet å fungere (pære forsøkt skiftet) samt at lampens feste ser ut til å være ødelagt.

b. Forslag vedtak: Styret foreslår å skifte ut lampene på utsiden av bygget. **VEDTATT**

C. Vedlikehold av vinduer (2026)

- a. Se sak 1.
- b. Sameiet har ikke oppstarte midler til finansiering av vedlikehold, så finansiering må inngå som del av kartlegging.
- c. Forslag vedtak Styret gjennomfører kartlegging og vurdering som skissert **VEDTATT**

D. Pussing&maling av trapp ut mot gate (2027)

- a. Trappene trenger jevnlig vedlikehold da de bl.a får hard medfart i vinterhalvåret grunnet salt og søle. Ved oppussing av trappeløp (2020) ble vi gjort oppmerksom på at malingen ikke ville holde lenge, men valgte å gå for maling fremfor belegg i trappen. Det er behov for oppussing av spesielt de nederste trappene.
- b. Tilbud innhentet fra Alfa i 2025 Kr 30 000,-
- c. Forslag vedtak: Gjennomfører vedlikeholdspunktet Q1 2027. **VEDTATT** med forbehold om at alternative løsninger (belegg etc) vurderes

E. Feste dreneringspapp, føre avløpsvann bort fra husvegg samt ny asfalt i bakgård (2027)

- a. Vi opplever fra tid til annen at vann trenger inn i kjeller-rommet under trappen (rommet fremfor inngang til kjeller). Vann tørker opp, men kan være skadelig over tid. Styret har innhentet tilbud fra Landskapsmesteren AS Kr 272 438,-
- b. Forslag vedtak: Styret innhenter flere tilbud i 2026 og gjør en nøye vurdering av hvilke tiltak som må utføres ila 2027. **VEDTATT** Midlertidige tiltak som feste av dreneringspapp tas på dugnad denne våren.

F. Montere varmekabel i nedløpsrør ved portrom evnt skifte nedløpsrør

- a. Styret anbefaler å ta dette inn som del av punkt E **VEDTATT**

5. Budsjett 2026

Budsjett 2026 godkjent inkl ekstra husleieøkning 5 prosent

6. Valg

Styreleder 2 år: Kjell Frostrud Johnsen valgt enstemmig

Styremedlem 2 år: Ingen kandidat valgt i møtet. Styreleder sjekker med øvrige seksjonseiere for å finne kandidat som kan stille.

Varamedlem 2 år: Caroline Sand

Ikke på valg: Frithjof Jacobsen

Protokoll årsmøtet sameiet General Birchsgt 32

Møtet ble holdt hos Styreleder Bente Stenersen tirsdag 24.mars 2026.
Styreleder var møteleder.

1. Konstituering
 - a. Valg av referent
Frithjof Jacobsen valgt til referent
 - b. Er møtet korrekt innkalt
Ingen innsigelser på innkalling
 - c. Registrering av oppmøte/fullmakt
Oppmøte: Seksjon 12 Bente Stenersen, seksjon 14 Kjell Frostrud Johnsen, seksjon 7 Nini Pharo Halle, seksjon 9 Frithjof Jacobsen, seksjon 6 Caroline Sand og Atle Wehn Hegnes
Fullmakt til styret: Seksjon 15 Torhild Knutsen og Seksjon 5 Anna H. Vandenhove
Seksjon 13 Arild Gundhus og seksjon 10 Andrea Worsøe og Andreas Westre meldte skriftlig støtte til styrets innstillinger på nevnte saker
 - d. Velge en til å signere protokoll
Kjell Frostrud Johnsen og Bente Stenersen

2. Gjennomgang av årsberetning og regnskap 2025

Merknad mht Leko matter; finnes det noen type matter som absorberer mer, evt ha flere matter? Ønskelig at styre følger opp saken.

Årsberetning og regnskap gjennomgått og godkjent

3. Saker til vedtak

1. Vedlikehold vinduer

Det er innmeldt to saker som gjelder vinduer i bygården. Styret har valgt å samle de under ett punkt.

- Det er behov for maling av vinduer mot gårdsplassen. Malingen er tørr og sprekker opp
- To seksjoner har meldt om punktert vindu i sin seksjon

Styrets innstilling:

Vinduene ble sist malt i forbindelse med fasadeoppussing i 2016. på generelt grunnlag er det anbefalt å male vinduene ca hvert 5 år for å gi vinduer tilstrekkelig pleie. Vinduene ut mot bakgården blir utsatt for mye sol, så mange trenger sårt ett ekstra malestrøk. Flertall av vinduene i seksjonene er fra 1985. Det er meldt

om punktert vindu fra to seksjoner, men på grunn av alder utelukker ikke styret at dette også kan gjelde flere leiligheter. Punktert vindu dekkes ikke av forsikringen. Siden glassene er av eldre årgang er de også mindre energieffektive. Enova har støtteordning som dekker opp til 25% av kost for oppgradering til mer energieffektive vinduer/glass.

I henhold til eierseksjonsloven § 32 har seksjonseier vedlikeholdsplikt for vinduer, men dette gjelder ikke ved utskifting.

Styret har ikke innhentet tilbud på utvendig maling av vinduer da dette bør sees i sammenheng med eventuelt behov for utskifting.

Styret anbefaling er å gjøre en kartlegging av vinduene i gården vår 2026 og vurdere hvilke vedlikeholdstiltak og kostnader som kreves for å sikre godt vedlikehold av gårdens vinduer. Avhengig av vedlikeholdstiltak må det kalles inn til ekstraordinært møte for å beslutte tiltak og finansiering. Søknad om støtte må inngå som del av finansiering.

Forslag til vedtak: Styret gjennomfører kartlegging og vurdering som skissert

Vedtatt enstemmig

2. Verdsetting av gamle boliger

Innmeldt sak:

Kan vi ha en felles protest fra sameiet for den nye verdsettingen av gamle boliger som gir mange titusen ekstra i skatt hvert år av en «fiktiv» verdi. Det er hårreisende at de øker verdien 40% for å få 10 000 ekstra i skatt. Disse burde gått til vedlikehold av boligen. Noen av oss blir snart pensjonister og pensjonen tåler ikke slike skatter.

Tilleggsinformasjon per mail 18.3: Markedsverdi basert på sjablong gir

- En for høy verdi på 120 år gamle sameier med høye vedlikeholdskostnader
- For høy verdi per leilighet da det kreves store investeringer for å bli den standard som markedsverdi tilsier
- Unødvendig ressursbruk å kreve ny takst for å få redusert markedsverdi
- Markedsverdi er ustabil og kan uventet falle brått og boligeiere betaler da i tillegg skatt på en verdi som ikke eksisteres
- Mange har sin formue i egen bolig

Styrets innstilling:

Styret har diskutert saken og vi mener dette er en politisk sak som ikke går under vårt mandat å ta videre.

Sameiet er medlem av Huseiernes landsforbund og de jobber med høringsinnspill som gjelder nevnte sak. Hva Huseierne jobber med kan den enkelte sameier leses mer om

på: www.huseierne.no/ Økte skatteverdier løfter formuesskatten for mange

Forslag til vedtak: Styret skal ikke følge opp denne type saker

Vedtatt, mot forslagsstillers stemme

3. Bruk av fellesareal

Flere seksjonseiere har installert varmtvannsberedere, rør o.l i fellesarealene. Mye av dette er gjort for flere år siden.

I henhold til eierseksjonsloven står det tydelig at Bruksenheten og fellesarealene ikke må brukes på en måte slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Styret foreslår at det ikke er tillatt med nye installasjoner av denne typen i fellesarealene og får skrevet dette inn i vedtektene. Eksisterende installasjoner kan beholdes og vedlikeholdes, men ikke utvides.

Styret foreslår at det er den enkelte seksjon som må bære ansvaret og kostnaden hvis installasjoner av denne typen skader fellesområdene.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Nye installasjoner er ikke tillatt f.o.m dags dato og styre utarbeider tekst som skal inn i vedtekter til behandling på neste årsmøte.

Vedtatt enstemmig

4. Forslag vedlikehold 2026/2027

De mindre vedlikeholds punkter som styret mener må prioriteres i 2026/2027:

A. Lekkasje ved pipeløp (2026)

a. Høst 2025 ble det avdekket lekkasje ved pipeløp. Utbedring dekkes ikke av forsikringen. Det er innhentet tilbud fra Frank Onsrud Blikkenslageri Kr 70 000,-.

b. Forslag vedtak: Styret anbefaler å gjennomføre tiltaket. **VEDTATT**

B. Utbedre eventuelt skifte gatelys (2026)

a. Gatelyset ut mot gate har sluttet å fungere (pære forsøkt skiftet) samt at lampens feste ser ut til å være ødelagt.

b. Forslag vedtak: Styret foreslår å skifte ut lampene på utsiden av bygget. **VEDTATT**

C. Vedlikehold av vinduer (2026)

- a. Se sak 1.
- b. Sameiet har ikke oppstarte midler til finansiering av vedlikehold, så finansiering må inngå som del av kartlegging.
- c. Forslag vedtak Styret gjennomfører kartlegging og vurdering som skissert **VEDTATT**

D. Pussing&maling av trapp ut mot gate (2027)

- a. Trappene trenger jevnlig vedlikehold da de bl.a får hard medfart i vinterhalvåret grunnet salt og søle. Ved oppussing av trappeløp (2020) ble vi gjort oppmerksom på at malingen ikke ville holde lenge, men valgte å gå for maling fremfor belegg i trappen. Det er behov for oppussing av spesielt de nederste trappene.
- b. Tilbud innhentet fra Alfa i 2025 Kr 30 000,-
- c. Forslag vedtak: Gjennomfører vedlikeholdspunktet Q1 2027. **VEDTATT** med forbehold om at alternative løsninger (belegg etc) vurderes

E. Feste dreneringspapp, føre avløpsvann bort fra husvegg samt ny asfalt i bakgård (2027)

- a. Vi opplever fra tid til annen at vann trenger inn i kjeller-rommet under trappen (rommet fremfor inngang til kjeller). Vann tørker opp, men kan være skadelig over tid. Styret har innhentet tilbud fra Landskapsmesteren AS Kr 272 438,-
- b. Forslag vedtak: Styret innhenter flere tilbud i 2026 og gjør en nøye vurdering av hvilke tiltak som må utføres ila 2027. **VEDTATT** Midlertidige tiltak som feste av dreneringspapp tas på dugnad denne våren.

F. Montere varmekabel i nedløpsrør ved portrom evt skifte nedløpsrør

- a. Styret anbefaler å ta dette inn som del av punkt E **VEDTATT**

5. Budsjett 2026

Budsjett 2026 godkjent inkl ekstra husleieøkning 5 prosent

6. Valg

Styreleder 2 år: Kjell Frostrud Johnsen valgt enstemmig

Styremedlem 2 år: Andrea Worsøe

Varamedlem 2 år: Caroline Sand

Ikke på valg: Frithjof Jacobsen



Dato: 26.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533590
Deres ref: 9234138

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 155.

Vi viser til bestilling av 26.05.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 155.

GNR. 217 BNR. 155

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.12.1898.

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

781 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

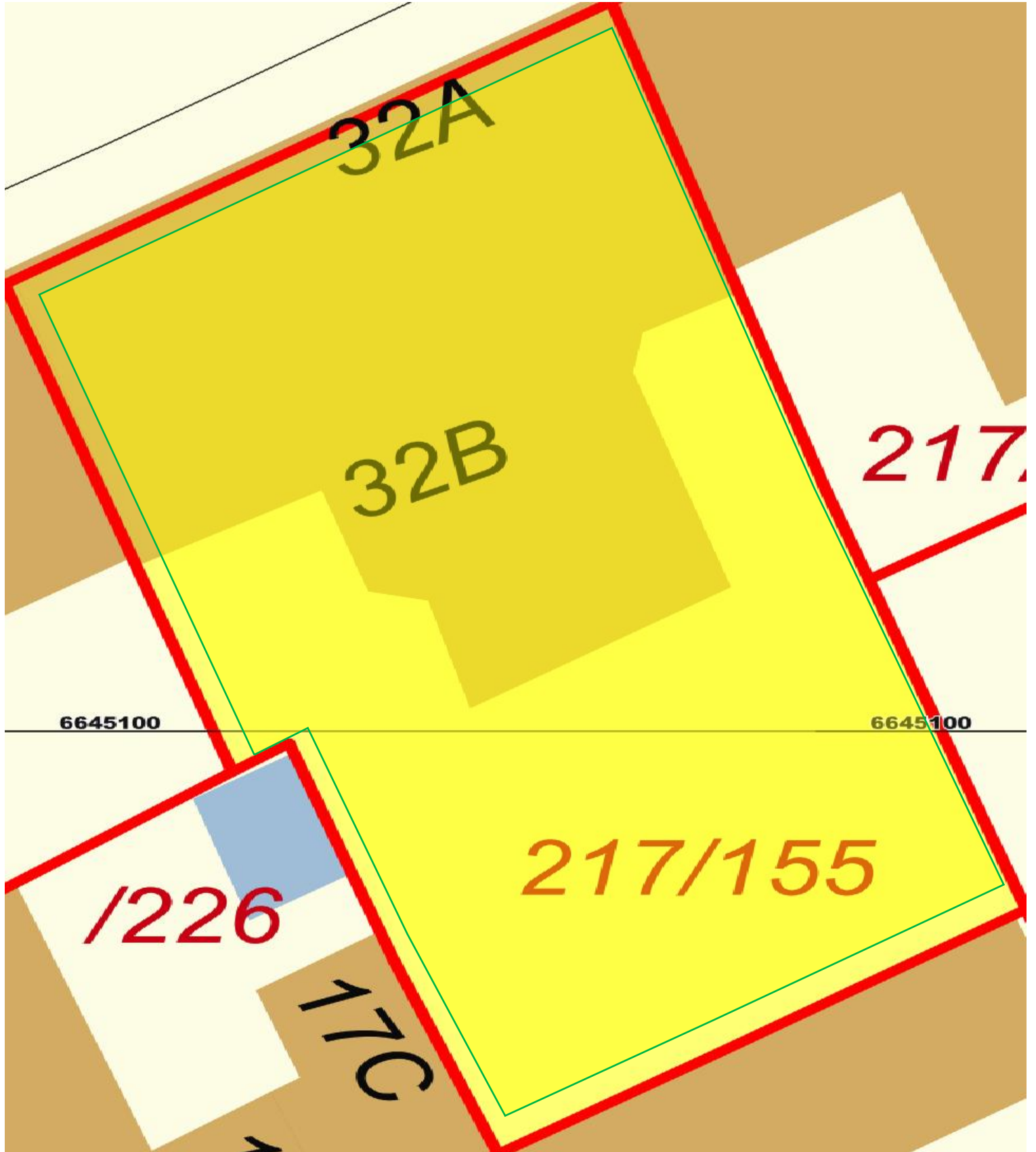
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



D. J. 1899 7-99
10 251

+1 +4 +5 +3 +1+1+4 = 1627
99



1022
1899-1899

- 17 1/2 Anmeldelse 8/5 3 Tegninger
- 3/3 1/2 Beretning 20/7 Skitse fra O. R. Jacobsen
- 17 1/2 3 Tegninger 26/7 (dog Anvisningsklarings)
- 3/3 1/2 Skitse 9/10 Grundlæggende Politiskitse
- 17 1/2 4 Tegninger " Skitse fra Inspektøren
- 17 1/2 5 Tegninger angaaende " " Bygningssketch

- 9/10 Skitse fra Højstaden.
- 6/2 1900 ny Anvisningsklarings
- " - Skitse fra Eriksen.
- 1/4 1901 1 Skitse

Expeditions-Dokument No 1

Vaaringsskema ~~Skagvi~~ med 6 St. Bagerovne og Priet

paa Matr.-No. 32 General Reichs Gade

Indleveret 6^{te} Februar 1899 Attesteret 19^{de} Juni 1901



Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 7^{de} Februar 1899.
O. Pjølke Høltensmann

95/99

Salt og kumaker
Kia 870-99
Gadens Bredde



Gadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke
2 10/2 1899.
Theodor Gullis

Oversendes den anden Sundhedskommission.
Kristiania 14^{de} Februar 1899
O. Pjølke Høltensmann



Oslo kommune



Young, Andrew
General Birchs gate 32

Larsen, Kenneth
Sarpsborgg. 1

0454 OSLO

0468 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
960059645

Journr.
97/68019

Deres ref.

Vår saksbeh.
Leif Oskar Solheim

Dato
14. november 1997

Arbeidssted : 217/0155 General Birchs gate 32
Eyggherre : Young, Andrew, General Birchs gate 32, 0454
OSLO
Arbeidets art: INNREDN.BAD/VASKEROM I 3.ETG. BOLIG

FERDIGATTEST


Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

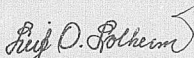
Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert xx.xx.xx.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
saksjonsleder


Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 28.09.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201004079-12 Saksbeh: Kjell Grønseth
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: GENERAL BIRCHS GATE 32 Eiendom: 217/155/0/0
Tiltakshaver: Sameiet General Birchs gate 32 Adresse: General Birchs gate 32, 0454 OSLO
Søker: Balkongteam AS Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - GENERAL BIRCHS GATE 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen..

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.09.2011 av:

***Kjell Grønseth - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder***

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Sameiet General Birchs gate 32, General Birchs gate 32, 0454 OSLO, abu@force.no

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

| | | | |
|---------------|--|---|------------------|
| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): 201704006 - 4 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbehandler: Jørgen Ekseth Lundsauet | Dato: 30.03.2022 |
| Adresse: | GENERAL BIRCHS GATE 32 | Eiendom: 217/155/0/0 | |
| Tiltakshaver: | Sameiet General Birchsgt 32,V/Torhild Knudsen | Søker: BALKONGTEAM AS | |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: Fasadeendring | |

Ferdigattest - General Birchs gate 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 1 stk. balkong i 5. etasje, mottatt 01.03.2022.

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

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 Lundsæunet - saksbehandler

Anne Torill Halse - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

Sameiet General Birchsøgt 32, v/Torhild Knudsen, General Birchsøgt 32A, 0454 OSLO

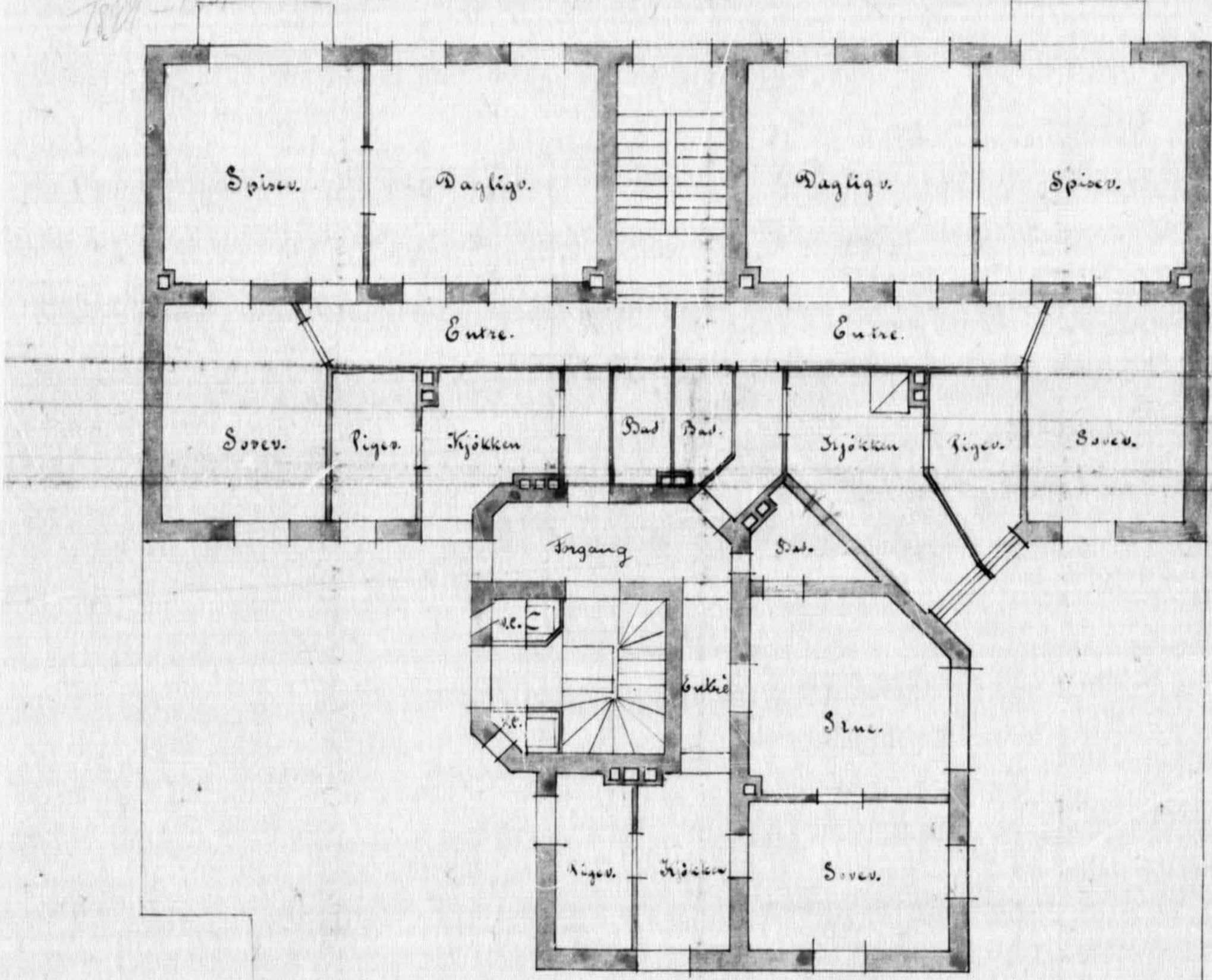
ad. No. 47 99 15.09 1899

General Bircks Gade 32

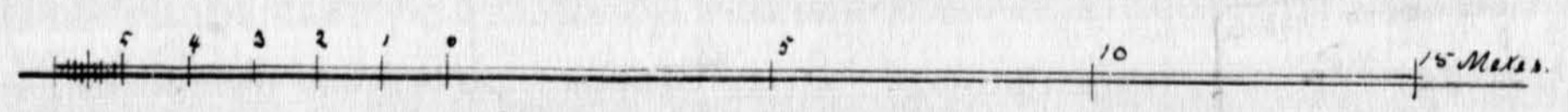
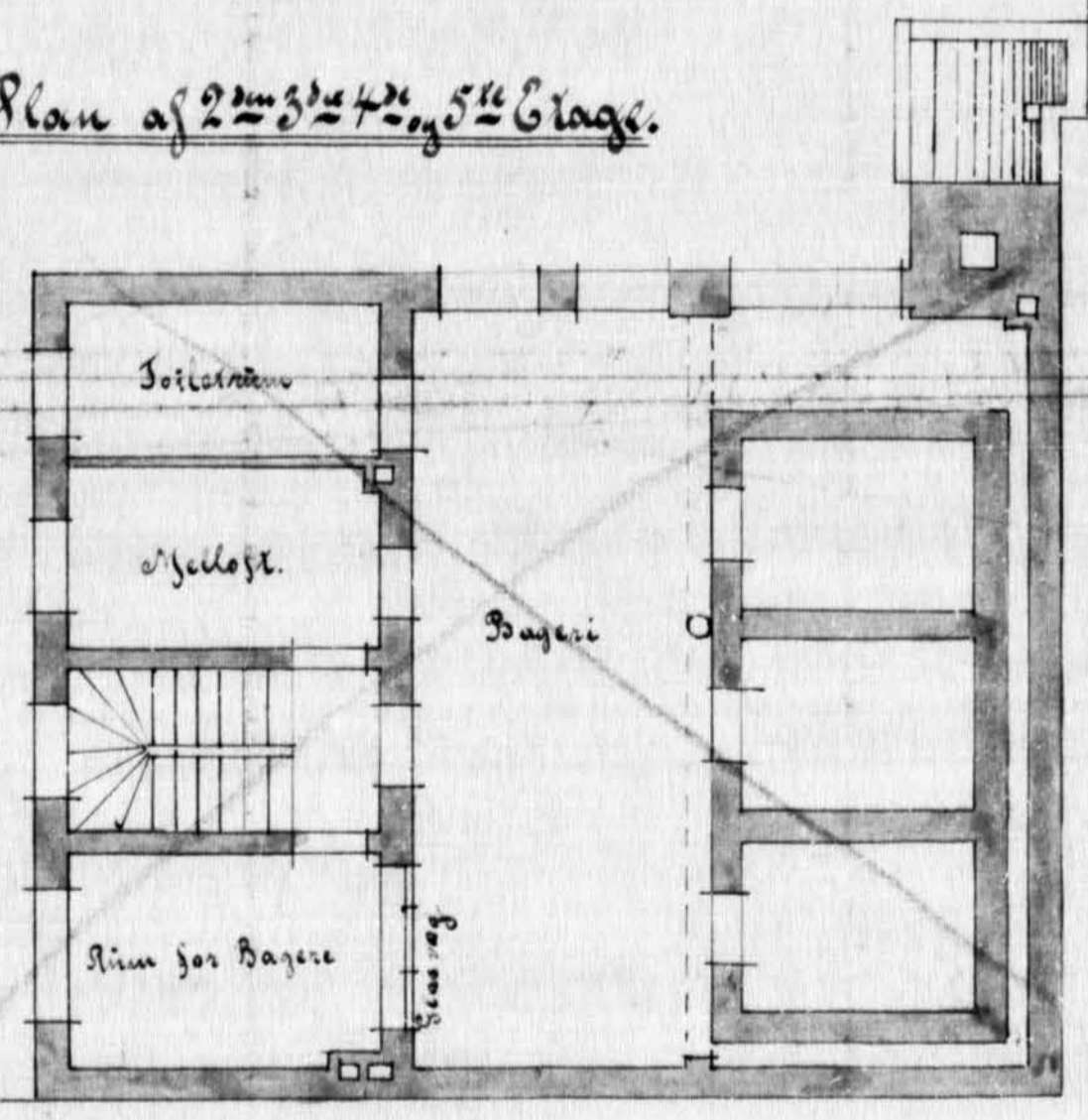
VEGFOTOGRAFERT 30 X

Part 3
1899-1900

Grundskizzen 1899



Plan af 2^{de} 3^{de} 4^{de} og 5^{te} Etage.



Arbeidsliste
1. Sogn



Ekspedisjons-Dokument ✓

angående Vannklosetter
på matr.-nr. 32 General Birchs gate
Innlevert 21 sept 1934 Attester: 14/9-1935.

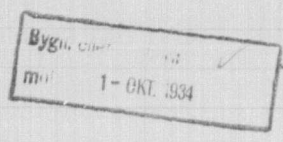
Efter behøring til uttalelse.
14/9-34
A. L. Skjold

GM/VW.

Ad: 32 Gen. Birchsgate, jnr. 1407/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.
Regler for innredning av W.C. må følges, undtatt kravet
om lys.

Oslo helseråd den 1. oktober 1934.
Efter bemyndigelse



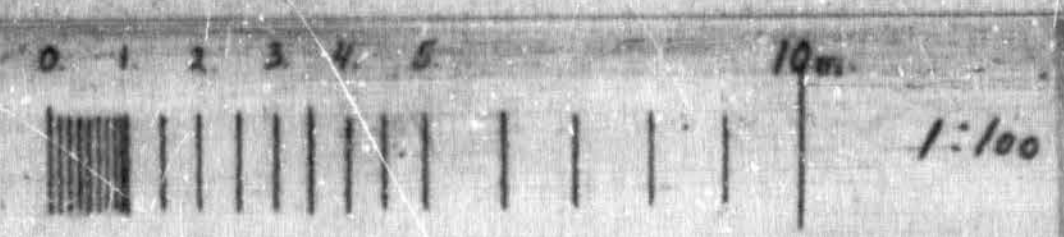
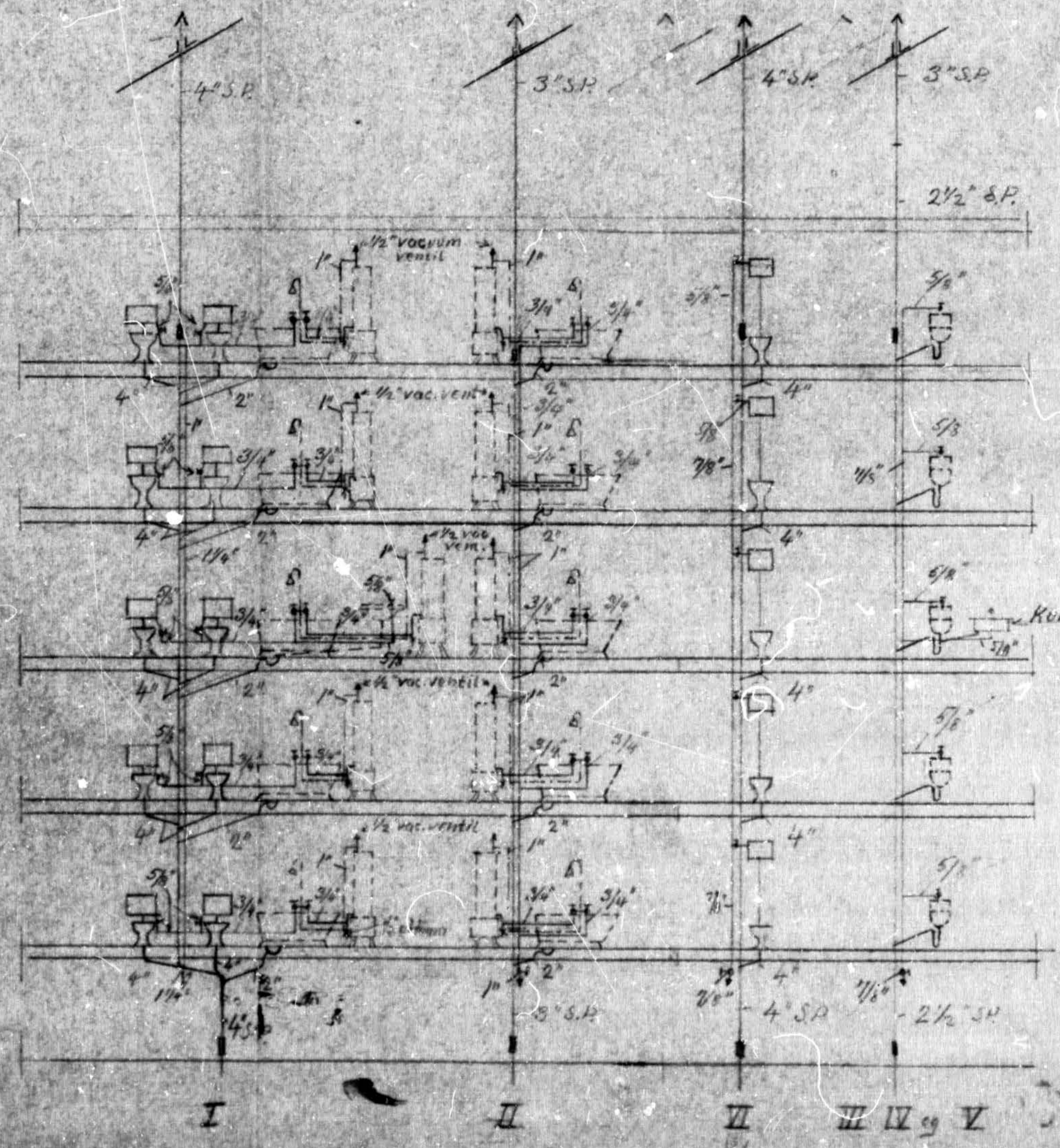
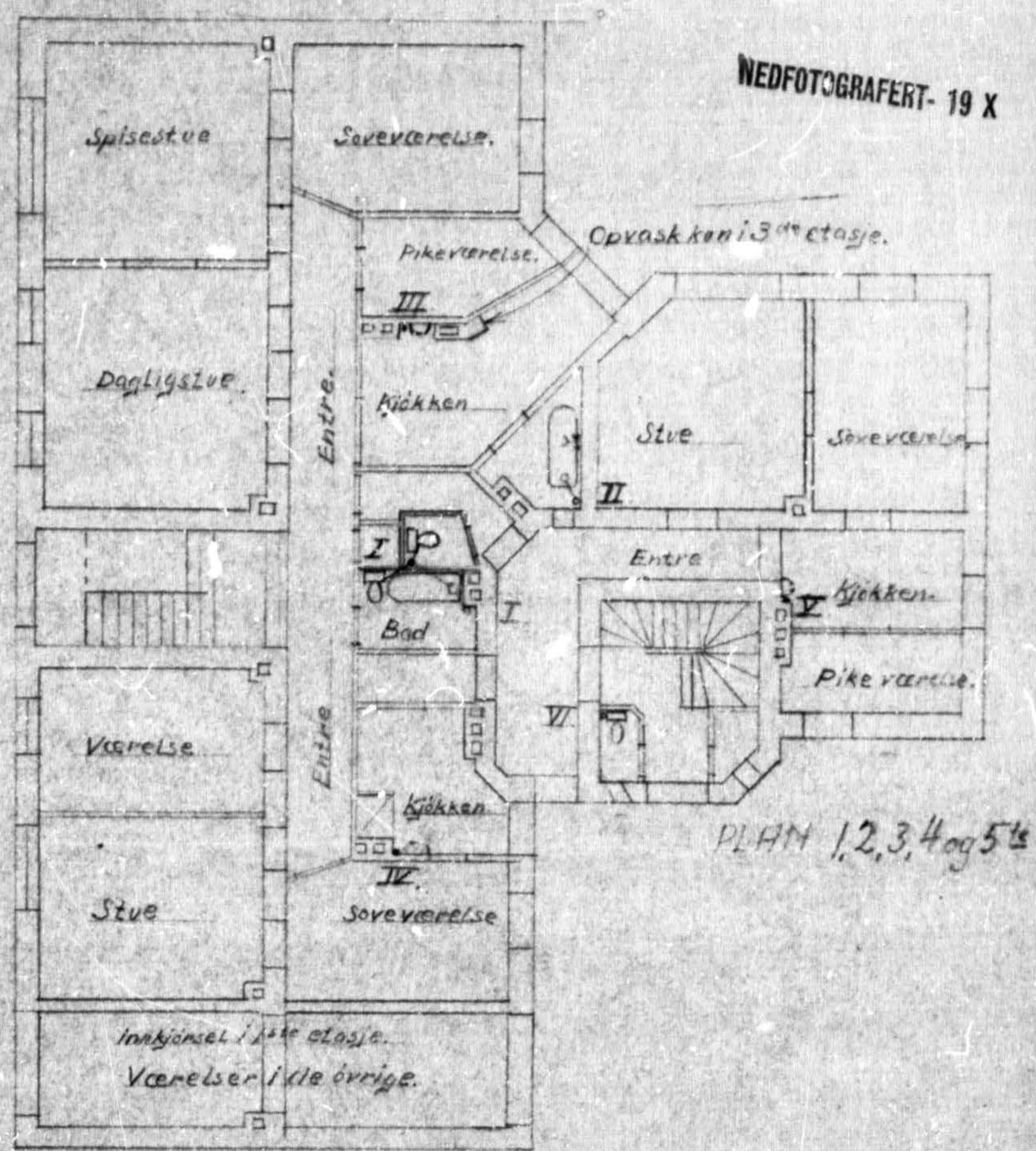
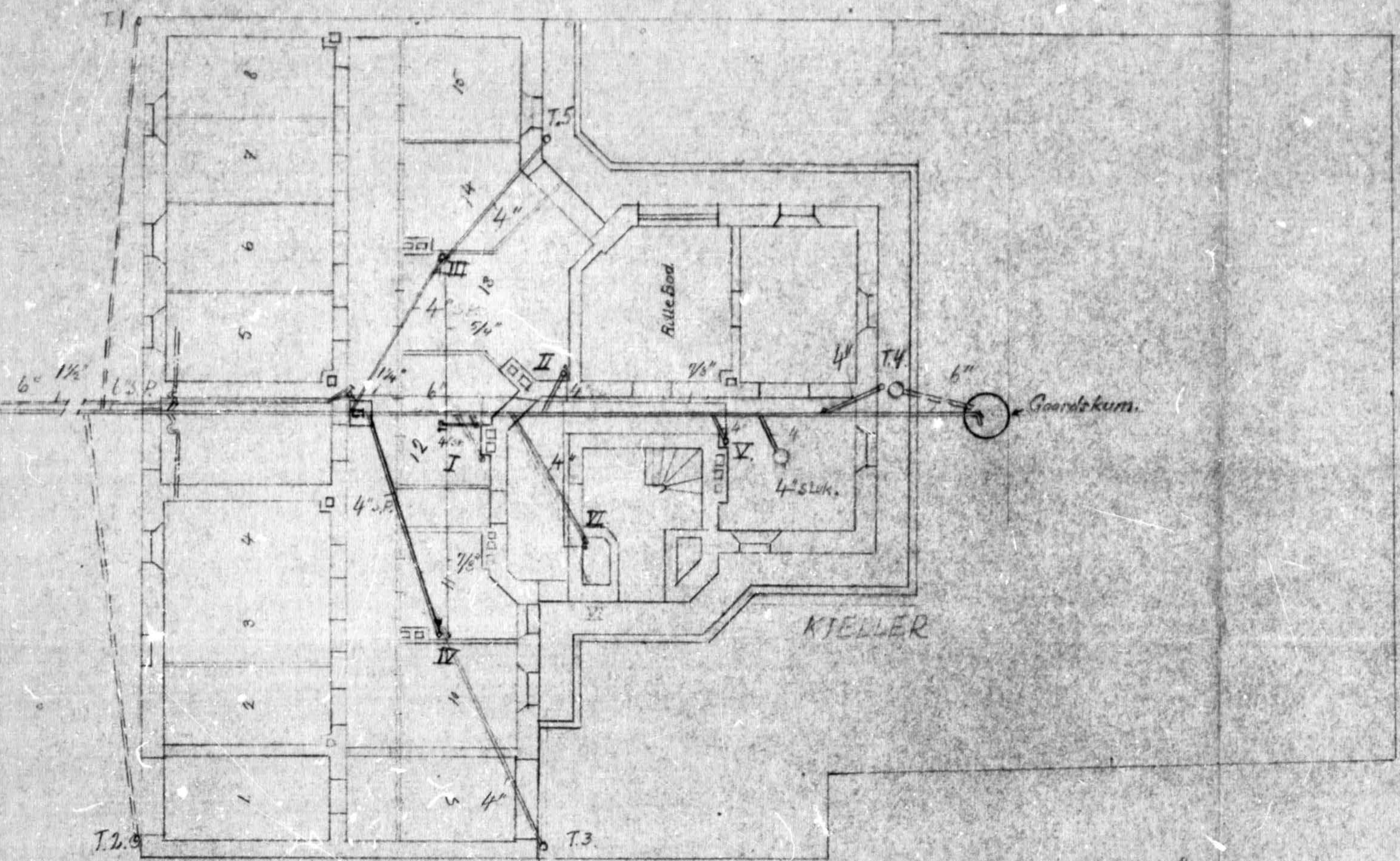
Hel Skjold

10. 10. 1934

10. 10. 1934

A. L. Skjold innstilling
2/10-34

A. L. Skjold



General Birchsgate 30
 Vannlossett anlegg
 MÅL 1:100
 N. E. Sundt & Co. Ltd.
 Det. 1/100

Bl. 1.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

General Birchs gate 32A

Nabolaget Valleløkka - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|---|------------------|
| Tannlegehøyskolen Linje 37 | 2 min 0.2 km |
| Adamstuen Linje 17, 18 | 6 min 0.5 km |
| Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 22 min 1.8 km |
| Nationalteatret stasjon Totalt 10 ulike linjer | 7 min 2.8 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 9 min 3.3 km |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser | 9 min 0.7 km |
| Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser | 11 min 0.9 km |
| Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser | 16 min 1.3 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser | 9 min 0.8 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10... 408 elever, 30 klasser | 15 min 1.3 km |
| Heltberg Bislett | 14 min |
| Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser | 15 min 1.3 km |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

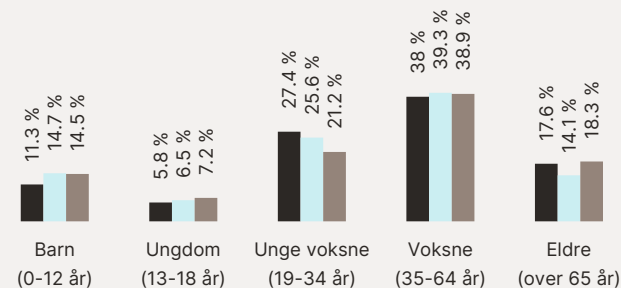


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Valleløkka | 1 220 | 631 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager




| | |
|---|-----------------|
| Lovisenberg Diakonale barnehage (1-... 65 barn | 4 min 0.3 km |
| Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn | 6 min 0.5 km |
| Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn | 8 min 0.7 km |


Dagligvare


| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Joker Geitmyrsveien Søndagsåpent | 1 min 0.1 km |
| Joker Fayesgate Søndagsåpent | 2 min 0.2 km |




Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

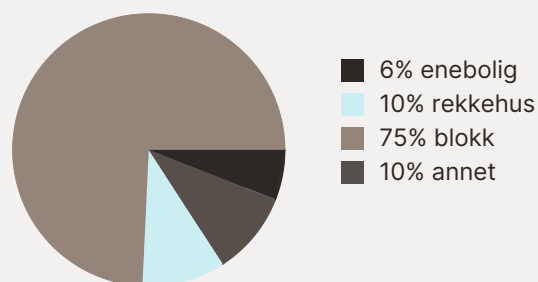
 Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

- | | | |
|--|--------|---|
|  Idioten balløkke | 3 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.2 km | |
|  Ullevålsvn. spesialscole | 5 min | 🚶 |
| Aktivitetshall | 0.5 km | |
|  EVO Adamstuen | 3 min | 🚶 |
|  Fresh Fitness Ullevål | 9 min | 🚶 |

Boligmasse





«Stille, grønt, hyggelige naboer, godt fellesskap, barnevennlig, lite trafikk.»

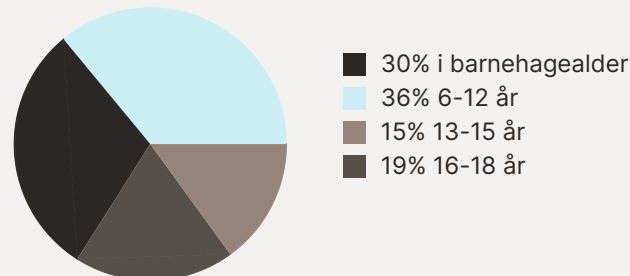
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|---|--------|---|
|  St.Hanshaugen Senter | 11 min | 🚶 |
|  Lovisenberg Sykehusapotek | 8 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

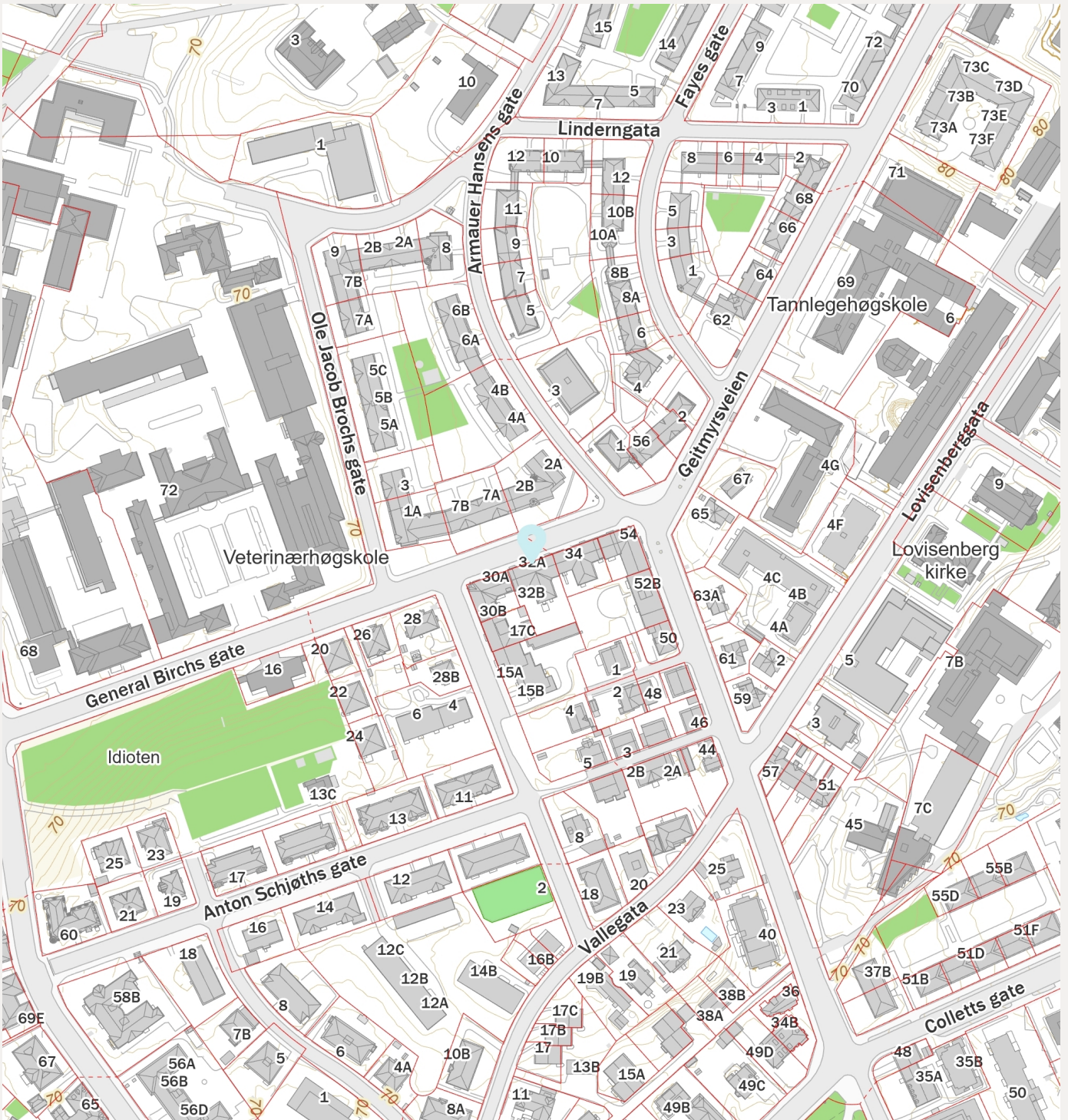
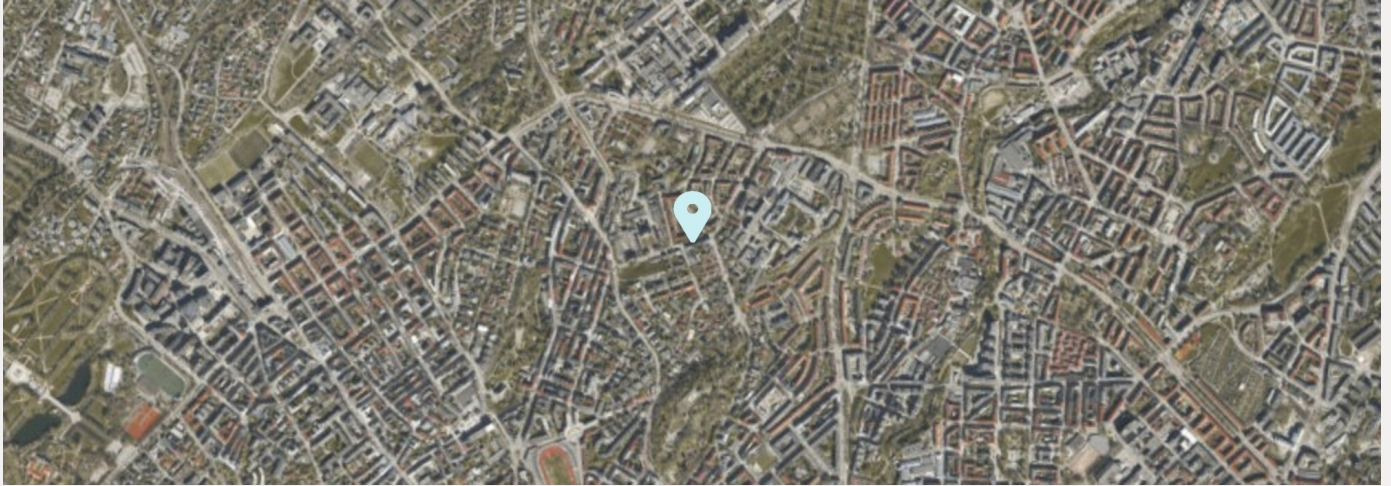


0% 53%

- | |
|---|
|  Valleløkka |
|  Oslo og omegn |
|  Norge |

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 25% | 33% |
| Ikke gift | 64% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



General Birchs gate 32A

Nabolaget Valleløkka - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

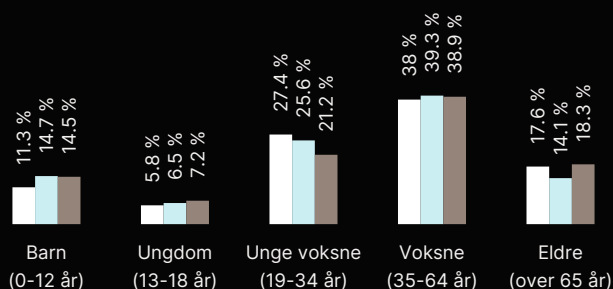
Offentlig transport

| | | |
|--|--------|--------|
| Tannlegehøyskolen Linje 37 | 2 min | 0.2 km |
| Adamstuen Linje 17, 18 | 6 min | 0.5 km |
| Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 22 min | 1.8 km |
| Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer | 7 min | 2.8 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 9 min | 3.3 km |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser | 9 min | 0.7 km |
| Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser | 11 min | 0.9 km |
| Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser | 16 min | 1.3 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser | 9 min | 0.8 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10... 408 elever, 30 klasser | 15 min | 1.3 km |
| Heltberg Bislett | 14 min | |
| Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser | 15 min | 1.3 km |

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Valleløkka | 1 220 | 631 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|---|-------|--------|
| Lovisenberg Diakonale barnehage (1-... 65 barn | 4 min | 0.3 km |
| Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn | 6 min | 0.5 km |
| Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn | 8 min | 0.7 km |

Dagligvare

| | | |
|-------------------------------------|-------|--------|
| Joker Geitmyrsveien Søndagsåpent | 1 min | 0.1 km |
| Joker Fayesgate Søndagsåpent | 2 min | 0.2 km |



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026